

Privatrechtliche Übungen Fall 4 "Schwarzgeldkauf als Vorkaufsfall"

Werner (W) und Paul (P) Vogt haben von ihrem Vater ein Grundstück geerbt. Da sie sich die Mühe einer Überbauung ersparen wollten, entschlossen sie sich, das Grundstück zu verkaufen. Die Brüder waren sich einig, dass das Grundstück auf Grund der damalig günstigen Marktsituation mindestens eine Million einbringen sollte. Paul bevollmächtigte Werner, das Verkaufsgeschäft allein abzuwickeln.

Nachdem Werner ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt hatte, erhielt er einen Anruf des Architekten Kündig. Dieser unterbreitete ihm das Angebot, dass er, Kündig, im Falle der Berücksichtigung seiner Offerte (eine Million), dem Werner zusätzlich eine Schwarzgeldzahlung von Fr. 100'000.-- zukommen lassen würde. Werner, ein krankhafter Spieler und deshalb immer in Geldnöten, beschloss, das Angebot von Kündig anzunehmen und das zusätzlich versprochene Schwarzgeld für sich zu behalten. Am 13. November 1994 wurde der Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von einer Million notariell beurkundet. Der Eintrag im Grundbuch erfolgte am 20. November 1994.

Bereits am 21. November 1994 meldete sich Zurbuchen (Z), ein Jugendfreund des verstorbenen Vogt senior, bei Werner. Der Verstorbene habe ihm ein Vorkaufsrecht für dieses Grundstück eingeräumt. Diese Vereinbarung datiere zwar aus dem Jahre 1962, Vater Vogt habe aber aus Dankbarkeit für die damalige Hilfe bei der Finanzierung in ein Vorkaufsrecht mit einer Laufzeit von 40 Jahren eingewilligt. Als Preis seien Fr. 80./m² festgelegt worden, was einem Kaufpreis von total Fr. 356*000.-- entspreche. Er, Zurbuchen, mache hiermit sein Vorkaufsrecht geltend.

Werner, von dieser unerwarteten Nachricht geschockt, telefonierte umgehend dem Kündig und erklärte, dass er auf Grund der neuen Situation vom Vertrag zurücktreten wolle. Kündig jedoch wollte von einer solchen Möglichkeit nichts wissen. Er sei der rechtmäßige Eigentümer der Liegenschaft und er denke nicht im Traum daran, das so rare Bauland aus den Händen zu geben. Ganz beiläufig erklärte er zudem, dass er das Schwarzgeld nicht zu zahlen beabsichtige.

Als sein Bruder von einer Geschäftsreise nach Hause kommt, vertraut sich Werner ihm an. Enttäuscht über die Unehrlichkeit seines Bruders weist er diesen an, die Sache in Ordnung zu bringen. Er, Paul, wolle in der heutigen Situation die Liegenschaft weder dem Kündig verkaufen, noch für Fr. 356*000.-- an Zurbuchen übertragen. Lieber warte er ein paar Jahre oder baue selber.

In seiner verzweifelten Lage kommt Werner zu Ihnen und fragt sie um Rat. Wie beurteilen Sie die Rechtslage und was raten Sie ihm?

Varianten:

- a) Wie würde es sich verhalten, wenn damals ein unlimitiertes Vorkaufsrecht vereinbart worden wäre?
- b) Wie wäre die Rechtslage, wenn das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt worden wäre?