

Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Das Obligationenrecht

Band IV, 2. Abteilung

Die einzelnen Vertragsverhältnisse

1. Teilband

Kauf und Tausch

3. Abschnitt

Der Grundstückkauf

Erläutert von

Prof. Dr. iur. Dr. phil. Hans Giger

em. Professor an der Universität Zürich



Stämpfli Verlag AG Bern • 1997

Inhaltsübersicht

	Note	Seite
I. Vorwort		V
II. Verzeichnis der Abkürzungen		XIII
III. Literaturverzeichnis		XIX
IV. Dritter Abschnitt: Der Grundstückkauf	1	1
A. Vorbemerkungen zu Art. 216 bis 221 OR	1	1
B. Formvorschriften: Art. 216 OR		
1. Zweck der Formvorschrift	8	19
2. Inhalt des Beurkundungszwangs	17	24
3. Vorvertrag	27	27
4. Kaufrechtsvertrag	43	39
5. Rückkaufrechtsvertrag	61	50
6. Vorkaufsvertrag	77	55
7. Vorkaufsfall	115	74
8. Ausübungserklärung	142	93
9. Auftrag und Vollmacht zum Grundstückkauf...	186	115
10. Umfang des Beurkundungszwangs	222	131
11. Begriff der öffentlichen Beurkundung	286	173
12. Beurkundungsverfahren	290	175
13. Zuständigkeit	318	187
14. Rechtsfolgen der öffentlichen Beurkundung	331	193
15. Auslegung des öffentlich beurkundeten Ver- trags	333	193
16. Folgen der Nichtigkeit des Vertrags	373	218
C. Vorbemerkungen zur Neuordnung von Art. 216 bis 216 e OR (<i>ab 1994</i>)	1-10	270
D. Art. 216 OR (<i>ab 1. 1.1994</i>): Formvorschriften	1-3	275
E. Art. 216 a OR (<i>ab 1. 1.1994</i>): Befristung und Vor- merkung	1-6	278
F. Art. 216 b OR Vererblichkeit und Abtretung	1-20	282
G. Art. 216 c OR: Vorkaufsrechte: Vorkaufsfall	1-22	292
H. Art. 216 d OR: Wirkungen des Vorkaufsfalls, Bedingungen	1-30	304
I. Art. 216 e OR: Ausübung und Verwirkung	1-28	321

	Note	Seite
K. Art. 217 OR: Bedingter Kauf und Eigentums- vorbehalt	1-23	336
L. Vorbemerkungen zu Art. 218 bis 218 <i>quinquies</i> QR ..	1-40	347
M. Art. 218 OR: Veräusserung von Grundstücken	1-29	372
N. Art. 218 ^{bis} OR: Ausnahmen.	1-13	385
O. Art. 218 ^{ter} OR: Folgen.	1-11	390
P. Art. 218 i ^{uater} OR: Rechtsschutz	1-7	396
Q. Art. 218 <i>quinquies</i> OR: Übertragung auf einen Erben	1-41	399
R. Art. 218 OR (<i>ab 1.1.1994</i>): Landwirtschaftliche Grundstücke	1-65	420
S. Art. 219 OR: Gewährleistung	1-105	446
1. Grundsätzliche Unbeachtlichkeit der Gewähr- leistungsklausel.	10	454
2. Unbeachtlichkeit blosser Floskeln.	16	459
3. Fehlender Konsens als Wegbedingungs- ausschluss.	21	461
4. Besondere Voraussetzungen der Sachgewähr- leistungspflicht.	36	466
5. Rechtsfolgen der Sachgewährleistung.	57	477
6. Spezialprobleme.	64	479
7. Verjährung.	73	483
T. Art. 220 OR: Nutzen und Gefahr.	1-33	497
1. Rechtliche Schicksalsgemeinschaft von Nutzen und Gefahr.	4	499
2. Übergang von Nutzen und Gefahr beim Grundstückkauf.	7	500
3. Auslegung des Begriffs «Übernahme des Grundstücks».	10	501
4. Auslegung der Formulierung «vertraglich fixierter Zeitpunkt».	18	506
5. Besondere Verhältnisse gemäss Art. 185 OR als Sondertatbestand.	24	509
6. Wirkungen des Übergangs von Nutzen und Gefahr.	27	510
U. Art. 221 OR: Verweisung auf den Fahrniskauf.	1-135	514
1. Generelle Verweisung mit Vorbehalt	4	521
2. Analoge Anwendung des Fahrniskaufrechts auf den Grundstückkauf im einzelnen	8	523
a. Kaufgegenstand: OR 187.	9	524
b. Kosten der Übergabe: OR 188.	16	528
c. Rücktritt im kaufmännischen Verkehr: OR 190.	23	531
d. Schadenersatzpflicht und Schaden- berechnung: OR 191.	30	536

	Note	Seite
e. Rechtsgewährleistung: OR 192	38	540
f. Sachgewährleistung: OR 197.	46	547
aa. Alternative Anwendung OR 197/97	48	549
bb. Alternative Anwendung OR 197/41	49	550
cc. Alternative Anwendung OR 197/23	50	551
dd. Zusicherung und Garantieabrede	53	552
ee. Form der Zusicherung	55	553
ff. Zugesicherte Eigenschaften.	60	556
gg. Erheblicher Sachmangel.	67	559
hh. Wegbedingung der Gewährleistungspflicht: OR 199.	80	564
ii. Kenntnis der Mängel durch Käufer: OR200.	101	576
kk. Mängelrüge: OR 201.	105	579
ll. Absichtliche Täuschung: OR 203...	116	584
mm. Rechtsfolgen der Sachgewährleistung: OR 205-209.	118	585
nn. Verjährung: OR 210.	119	590
oo. Obliegenheiten des Käufers: OR211.	121	592
pp. Bestimmung des Kaufpreises: OR212	125	594
qq. Fälligkeit und Verzinsung des Kaufpreises: OR 213.	127	596
rr. Verzug des Käufers: OR 214.	128	597
ss. Schadenersatz und Schadenberechnung: OR 215.	132	600