

Prozessrecht

Dr. iur. Nadja Schwery, LL.M.

Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
8. September 2026



Vorkaufsrecht

Charakteristika des Vorkaufsrechts

- Gestaltungsrecht
- Zweck
- Gesetzliche Realobligation
- Konkurrenz
- Verwirkungsfristen



Charakteristika des Vorkaufsfalls

- Gültiger Übertragungsvertrag
- Freiwilligkeit der Übertragung
- Singularsukzession
- Entgeltlichkeit der Übertragung
- Wirtschaftliche Betrachtungsweise?

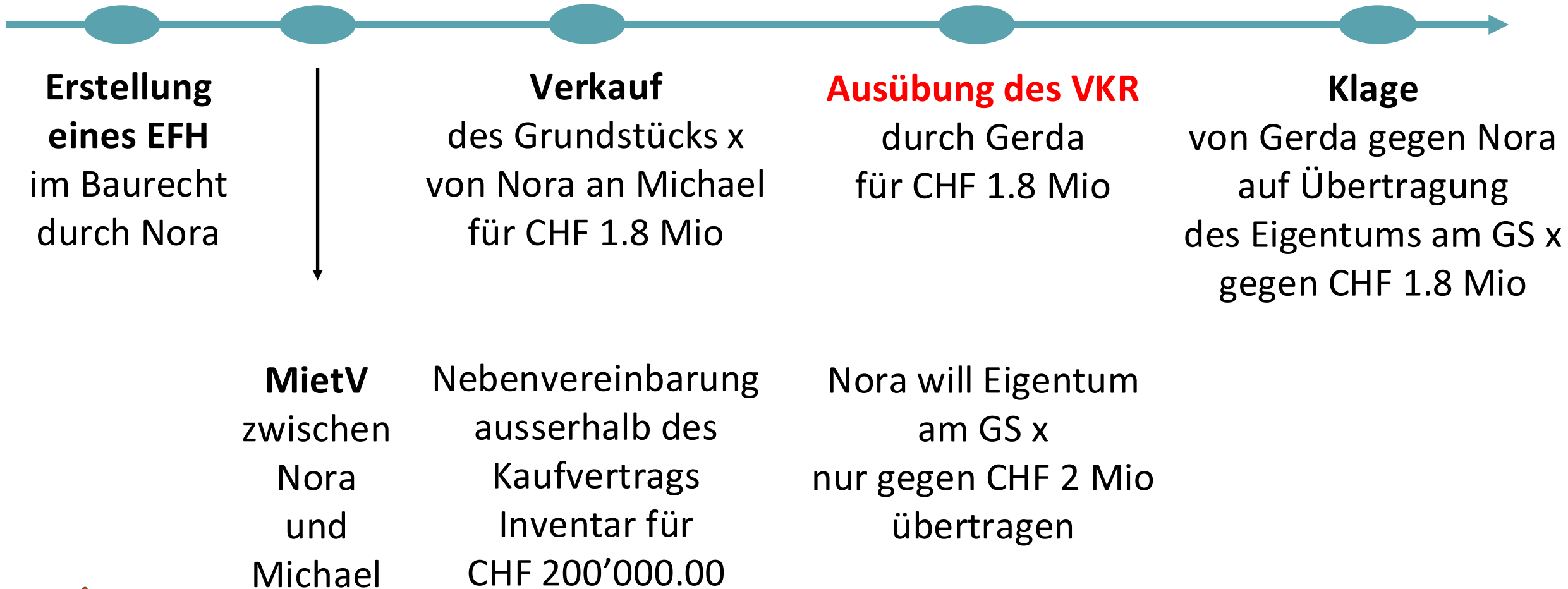


Grundstückkaufvertrag

Simulierter Kaufpreis

Ausübung eines Vorkaufsrechts

Prozessgeschichte



Ausgangslage

Gerda

Baurechtsgeberin
Gesetzl. Vorkaufsberechtigte
Klägerin / Beschwerdegegnerin

Baurechtsvertrag



Klage auf Eigentumsübertragung



CHF 1.8 Mio oder 2 Mio?

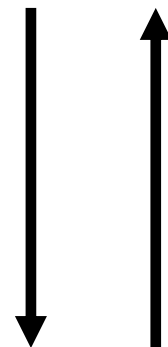


Nora

Baurechtsnehmerin und Verkäuferin
Gesetzl. Vorkaufsbelastete
Beklagte / Beschwerdeführerin

CHF 1.8 Mio

CHF 200'000



GS Nr. x

Inventar

Michael

Käufer, Mieter



Simulierter Grundstückskaufvertrag – Theorie des Doppelmangels

Simuliertes Geschäft

- **CHF 1.8 Mio**
- Beurkundete Abrede
- Richtig beurkundet, aber von den Parteien **nicht gewollt**.
- Kein Geschäftswille; kein Konsens
- Nichtig

Dissimuliertes Geschäft

- **CHF 2 Mio**
- Nicht beurkundete Abrede
- **Nicht richtig beurkundet**,
aber von den Parteien gewollt
- Verletzung der Formvorschrift
- Nichtig



Vorkaufsfall beim Grundstückkaufvertrag mit simuliertem Kaufpreis

Simulierter Kaufpreis

Kauf von GS Nr. x gegen CHF 1.8 Mio (CHF 2 Mio dissimuliert)



Form^{un}gültiger Kaufvertrag

Grundsatz:
Kein Vorkaufsfall

Ausnahme:
Vorkaufsfall

**Bei missbräuchlicher Berufung
auf Formungültigkeit**



Simulierter Kaufpreis beim Grundstückkaufvertrag

Grundsatz

Theorie des Doppelmangels



CHF 1.8 Mio sind gewollt,
aber nicht öffentlich beurkundet

CHF 2 Mio sind nicht gewollt,
aber öffentlich beurkundet



Ungültiger Kaufvertrag



Kein Vorkaufsfall

Ausnahme

**Rechtsmissbräuchliche Berufung
des Verkäufers
auf den Formmangel**



Vorkaufsfall



Kriterien, um den Kaufpreis zu bestimmen

Vorkaufsfall bei rechtsmissbräuchlicher Berufung der Baurechtsgeberin auf den Formmangel



Vertragsabschluss zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin
zu welchem Kaufpreis?



BGer und 1 Teil der Lehre



**Kaufpreis inkl. Nebenvereinbarung
(CHF 2 Mio)**

KGer und 1 Teil der Lehre



Kaufpreis exkl. Nebenvereinbarung

Wegen objektivem Massstab: CHF 1.8 Mio

CHF 1.8 Mio



Durchsetzung der Eigentumsverschaffungspflicht

- Gestaltungsklage nach Art. 665 ZGB
- Erfüllungsklage nach Art. 97 OR
- Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB

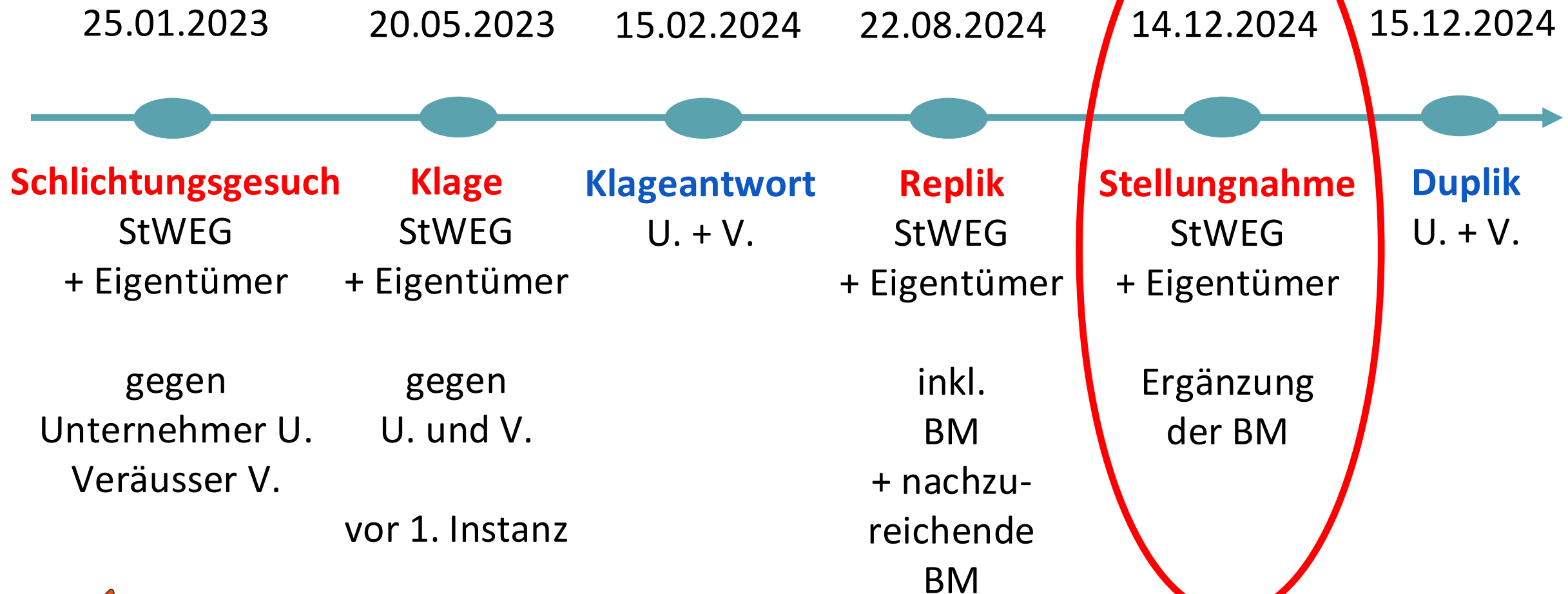


Unbedingtes Replikrecht

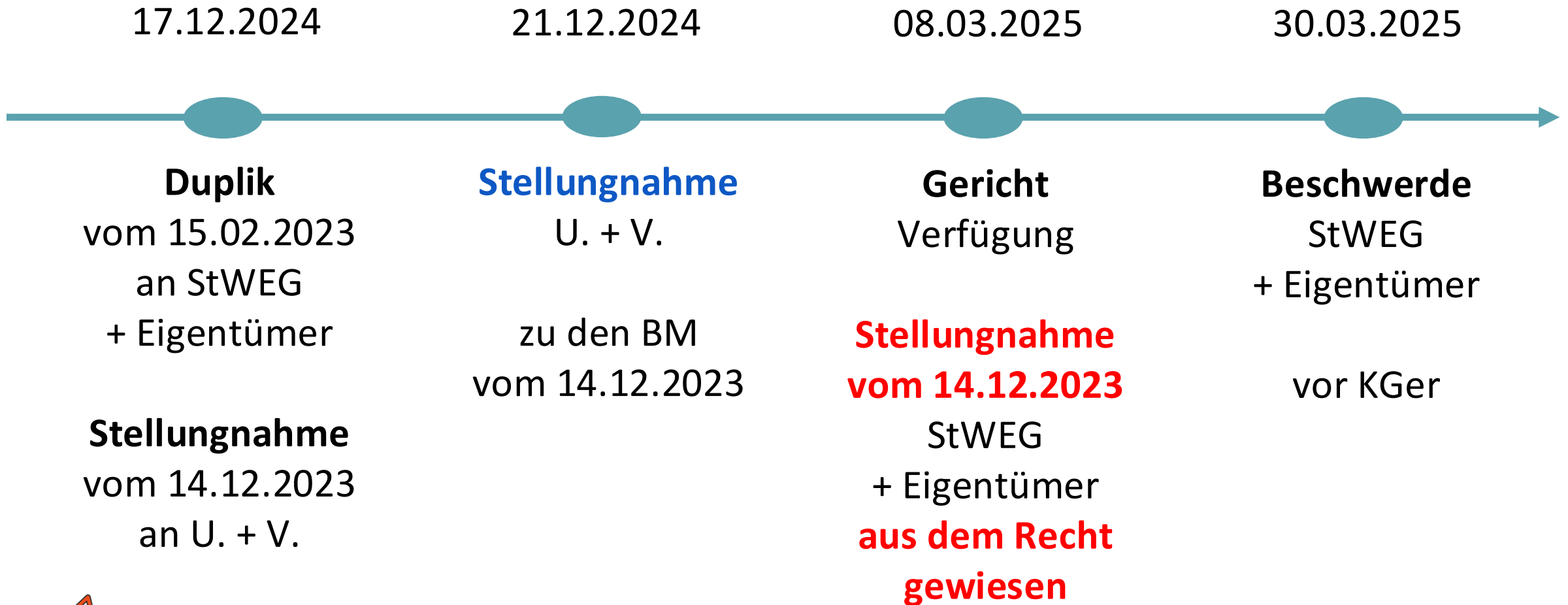
vs

Novenrecht

Prozessgeschichte I



Prozessgeschichte II



Anfechtbarkeit der Beweisverfügung

- Prozessleitende Verfügung (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO)
- Nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil
 - Rechtlicher Nachteil
 - Tatsächlicher Nachteil? Umstritten.
 - Prozessökonomie; Beschleunigungsgebot

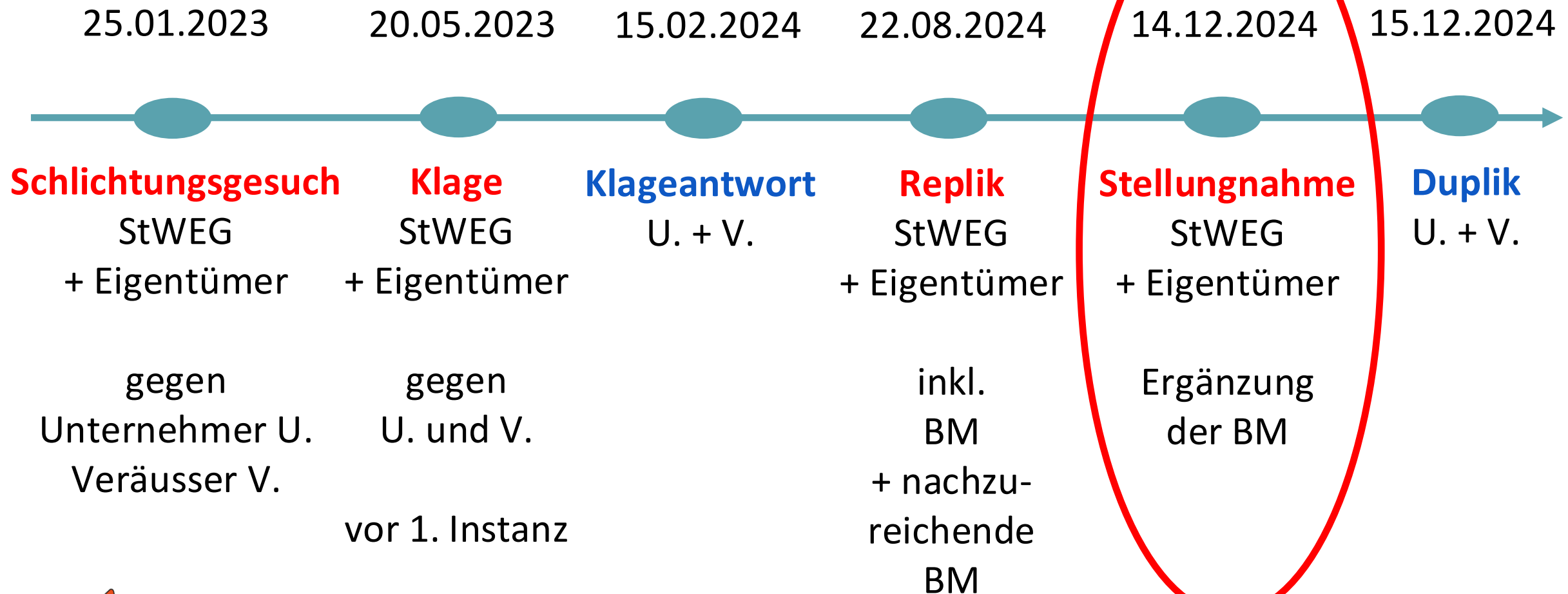


Replikrecht nach Art. 53 Abs. 3 ZPO

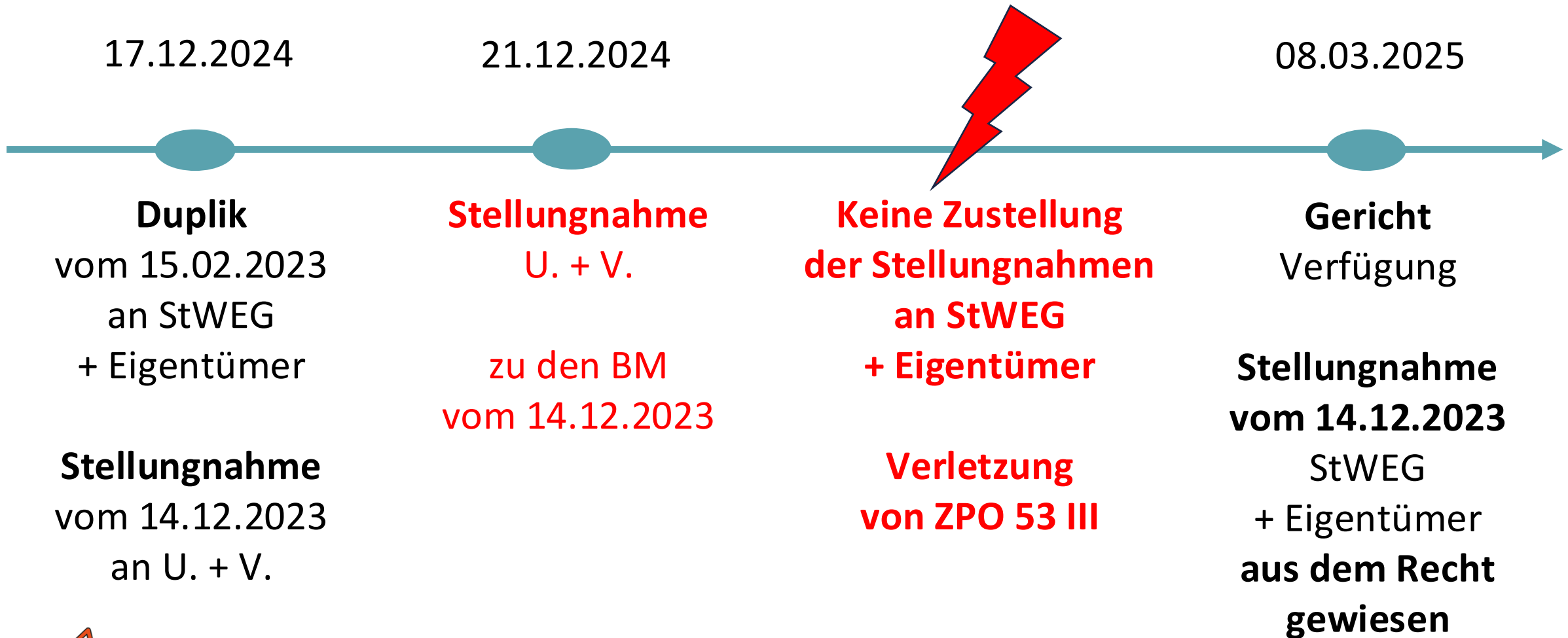
- Äusserungsmöglichkeit zu jeder Stellungnahme der Vorinstanz und der Gegenpartei
- Zweck
 - Umfassende Erörterung des Prozessstoffes
 - Persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht
- Iura novit curia
- Kein ewiges Replikrecht



Verletzung des Replikrechts I



Verletzung des Replikrechts II



Novenrecht

➤ Bundesgericht

- Nur zwei Mal das Recht, unbeschränkt Tatsachen und Beweismittel vorzutragen.
- Nach dem zweiten Schriftenwechsel tritt der Aktenschluss ein.

➤ Lehre

- Nach einem doppelten Schriftenwechsel dürfen an der Instruktionsverhandlung noch unbeschränkt Noven vorgetragen werden.





**Besten Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**