



Fachanwaltstagung 2026: Fälle zum Referat mit anschliessender Fachdiskussion zum Prozessrecht

Referentin:

RA Dr. iur. Nadja Schwery, LL.M., Richterin am Kantonsgericht Wallis

Fall 1: Grundstückkaufvertrag: Vorkaufsrecht bei simuliertem Kaufpreis

Eine Baurechtsnehmerin (B.) errichtet im Rahmen eines selbständigen und dauernden Baurechts ein Einfamilienhaus auf einer Baurechtsparzelle und vermietet es. Nach ein paar Jahren verkauft sie es an die Mieterin (M.) zum Preis von CHF 1.8 Mio. Am selben Tag schliesst sie eine Nebenvereinbarung mit der Mieterin ab, mit der diese sich verpflichtet, das Inventar des Einfamilienhauses zum Preis von CHF 200'000.00 zu übernehmen. Nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags über das Einfamilienhaus zeigt das Notariat der Baurechtsgeberin (A.) den Verkauf des Baurechtsgrundstücks an.

- Stellt der Kaufvertrag einen Vorkaufsfall dar?
- Falls der Kaufvertrag einen Vorkaufsfall bildet: Zu welchem Kaufpreis hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin die Baurechtsparzelle mit dem Einfamilienhaus zu Eigentum zu übertragen?

Fall 2: Novenrecht vs Replikrecht

Auf einem Grundstück in Genf steht ein in Stockwerkeigentum aufgeteiltes Gebäude mit 110 Stockwerkeigentumsanteilen. Das Gebäude ist von der Unternehmerin U. errichtet und die Wohnungen von der Veräusserin V. verkauft worden.

Sowohl die 110 Stockwerkeigentümer als auch die Stockwerkeigentümergeinschaft (nachstehend: Kläger) reichen am 20. Mai 2023 eine Klage gegen U. und V. (nachstehend: Beklagte) bei einem erstinstanzlichen Gericht des Kantons Genf ein, mit der sie Nachbesserung verlangen.

Nach der Klageantwort der Beklagten ordnet das Gericht mit Verfügung vom 6. März 2024 einen zweiten Schriftenwechsel an. In ihrer Replik vom 22. August 2024 berufen sich die Kläger teils auf Beweismittel, die sie noch nachreichen wollen, was sie mittels einer Stellungnahme vom 14. Dezember 2024 tun. Einen Tag später, am 15. Dezember 2024, reichen die Beklagten ihre Duplikaten ein. Mit Verfügung vom 17. Dezember 2024 lässt das Gericht diese den Klägern zukommen und stellt den Beklagten die Eingabe der Kläger vom 14. Dezember 2024 zu. Mit Stellungnahme vom 21. Dezember 2024 äussern die Beklagten sich zur Zulässigkeit der Eingabe vom 14. Dezember 2024. Am 8. März 2025 verfügt das Gericht, dass die Eingabe der Kläger vom 14. Dezember 2024 aus dem Recht zu weisen sei. Die Kläger fechten diese Verfügung am 30. März 2025 beim Obergericht des Kantons Genf an.

- Wie schätzen Sie die Erfolgchancen der Kläger ein?
- Wie beurteilen Sie die Aktivlegitimation der Kläger?