

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE

NOVEMBER 2026

NEWSLETTER **10**



Liebe Leserin, lieber Leser

Mit dem Vorkaufsrecht an Grundstücken beginnen wir unsere heutige Ausgabe. Grundsätzlich können Sie ein Grundstück in der Schweiz verkaufen, an wen Sie wollen. Vorkaufsrechte können Sie allerdings erheblich einschränken. Wir klären für Sie unter anderem limitierte und unlimitierte Vorkaufsverträge. Und wie sehen diese Rechte etwa bei landwirtschaftlichen Grundstücken aus?

Ab Seite 6 stehen die Fallstricke im Mittelpunkt, die bei der Gewährleistung an Immobilien lauern. Oftmals gestaltet sich die Durchsetzung der Mängelrechte bei Immobilien in der Praxis durchaus schwierig.

In nahezu jedem Betrieb werden Chemikalien eingesetzt. Ab Seite 9 geben wir Ihnen einen Überblick, wie Sie einen sicheren Umgang im Betrieb systematisch organisieren können.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
Vorkaufsrecht Seite 1
- Best Practice:
Fallstricke
und Mängelrechte Seite 6
- Best Practice:
Umgang mit Chemikalien Seite 9

Die Begründung des Vorkaufsrechts an Grundstücken

Wer in der Schweiz ein Grundstück verkauft, kann grundsätzlich selbst entscheiden, an wen er es veräussert. Vorkaufsrechte können diese Verfügungsfreiheit jedoch erheblich einschränken. Durch das Vorkaufsrecht erhält der Vorkaufsberechtigte die Möglichkeit, im Falle einer Veräusserung des Grundstücks an eine Drittperson die Übertragung des Grundstücks zu Eigentum zu beanspruchen.

■ Von Gian-Andrea Schmid

Einleitung

Vorkaufsrechte können vertraglich vereinbart werden oder von Gesetzes wegen entstehen. In der Praxis stellen sich dabei verschiedene Fragen: Wie wird ein vertragliches Vorkaufsrecht wirksam begründet? Ist dafür immer

eine öffentliche Beurkundung erforderlich? Lassen sich Vorkaufsrechte durch Abtretung oder Erbschaft übertragen? Was ist bei der Veräusserung eines Grundstücks im Miteigentum zu beachten? Welche sonstigen gesetzlichen Vorkaufsrechte könnten einem

Grundstücksverkauf entgegenstehen? Und wie unterscheidet sich ein Vorkaufsrecht von einem Vorvertrag?

Dieser Artikel geht diesen Fragen nach und verschafft einen Überblick darüber, auf welche vertraglichen und gesetzlichen Arten Vorkaufsrechte an einem Grundstück begründet werden können und welche konkreten Formvorschriften dabei zu beachten sind.

Das vertragliche Vorkaufsrecht

► Formvorschriften

Das Vorkaufsrecht kann durch einen sogenannten Vorkaufsvertrag begründet werden. Für den Vorkaufsvertrag sieht das Gesetz in Art. 216 ff. OR bestimmte Formvorschriften vor. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen den unlimitierten und limitierten Vorkaufsverträgen:



- **unlimitierte Vorkaufsverträge:** Vorkaufsverträge können abgeschlossen werden, ohne den Kaufpreis im Voraus zu bestimmen, welchen der Vorkaufsberechtigte im Fall der Ausübung seines Vorkaufsrechts zu bezahlen hat. Es handelt sich dabei um sogenannte unlimitierte Vorkaufsverträge. Diese sind in schriftlicher Form gültig und müssen nicht öffentlich beurkundet werden (vgl. Art. 216 Abs. 3 OR). Hintergrund dieses Formprivilegs ist, dass Vorkaufsrechte oft im Zusammenhang mit anderen Verträgen (z.B. Miet- oder Pachtverträgen) vereinbart werden und es zu umständlich wäre, wenn diese Verträge wegen des Vorkaufsrechts öffentlich beurkundet werden müssten.
- **limitierte Vorkaufsverträge:** Verträge, welche ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück begründen und den Kaufpreis bereits im Vorkaufsvertrag bestimmen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit hingegen der öffentlichen Beurkundung (vgl. Art. 216 Abs. 2 und 3 OR). Mit der öffentlichen Beurkundung wird insbesondere der Schutz der Vertragsparteien vor einem übereilten Vertragsschluss bezweckt.

Halten die Parteien bei einem Vorkaufsvertrag die Formvorschriften gemäss Art. 216 OR nicht ein, führt dies zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Notwendiger Vertragsinhalt eines Vorkaufsvertrags sind die Parteien, das Vorkaufsobjekt sowie der Wille zur Begründung eines Vorkaufsrechts. Sämtliche weiteren Vertragspunkte dürfen als Ausfluss der Privatautonomie beliebig zwischen den Parteien ausgestaltet werden. Der Vorkaufsvertrag kann unlimitiert oder limitiert ausgestaltet werden. Weiter kann beispielsweise die Vererblichkeit ausgeschlossen oder die Möglichkeit der Abtretung des Vorkaufsrechts vorgesehen werden.

Verpflichtet zur Vertragsunterzeichnung ist grundsätzlich nur diejenige Partei, welche sich durch den Vertrag verpflichtet (der Vorkaufsbeschwerte). In der Praxis dürfte jedoch aufgrund der öffentlichen Beurkundung sowieso regelmässig die Unterzeichnung von beiden Parteien erforderlich sein.

► Befristung

Für vertragliche Vorkaufsrechte gilt eine gesetzliche Höchstdauer von 25 Jahren (vgl.

Art. 216a OR). Diese Maximaldauer gilt unabhängig davon, ob das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt wird oder nicht. Es handelt sich um eine zwingende Frist. Den Parteien steht es aber frei, eine kürzere Geltungsdauer zu vereinbaren. Soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, beginnt die vereinbarte Frist direkt ab Vertragsschluss zu laufen. Die Parteien können jedoch auch einen späteren Beginn des Fristenlaufs festlegen. Insgesamt dürfen sich die Parteien aber nicht über die gesetzliche Höchstdauer hinaus binden. Nach Ablauf der Frist geht das Vorkaufsrecht automatisch unter.

► Vormerkung im Grundbuch

Grundsätzlich entfalten vertragliche Vorkaufsrechte nur Wirkung zwischen den Parteien. Vertragliche Vorkaufsrechte können aber im Grundbuch eingetragen werden. Sie entfalten dann gestützt auf Art. 959 Abs. 2 ZGB Wirkung gegenüber Drittpersonen und müssen von allen Personen beachtet werden, welche Eigentum am betroffenen Grundstück erwerben. Die Eintragung erfolgt auf Anmeldung des Grundeigentümers.

Im Vorkaufsfall muss der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht nicht gegenüber dem Verkäufer, sondern gegenüber dem neuen Eigentümer des Grundstücks geltend machen (vgl. Art. 216e OR). Wenn der Vorkaufsbeschwerte sein Grundstück bereits verkauft und dem Käufer daran das Eigentum übertragen hat, so kann der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht zudem direkt gegen den neuen Eigentümer durchsetzen. Aufgrund der Vormerkung ist ein gutgläubiger Erwerb nämlich ausgeschlossen. Ohne Vormerkung im Grundbuch ist der Vorkaufsberechtigte hingegen auf Schadenersatzansprüche gegen den Vorkaufsbeschwerten beschränkt.

► Übertragbarkeit

Ist nichts anderes vereinbart, so sind vertragliche Vorkaufsrechte vererblich, aber nicht abtretbar (vgl. Art. 216b Abs. 1 OR). Die Parteien können jedoch die Vererblichkeit ausschliessen und die Abtretungsmöglichkeit vereinbaren:

- **Erbschaft:** Im Todesfall fällt das Vorkaufsrecht in den Nachlass des Vorkaufsberechtigten. Die Erben treten an die Stelle des Erblassers und übernehmen dessen Rech-

te und Pflichten aus dem Vorkaufsvertrag. Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, bilden diese zusammen eine Erbengemeinschaft und können das Vorkaufsrecht im Rahmen der Erbteilung einem der Erben zuweisen. Das Vorkaufsrecht kann auch Gegenstand eines Vermächtnisses sein. Die Vererblichkeit kann vertraglich ausgeschlossen werden, wobei die Formvorschriften des Vorkaufsvertrags eingehalten werden müssen (vgl. Art. 216 Abs. 2 und 3 OR).

- **Abtretung:** Eine Abtretung bzw. Übertragung des Vorkaufsrechts ist gesetzlich nicht zulässig. Ohne anderslautenden Vertrag ist eine solche Abtretung nichtig. Die Parteien können sich aber vertraglich darauf einigen, dass das Vorkaufsrecht abtretbar sein soll. Dabei sind wiederum die Formvorschriften des Vorkaufsvertrags (vgl. Art. 216 Abs. 2 und 3 OR) zu beachten. Der Abtretungsvertrag muss somit öffentlich beurkundet werden, ausser der Kaufpreis ist nicht im Voraus bestimmt. Die Abtretung kann auch auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden. Wer diesem Abtretungsvertrag zustimmen muss, ist in der juristischen Lehre umstritten. Ein Grossteil der Autoren geht jedoch davon aus, dass es sich bei der Abtretung um eine Zession im Sinne von Art. 164 ff. OR handelt, wonach nur der Vorkaufsberechtigte und die Drittperson, nicht jedoch der Vorkaufsbeschwerte der Abtretung zustimmen müssen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht

Vorkaufsrechte können nicht nur aufgrund eines Rechtsgeschäfts, sondern auch aufgrund einer Gesetzesbestimmung entstehen. Gesetzliche Vorkaufsrechte haben ebenfalls die Verpflichtung des Vorkaufsbeschwerten zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrags zum Inhalt.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten grundsätzlich vor. Im Gegensatz zu den vertraglichen Vorkaufsrechten sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte weder übertragbar noch vererblich (vgl. Art. 681 Abs. 3 ZGB). Es ist jedoch zulässig, gesetzliche Vorkaufsrechte vertraglich auszuschliessen oder abzuändern (eine Ausnahme besteht beim Vorkaufsrecht des



Welche Fallstricke lauern bei der Gewährleistung an Immobilien, und wie können Bauherren ihre Mängelrechte sicher durchsetzen?

Oftmals stellt die Durchsetzung der Mängelrechte bei Immobilien einen steinigen Weg dar und erfordert aufseiten des Bauherrn Durchhaltevermögen, fachkundige Unterstützung sowie finanzielle Ressourcen. Der vorliegende Beitrag behandelt hauptsächlich die werkvertragliche Gewährleistung.

■ WEKA Redaktionsteam



Besonders problematisch wird es, wenn die Durchsetzung der Mängelrechte bereits an formellen Kriterien scheitert, weil notwendige Informationen fehlen oder Fristen versäumt wurden. Der Autor zeigt in diesem Beitrag – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – auf, wo in der Praxis seiner Auffassung nach Stolpersteine liegen, die einer erfolgreichen Durchsetzung der Mängelrechte entgegenstehen können.

WICHTIG

Bei der Beurteilung von Mängeln muss man das revidierte Werkvertragsrecht beachten, das im Januar 2026 in Kraft getreten ist. Teilweise wurde die SIA-Norm 118 bereits angepasst, weitere Änderungen von SIA-Normen sind vorgesehen.

Wenn die Anwendung von SIA-Norm 118 nicht vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des OR. Für Werkverträge, die vor dem 1. Januar 2026 abgeschlossen worden sind, bleibt

grundsätzlich das bisherige Recht anwendbar, sofern nicht ausdrücklich auf das neue Recht verwiesen oder der Vertrag nachträglich angepasst wird.

Prüfung des Werks und Rügefristen

Spätestens bei der Abnahme muss ein Bauwerk mängelfrei sein. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, prüfen der Besteller und der Unternehmer – sofern sie die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart haben – im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme (Art. 157 SIA-Norm 157). Sie findet nach der Anzeige des Unternehmers, dass das Bauwerk vollendet ist, statt. Die Abnahme ist für die Mängelrechte des Bestellers von entscheidender Bedeutung.

Vor der Inkraftsetzung des neuen Rechts bestand in der Praxis die Regel, dass man das Werk innerhalb von sieben Tagen überprüfen sollte. Dies wurde durch das neue Recht hin-fällig. Nach dem neuen Art. 367 Abs. 1^{bis} OR beträgt die Frist für die Mängelrüge bei einem

unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam.

Art. 370 Abs. 4 OR ergänzt den bisherigen Art. 370 OR: Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist
- Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist

Die Norm SIA 118 legte schon immer eine zweijährige, jederzeitige Mängelrügefrist nach der Abnahme fest. Deshalb hat sich die Norm als praxisnahe Vertragsgrundlage im Bauwesen durchgesetzt. Die Norm ging nach Ablauf dieser Frist davon aus, dass für die restlichen drei Jahre wieder die gesetzliche «sofortige» Rüge gilt, die nach dem neuen zwingenden Bundesrecht nicht mehr zulässig ist. Damit stand insbesondere Art. 179 Abs. 2 SIA 118 in einem formellen Widerspruch zu der neuen Gesetzeslage. Um die rechtssichere Anwendung der Norm SIA 118 weiterhin zu gewährleisten, hat die Kommission SIA 118 beschlossen, mit der Ergänzung SIA 118-C1:2026 eine Korrigenda zu veröffentlichen. Diese ersetzt die bisherige Bezugnahme auf die «sofortige» Rüge ausdrücklich durch die gesetzliche 60-Tage-Frist.

WICHTIG

Eine Abweichung sollte bereits bei den ersten Hinweisen auf einen möglichen Mangel gerügt werden. Sollte die Rügefrist einmal verpasst werden, verfügt man über einen Notanker.

Verjährungsfristen

Durch die Revision wurde auch Art. 371 geändert:

- Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werks verjähren gegen den