

SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 12. September 2013

SPG
INTERCITY
COMMERCIAL
PROPERTY
CONSULTANTS
ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



Herzlich willkommen!

SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 12. September 2013

SPG
INTERCITY | COMMERCIAL
PROPERTY
CONSULTANTS
ZURICH GENEVA BASEL LAUSANNE



Béatrice Gollong, SPG Intercity Zurich

Head Investment and Consulting

SPG Intercity TALK

Au Premier, 12. September 2013

SPG
INTERCITY
COMMERCIAL
PROPERTY
CONSULTANTS
ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



Alexander Wyss: «Praktischer Umgang mit Vorkaufsrechten»



Alexander Wyss

- Rechtsanwalt, MBA Insead, Partner bei Baker & McKenzie Zurich
- Co-Head der Real Estate Transaction Group
- Urkundsperson des Kantons Zug

Umgang mit Vorkaufsrechten in Immobilientransaktionen

12. September 2013

Dr. Alexander Wyss



"Der Umgang mit Vorkaufsrechten gleicht dem Gang über ein Minenfeld.«

Grundlagen

Definition

- Der Inhaber eines Vorkaufsrechts (der Vorkaufsrechtsberechtigte) hat das Recht, beim Eintritt eines Vorkaufsfalls durch einseitige Willenserklärung die Übertragung des betreffenden Grundstücks zu Eigentum zu beanspruchen.
- Vgl. http://www.notariate.zh.ch/gru_kau_vor.p)
- Vorkaufsrecht ist ein «passives» Sicherungsrecht; Kaufsrecht («Call Option») ist demgegenüber ein «aktives» Recht.

Arten von Vorkaufsrechten

Vorkaufsrechte



Limitiertes Vorkaufsrecht

- Der Kaufpreis ist im Voraus bestimmt
- Vorkaufsvertrag muss öffentlich beurkundet werden
- Maximaldauer: 25 Jahre

Unlimitiertes Vorkaufsrecht

- Der Kaufpreis ist im Voraus nicht bestimmt
- Vorkaufsvertrag ist in schriftlicher Form gültig
- Maximaldauer: 25 Jahre
- Im Zweifel ist ein Vorkaufsrecht unlimitiert

Arten von Vorkaufsrechten

Vorkaufsrechte

```
graph TD; A[Vorkaufsrechte] --> B[Gesetzliche Vorkaufsrechte]; A --> C[Vertragliche Vorkaufsrechte];
```

Gesetzliche Vorkaufsrechte

- ergeben sich aus dem Gesetz (z.B. Vorkaufsrecht der Miteigentümer, des Baurechtgebers)
- zahlreiche kantonale (öffentlich-rechtliche) Vorkaufsrechte
- gelten gegenüber jedem Eigentümer

Vertragliche Vorkaufsrechte

- stützen sich auf eine Parteivereinbarung (z.B. Mietvertrag)
- gelten nur gegenüber dem Vertragspartner (Eigentümer), es sei denn, das Vorkaufsrecht sei im Grundbuch vorgemerkt

Vorkaufsfall

Definition

- Art. 216c Abs. 1 OR: «Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall).»
- Art. 216c Abs. 2 OR: «Nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.»

Allgemeine Kriterien

- Freiwillig
 - Nicht: Enteignung, Zwangsversteigerung
- Entgeltlich
 - Nicht: Schenkung, ehedüterrechtliche Handänderung, Erbvorbezüge
- Singularsukzession
 - Nicht: Erbfall, Fusion
- Empfang der Gegenleistung ist zentral, nicht Person des Erwerbers
 - Nicht: Tausch
- Auf Eigentumsübertragung gerichtet
 - Nicht: Einräumung von Gebrauchs- und Nutzungsrechten, Einräumung eines Kaufsrechts

Verkauf von Grundstücken

Asset Deal

```
graph TD; A[Asset Deal] --> B[Grundstücksverkauf]; A --> C[Verkauf eines Betriebs];
```

Grundstücksverkauf

- klarer Fall eines Vorkaufsfalls
- egal, ob ein oder mehrere Grundstücke verkauft werden

Verkauf eines Betriebs

- Übergang von Aktiven und Passiven und Übertragung von Verträgen
- Unklar, ob ein Verkaufsfall vorliegt
- Betriebsnotwendige / nicht betriebsnotwendige Gebäude

Verkauf von Anteilen

Share Deal

- Immobiliengesellschaft

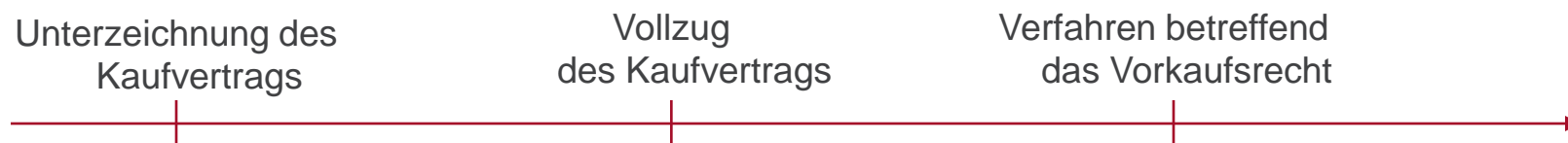
- operative Gesellschaft
- Holdinggesellschaft
- Börsengang

Übersicht Vorkaufsfall

Transaktionsart	Vorkaufsfall	Kein Vorkaufsfall
Grundstückverkauf (Einzelverkauf oder Verkauf eines Immobilienportfolios)	X	
Grundstückverkauf im Rahmen einer Vermögensübertragung gemäss Fusionsgesetz (Einzelverkauf oder Verkauf eines Immobilienportfolios)	X	
Verkauf eines Betriebs oder Betriebsteils mit nicht betriebsnotwendigen Grundstücken	X (in der Regel)	
Verkauf eines Betriebs oder Betriebsteils mit betriebsnotwendigen Grundstücken		X (in der Regel)
Verkauf einer Immobiliengesellschaft	X	
Verkauf einer operativen Gesellschaft		X
Verkauf einer Holdinggesellschaft		X
Börsengang einer Gesellschaft		X
Grundstückverkauf im Rahmen einer Umstrukturierung		X
Fusion		X
Spaltung		X
Quasifusion		X

Verfahren

Gesetzliches Verfahren

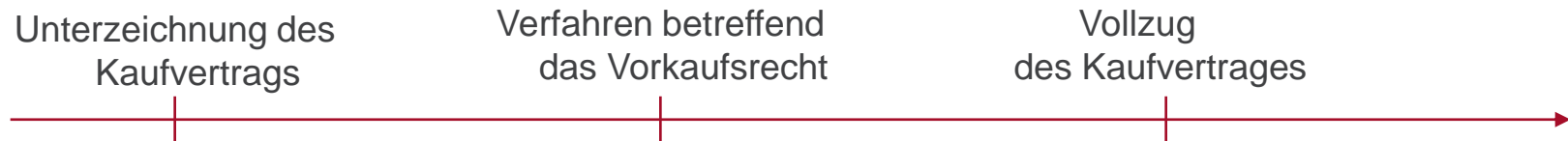


- Sofern das Vorkaufsrecht ausgeübt wird: 2x Beurkundung; 2x Handänderung



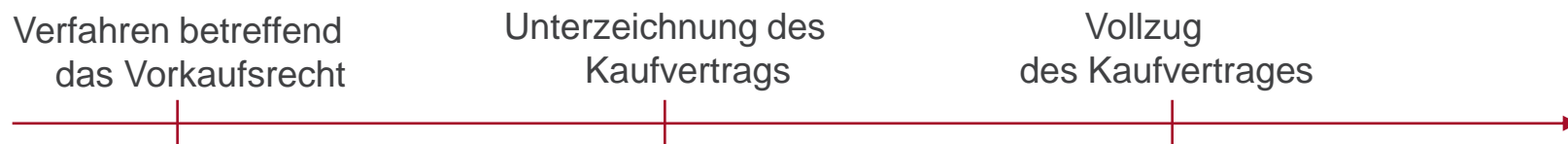
- Sofern das Vorkaufsrecht ausgeübt wird: 2x Beurkundung; 1x Handänderung

Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts vor dem Vollzug



- Der Kaufvertrag wird unterschrieben
- Der Vollzug ist aufschiebend bedingt bis zum Erhalt der Verzichtserklärung oder bis die Ausübungsfrist unbenutzt abgelaufen ist.
 - ⇒ Vorteil: Nur 1x Handänderung
 - ⇒ Nachteil: Keine Transaktionssicherheit während der Ausübungsfrist

Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts vor der Unterzeichnung



- Bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrages liegt die Verzichtserklärung des Vorkaufsberechtigten vor.
- Der Kaufvertrag kann anschliessend unterzeichnet und sofort vollzogen werden.
 - ⇒ Vorteil: Nur 1x Beurkundung, 1x Handänderung; Transaktionssicherheit bei Kaufvertragsabschluss.
 - ⇒ Nachteil: Es braucht Zeit vor Vertragsunterzeichnung; es ist umstritten, ob vorzeitiger Verzicht vor dem Vorkaufsfall bei gesetzlichen Vorkaufsrechten zulässig ist.

Einzelfragen aus der Praxis

- Ein Bieterverfahren eines vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks dient der Optimierung des Verkaufspreises.
 - Die Bieter sollten für den Fall, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, Kostenersatz verlangen, namentlich dann, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts wahrscheinlich erscheint.
- Verkauf eines Immobilienportfolios:
 - Es gibt einen gewissen Spielraum bei der Festlegung der Einzelkaufpreise.
 - Bestimmung aufnehmen für den Fall, wenn ein Grundstück herausgelöst wird.
- Bei Sale and Lease-Back Transaktionen sicherstellen, dass der Rückmietvertrag bei Ausübung des Vorkaufsrechts auch gegenüber dem Vorkaufsrechtsberechtigten gilt.
- Viele ungelöste vertragsrechtliche Einzelfragen beim Herauslösen eines Grundstücks aus einer Portfoliotransaktion oder einem Share Deal
 - Gewährleistungen, Schwellenwerte & Obergrenzen, latente Steuern,

"Der Umgang mit Vorkaufsrechten gleicht einer Gratwanderung. Nur wer vorsichtig wandert, kommt ans Ziel."



Alexander Wyss

Partner
Baker & McKenzie Zurich
Holbeinstrasse 30
P.O. Box
8034 Zürich

+41 (44) 384 1414 (Tel)
+41 (44) 384 1284 (Fax)
alexander.wyss@bakermckenzie.com

Dr. iur. Alexander Wyss studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften und erwarb 1996 nach einem Abstecher an die Università per Stranieri in Perugia das Patent als Berner Fürsprecher. Anschliessend war er bis 2000 bei Suter & Partner Rechtsanwälte tätig, einer mit PricewaterhouseCoopers assoziierten Zürcher Wirtschaftsanwaltskanzlei. 1999 promovierte Alexander Wyss an der Universität Zürich, und 2001 absolvierte er ein MBA-Studium am INSEAD in Fontainebleau. Seit 2002 ist er bei Baker & McKenzie in Zürich tätig, seit 2009 als Partner. 2003 arbeitete er im Römer Büro von Baker & McKenzie, und 2009 erwarb er das Patent als Urkundsperson des Kantons Zug. Seine bevorzugten Tätigkeitsgebiete umfassen Immobilientransaktionen, Venture Capital & Private Equity, Mergers & Acquisitions, Strukturierung von Fonds sowie Gesellschaftsrecht. Er ist Co-Head der Real Estate Transaction Group von Baker & McKenzie Zurich. Alexander Wyss ist zudem Vizepräsident der INSEAD Alumni Association Switzerland.

SPGIntercity*TALK*

Au Premier, 12. September 2013

**SPG
INTERCITY** | COMMERCIAL
PROPERTY
CONSULTANTS
ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



Auf Wiedersehen am **SPGIntercity*TALK***
vom 20. März 2014