

Tribunal fédéral – 5A_1035/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 17 juin 2025

Propriété / possession
Eigentum / Besitz



Annotation et renonciation
à un droit d'emption
*Vormerkung und Verzicht
auf ein Kaufrecht*

*Bundesgericht – 5A_1035/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 17. Juni 2025*

art. 959 CC ; 216a ss CO
Art. 959 ZGB ; 216a ff. OR

Annotation et renonciation à un droit d'emption (art. 959 CC ; 216a ss CO) – Rappel des principes. L'annotation d'un droit d'emption au registre foncier le rend opposable à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble. Il peut donc être exercé à l'encontre de tout acquéreur potentiel. L'effet de l'annotation dure tant que le droit existe et que la période d'annotation n'a pas expiré. L'effet disparaît également si le titulaire du droit personnel renonce à la protection offerte par l'annotation par déclaration unilatérale et initie sa radiation auprès du registre foncier ; cela n'entraîne toutefois pas l'extinction du droit d'emption lui-même. Le transfert de l'immeuble pendant la période d'annotation, respectivement la connaissance par les acquéreurs de l'existence du droit d'emption, n'entraîne pas un transfert automatique du contrat d'emption aux acquéreurs. En l'espèce, le titulaire du droit d'emption a signé une clause pour solde de tout compte avec ses cohéritiers au décès de son père, lequel lui avait concédé ce droit. Dans ce contexte, le fils titulaire du droit d'emption a renoncé définitivement à faire valoir les créances personnelles qu'il avait envers son père (consid. 3.1.1 et 3.3.2).

Vormerkung und Verzicht auf ein Kaufrecht (Art. 959 ZGB ; 216a ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze. Die Vormerkung eines Kaufrechts im Grundbuch verschafft diesem Wirkung gegenüber jedem später am Grundstück erworbenen Recht. Es kann daher gegenüber jedem allfälligen Erwerber ausgeübt werden. Die Wirkung der Vormerkung dauert an, solange das Recht besteht und die Vormerkungsdauer noch nicht abgelaufen ist. Die Wirkung entfällt ebenfalls, wenn der aus dem persönlichen Recht Berechtigte durch einseitige Erklärung auf den mit der Vormerkung verbundenen Schutz verzichtet und deren Löschung aus dem Grundbuch veranlasst ; dies führt jedoch nicht zum Untergang des Kaufrechts selbst. Der Übergang des Grundstücks während der Vormerkungsdauer bzw. die Kenntnis der Erwerber vom Bestand des Kaufrechts bewirkt keinen automatischen Übergang der Kaufrechtsabrede auf die Erwerber. Im vorliegenden Fall unterzeichnete der Kaufrechtsberechtigte nach dem Tod seines Vaters, der ihm dieses Recht eingeräumt hatte, mit seinen Miterben eine Saldoklausel. Vor diesem Hintergrund verzichtete der kaufberechtigte Sohn endgültig auf die Geltendmachung der persönlichen Ansprüche, die ihm gegenüber seinem Vater zustanden (E. 3.1.1 und 3.3.2).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Josi,

Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwältin Europa Fiordalisi-Hunger,

Beschwerdeführer,

gegen

B. und C.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Castelberg,

Beschwerdegegner.

Gegenstand

Vorläufige Eintragung einer Verfügungsbeschränkung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden, Erste zivilrechtliche Kammer,

vom 28. Oktober 2025 (ZR1 25 126).

Sachverhalt:

A.

A.a. A. und B. geb. E. sind Geschwister. Sie und ihre am vorliegenden Prozess unbeteiligte Schwester D. geb. E. sind die Nachkommen von E. und F.. In einem "Abtretungsvertrag auf Rechnung künftiger Erbschaft" vom 3. April 1991 hatte der Vater dem Sohn E. am Grundstück Nr. xxx, Grundbuch U. (GR), vertraglich ein Kaufsrecht auf unbestimmte Zeit eingeräumt, das für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch vorzumerken war.

A.b. Im Jahr 1997 übertrug der Vater das Grundstück Nr. xxx zu Alleineigentum an seine Tochter B., die kurz danach ihrerseits den hälftigen Miteigentumsanteil am besagten Grundstück an ihren Ehemann C. verkaufte. Nachdem A. (junior) dem Grundbuchamt V. die Löschung der Vormerkung des Kaufsrechts beantragt hatte, wurde der entsprechende Eintrag am 13. März 2000 gelöscht.

B.

Nach dem Tod der Eltern - die Mutter starb im Jahr 2015, der Vater am 3. März 2020 - schlossen die drei Kinder im August/September 2022 in der Erbteilung einen vermittleramtlichen Vergleich, der eine Saldoklausel mit folgendem Wortlaut enthält: "Mit dem Vollzug dieses Vergleichs erklären sich die Parteien bezüglich des Nachlasses ihres Vaters E. als per Saldo aller Ansprüche abgefunden."

C.

C.a. Mit eingeschriebenen Briefen vom 25. Februar 2025 übte A. das Kaufsrecht am Grundstück Nr. xxx aus. B. und C. stellten sich auf den Standpunkt, das Kaufsrecht sei seit Jahren untergegangen.

C.b. Am 21. März 2025 beantragte A. dem Regionalgericht Landquart, das Grundbuchamt V. anzuweisen, zulasten des Grundstücks Nr. xxx seinen Anspruch auf Eigentumsübertragung gemäss dem im Abtretungsvertrag vom 3. April 1991 (s. vorne Bst. A.a) eingeräumten Kaufsrecht vorläufig im Grundbuch vorzumerken. Damit verband er das Begehren, diese Anweisung an das Grundbuch superprovisorisch vorzunehmen. Weiter ersuchte er darum, ihm eine Frist von sechs Monaten zur Einreichung der Klage auf Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. xxx einzuräumen. Nachdem es dem Antrag um superprovisorische Anweisung am 25. März 2025 entsprochen hatte, wies das Regionalgericht das Massnahmegesuch mit Entscheid vom 20. August 2025 ab.

C.c. A. erhob Berufung beim Obergericht des Kantons Graubünden. Dieses wies das Rechtsmittel mit Urteil vom 28. Oktober 2025 (eröffnet am 31. Oktober 2025) ab und bestätigte den Entscheid des Regionalgerichts.

D.

Mit Beschwerde vom 28. November 2025 wendet sich A. (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Er beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, das Urteil des Obergerichts aufzuheben, seinem Gesuch um vorläufige Eintragung der Verfügungsbeschränkung zu entsprechen, die superprovisorisch zulasten des Grundstücks Nr. xxx im Grundbuch eingetragene Vormerkung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung gemäss dem besagten Kaufsrecht zu bestätigen und ihm eine Frist von sechs Monaten zur Einreichung der Klage auf Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. xxx einzuräumen. Eventualiter stellt er das Begehren, die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, jedoch keinen Schriftenwechsel angeordnet.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 147 I 89 E. 1; 145 II 168 E. 1; 144 II 184 E. 1).

1.2.

1.2.1. Das angefochtene Urteil betrifft eine Anordnung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB, wonach aufgrund einer amtlichen Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche - hier eines rechtsgeschäftlichen Kaufsrechts (Art. 216a OR) - Verfügungsbeschränkungen für einzelne Grundstücke vorgemerkt werden können. Diese Anordnung stellt eine vorläufige Sicherungsmassnahme dar (Urteil 5A_194/2013 vom 21. Juni 2013 E. 1.2 mit Hinweisen). Entscheide über vorsorgliche Massnahmen gelten nur dann als Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG, wenn sie in einem eigenständigen Verfahren ergehen. Selbständig eröffnete Massnahmeentscheide, die vor oder während eines Hauptverfahrens erlassen werden und nur für die Dauer des Hauptverfahrens

bzw. nur unter der Bedingung Bestand haben, dass ein Hauptverfahren eingeleitet wird, stellen Zwischenentscheide im Sinne von Art. 93 BGG dar (BGE 144 III 475 E. 1.1.1; 138 III 76 E. 1.2; 137 III 324 E. 1.1). Dies gilt auch dann, wenn das Massnahmegesuch - wie hier - abgewiesen wird (Urteil 5A_84/2018 vom 8. November 2018 E. 1.2 mit Hinweisen). Der angefochtene Massnahmeentscheid ist somit ein Zwischenentscheid.

1.2.2. Abgesehen vom hier nicht einschlägigen Art. 92 BGG betreffend Vor- und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit und den Ausstand kann ein selbständig eröffneter Vor- und Zwischenentscheid nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BGG angefochten werden. Vorliegend fällt nur die Variante gemäss Buchstabe a in Betracht (vgl. BGE 134 I 83 E. 3.1). Demnach ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (s. dazu BGE 141 III 395 E. 2.5; 138 III 333 E. 1.3.1; 137 III 380 E. 1.2.1, S. 522 E. 1.3). Der Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BGG muss rechtlicher Natur sein (BGE 138 III 333 a.a.O. mit Hinweisen). Nicht wieder gutzumachen ist der Nachteil nur, wenn ihn auch ein für den Beschwerdeführer günstiger Endentscheid nicht oder nicht vollumfänglich zu beheben vermöchte (BGE 143 III 416 E. 1.3; 141 III 395 E. 2.5). Ausschlaggebend ist demnach, wie sich der Zwischenentscheid auf die Hauptsache auswirkt (BGE 137 III 380 E. 1.2.2). Die blosse Möglichkeit eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils rechtlicher Natur genügt (BGE 141 III 395 a.a.O.). Demgegenüber reichen rein tatsächliche Nachteile wie die Verfahrensverlängerung oder -verteuerung nicht aus (BGE 147 III 159 E. 4.1; 144 III 475 E. 1.2; 141 III 395 a.a.O.; je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung obliegt es der Beschwerde führenden Partei darzutun, inwiefern ihr im konkreten Fall ein nicht wieder gutzumachender Nachteil rechtlicher Natur drohe (BGE 137 III 324 E. 1.1; 134 III 426 E. 1.2), es sei denn, dies springe geradezu in die Augen (BGE 141 III 80 E. 1.2; 138 III 46 E. 1.2).

1.2.3. In der Meinung, er habe es mit einem Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG zu tun, äussert sich der Beschwerdeführer nicht zur Frage, inwiefern das angefochtene Urteil im beschriebenen Sinn einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann. Dass dies der Fall ist, liegt indessen auf der Hand: Bleibt dem Beschwerdeführer die Vormerkung der besagten Verfügungsbeschränkung versagt, so könnte sein auf das Kaufrecht gestützter Anspruch auf Übertragung des Grundeigentums vereitelt werden, falls das streitgegenständliche Grundstück von einem gutgläubigen Dritten erworben wird (vgl. zit. Urteil 5A_194/2013 E. 1.3; s. zur Wirkung der Vormerkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB: BGE 104 II 170 E. 5; 110 II 128 E. 2b).

1.3. Zwischenentscheide unterliegen dem in der Hauptsache zulässigen Rechtsmittel (vgl. BGE 137 III 261 E. 1.4). Dort geht es um die Ausübung eines Kaufrechts im Sinn von Art. 216a OR, mithin um eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur. Dem angefochtenen Entscheid zufolge überschreitet der Streitwert den Betrag von Fr. 30'000.--, den das Gesetz für die Zulässigkeit der Beschwerde in vermögensrechtlichen Angelegenheiten fordert (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Auf diese (unbestrittene) Streitwertschätzung kann abgestellt werden. Gründe, den kantonalen Entscheid diesbezüglich in Frage zu stellen, sind nicht ersichtlich (vgl. Urteil 5A_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 137 III 59). Das Obergericht ist eine letzte kantonale Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin entschieden hat (Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG). Der angefochtene Entscheid lautet zum Nachteil des Beschwerdeführers (Art. 76 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen.

2.

2.1. Der Entscheid über das Gesuch um Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB gilt als vorsorgliche Massnahme im Sinn von Art. 98 BGG (Urteile 4A_226/2021 vom 12. Juli 2021 E. 1; 5A_222/2014 vom 17. September 2014 E. 1). Der Beschwerdeführer kann daher nur

die Verletzung verfassungsmässiger Rechte rügen. Auch eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen - einschliesslich der vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. dazu **BGE 140 III 16** E. 1.3.1) - kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte verletzt hat (**BGE 133 III 585** E. 4.1). Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 143 II 283** E. 1.2.2). Das bedeutet, dass der Schriftsatz die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten muss, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 134 II 244** E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2).

2.2. Wird die Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) gerügt, reicht es nicht aus, wenn der Beschwerdeführer die Sach- oder Rechtslage aus seiner Sicht darlegt und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich bezeichnet. Er muss im Einzelnen dartun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (**BGE 134 II 244** E. 2.2 mit Hinweis). Willkür in der Rechtsanwendung setzt voraus, dass der angefochtene Entscheid offenbar unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkürlich ist ein kantonaler Entscheid ferner dann, wenn ein Gericht ohne nachvollziehbare Begründung von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abweicht (**BGE 148 III 95** E. 4.1 mit Hinweisen). Auch in diesen Fällen hebt das Bundesgericht einen Entscheid nur dann auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (**BGE 144 I 113** E. 7.1; **142 II 369** E. 4.3).

3.

Der Streit dreht sich um die Frage, ob der Beschwerdeführer für den Erlass der beantragten Verfügungsbeschränkung im Sinn von Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO einen Verfügungsanspruch glaubhaft gemacht hat.

3.1.

3.1.1. Das Obergericht äussert sich zuerst zur Rechtsnatur des rechtsgeschäftlichen, in Art. 216a ff. OR geregelten Kaufsrechts. Kaufsrechte seien obligatorische Verträge, deren Wirkung sich auf die Parteien beschränke und die keiner Vormerkung im Grundbuch bedürften. Die Vormerkung verleihe den Kaufsrechten eine realobligatorische Wirkung (Art. 959 ZGB), was einer zusätzlichen Vereinbarung der Parteien sowie der Vormerkung durch den Eigentümer bedürfe. Hier hätten der Beschwerdeführer und sein Vater das Kaufsrecht durch Vertragsabschluss begründet. Nur sie als Vertragsparteien seien daraus berechtigt und verpflichtet. Ein rein obligatorisch wirkendes Kaufsrecht lasse sich gegenüber einem Dritterwerber des Grundstücks selbst dann nicht durchsetzen, wenn dieser vom obligatorisch vereinbarten Kaufsrecht Kenntnis hatte. Dass im obligatorischen Vertrag die Vormerkung im Grundbuch vereinbart und auch erfolgt ist, ändere nichts an der Rechtsnatur des Kaufsrechts, weil die Vormerkung bloss ein so genanntes dingliches Nebenrecht im Sinn von Art. 959 Abs. 2 ZGB sei und den Effekt habe, dass ein Dritter, der an der Einräumung des Kaufsrechts nicht beteiligt war, das vorgemerkte Recht respektieren müsse. Diesfalls sei nicht mehr nur die Vertragspartei, sondern der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gegenüber dem Berechtigten zur Erfüllung der Obligation verpflichtet.

Gestützt auf diese Erwägungen widerspricht die Vorinstanz der erstinstanzlichen Auffassung, wonach der Beschwerdeführer auf das Kaufsrecht insgesamt verzichtet habe, indem er am 10. März 2000 selbst die Löschung der Vormerkung beantragte. Allein dass der Beschwerdeführer in Ausübung eines rechtsaufhebenden Gestaltungsrechts die Löschung der Vormerkung erwirkt habe, sage nichts darüber aus, ob die Beschwerdegegner, die das Grundstück Nr. xxx vom Vater zu Alleineigentum (Beschwerdegegnerin) bzw. anschliessend von der Beschwerdegegnerin zu Miteigentum (Beschwerdegegner) erworben haben, wegen der ursprünglichen Vormerkung auch obligatorisch verpflichtet sind. Die Vorinstanz verneint die Frage. Auch wenn die Beschwerdegegner Kenntnis vom Kaufsrecht gehabt hätten und dieses im Zeitpunkt des Übergangs des Grundstücks Nr. xxx an sie noch vorgemerkt gewesen sei, seien sie in den das Kaufsrecht begründenden Vertrag zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Vater (s. Sachverhalt Bst. A.a) nicht eingetreten. Wäre das geschehen, hätten dies die Parteien behaupten bzw. beweisen müssen. Aus dem blossen Wissen um den Bestand des obligatorischen Rechts entstehe keine Verpflichtung. Im Vertrag, mit dem die Beschwerdegegnerin im Jahr 1997 vom Vater das Grundstück Nr. xxx erwarb (s. Sachverhalt Bst. A.b), sei das damals noch vorgemerkte Kaufsrecht lediglich als Last auf dem Grundstück Nr. xxx erwähnt gewesen, ohne dass die Beschwerdegegnerin die vertragliche Verpflichtung übernommen habe.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass der Vater aus dem im Jahr 1991 vertraglich begründeten Kaufsrecht im Zeitpunkt seines Todes noch verpflichtet gewesen sei, folgert das Obergericht, dass diese Pflichten gemäss Art. 560 Abs. 1 ZGB auf seine Erben übergegangen seien, was auch für die obligatorische Pflicht zutrefte, dem Beschwerdeführer nach Geltendmachung des Kaufsrechts das Eigentum am Grundstück Nr. xxx einzuräumen. Dass sich das Grundstück seit 1997 nicht mehr im Eigentum des Vaters befand und daher auch nicht zu seinem Nachlass gehörte, ändere nichts an der Geltung der auf die Erben übergegangenen obligatorischen Verpflichtung. Die Liquidation dieser Verpflichtung habe im Rahmen der erbrechtlichen Auseinandersetzung zu erfolgen. Obwohl das Kaufsrecht in der Erbteilung nicht thematisiert und eine diesbezügliche Regelung unterblieben sei, hätten die drei Erben von Vater E. die erwähnte Saldoklausel (s. vorne Sachverhalt Bst. B) unterzeichnet. Nachdem das Kaufsrecht ein obligatorischer Anspruch gegen den verstorbenen Vater gewesen sei und die Erfüllung der Pflichten daher durch die Erben habe erfolgen müssen, habe der Beschwerdeführer nach Unterzeichnung der Saldoklausel keine Ansprüche aus dem Kaufsrecht mehr.

3.1.2. Schliesslich erläutert das Obergericht, weshalb es am notwendigen Verfügungsanspruch im Sinn von Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO auch dann fehlen würde, wenn davon auszugehen wäre, dass eine obligatorische Bindung der Beschwerdegegner besteht. Es erinnert daran, dass das Kaufsrecht im Jahr 1991 mit Blick auf das Ableben des zweiten Elternteils eingeräumt worden und bis zum Tod des zweitversterbenden Vaters im Jahr 2020 eine sehr lange Zeit vergangen sei. Dass das Kaufsrecht dann trotz gegebener Voraussetzungen nicht ausgeübt wurde, auch nicht anlässlich der Erbteilung im Jahr 2022, und bis zur effektiven Geltendmachung nochmals geraume Zeit verstrichen sei, qualifiziere diese Untätigkeit, für die zudem keine Gründe genannt würden, als übermässig langes Zuwarten und damit als Rechtsmissbrauch im Sinn von Art. 2 Abs. 2 ZGB mit der Rechtsfolge, dass ein Verzicht auf den Anspruch angenommen wird. Zu berücksichtigen wäre nämlich auch die Situation der Beschwerdegegner, die seit 1997 Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx bzw. der Miteigentumsanteile sind und denen die Weitergabe des Hauses, das sie aufgrund der Adresse und der umfassenden Renovationsarbeiten auch selbst bewohnen, nach dem grundlosen bzw. nicht erklärten zusätzlichen Zuwarten nicht zugemutet werden könnte.

3.2.

3.2.1. Zuerst bemängelt der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz es nicht bei einer summarischen Prüfung belasse, sondern seinen materiellen Anspruch umfassend und in einer derartigen Tiefe beurteile, wie es erst im Hauptverfahren ohne Beweismittelbeschränkung angemessen wäre, und

ausserdem über die Vorbringen der Parteien hinausgehe. Indem das Obergericht in seiner Prüfung der Anspruchsgrundlage erheblich weiter gehe, als in Art. 261 ZPO vorgesehen, und mit seinem Urteil bereits den Hauptsacheentscheid präjudiziere, höhle es den Grundsatz der Glaubhaftmachung gemäss Art. 261 ZPO aus und verletze Bundesrecht.

3.2.2. Der Beschwerdeführer hält daran fest, dass die Beschwerdegegner in den das Kaufsrecht begründenden Abtretungsvertrag eingetreten seien. Die Vormerkung des Kaufsrechts gemäss Art. 959 ZGB habe bewirkt, dass das persönliche Recht mit einem dinglichen Nebenrecht verstärkt und zu einer Realobligation wurde. Der Erwerber eines vormerkungsbelasteten Grundstücks trete in das vorgemerkte obligatorische Rechtsverhältnis ein und werde neu zu dessen Erfüllung verpflichtet. Nachdem das Kaufsrecht im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks Nr. xxx durch die Beschwerdegegner im Grundbuch vorgemerkt gewesen sei, seien diese in das obligatorische Rechtsverhältnis eingetreten und neu zur Erfüllung der sich daraus ergebenden Pflichten verpflichtet, ohne dass hierfür eine weitere Abrede zwischen den Parteien notwendig gewesen wäre, wie die Vorinstanz irrtümlich annehme. Der Vater sei mit der Übereignung des Grundstücks an die Beschwerdegegnerin nicht mehr Eigentümer des vormerkungsbelasteten Grundstücks und damit auch nicht mehr zur Erfüllung der mit dem Kaufsrecht eingeräumten obligatorischen Verpflichtungen verpflichtet gewesen; er habe diese Pflicht auch nicht mehr erfüllen können. Der Beschwerdeführer folgert, dass das Kaufsrecht bzw. die sich daraus ergebenden Verpflichtungen bzw. Ansprüche auch nicht Teil des Nachlasses gewesen seien und die Saldoerklärung betreffend die Liquidation des Nachlasses des Vaters keinen Einfluss auf den Bestand des Kaufsrechts gegenüber den Beschwerdegegnern gehabt habe. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, dass die Beschwerdegegner nicht in das obligatorische Rechtsverhältnis eingetreten seien, der obligatorische Anspruch weiterhin zwischen ihm, dem Beschwerdeführer, und seinem Vater bestanden habe und aufgrund der fehlenden Regelung im Nachlass sowie der Saldoerklärung bezüglich des Nachlasses untergegangen sei, verletze nicht nur Bundesrecht, sondern müsse "schlicht als willkürlich" bezeichnet werden, zumal sie jeglicher Grundlage entbehre und in offensichtlichem Widerspruch zum geltenden Recht stehe. Da die Vorinstanz die Gültigkeit des Kaufsrechts an sich bejahe und insbesondere korrekt festhalte, dass das Kaufsrecht infolge Zeitablaufs nicht untergegangen sei und die Löschung der Vormerkung keinen Einfluss auf den Bestand des Kaufsrechts habe, bestehe das Kaufsrecht somit nach wie vor und seien die Beschwerdegegner verpflichtet, das Grundstück Nr. xxx ihm, dem Beschwerdeführer, zu übereignen.

3.2.3. Unter dem Titel einer Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass die Vorinstanz zur Begründung des Rechtsmissbrauchsvorwurfs nun plötzlich Tatsachen heranziehe, die ihrer Ansicht nach den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs rechtfertigen, ohne dass er sich zu diesem Vorwurf je hätte äussern können. Damit sei sein Anspruch auf Orientierung, Äusserung und Teilnahme am Beweisverfahren verletzt, wie er sich aus Art. 29 Abs. 2 BV ergebe. In der Folge erläutert der Beschwerdeführer, weshalb der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht nur nicht substantiiert behauptet worden, sondern auch schlicht unzutreffend sei. Rechtsmissbrauch sei nur dann anzunehmen, wenn zum blossen Zeitablauf besondere Umstände hinzutreten, welche die Rechtsausübung mit der früheren Untätigkeit des Berechtigten in einem unvereinbaren Widerspruch erscheinen lassen. Derartige Umstände lägen hier nicht vor. Der Beschwerdeführer legt dar, weshalb sein Zuwarten von knapp fünf Jahren seit der ersten Möglichkeit der Ausübung des Kaufsrechts nicht als widersprüchlich und damit als rechtsmissbräuchlich angesehen werden kann.

Schliesslich beklagt sich der Beschwerdeführer darüber, dass er keine Möglichkeit gehabt habe, die Honorarnote seiner Rechtsvertreterin vor dem Entscheid in der Sache beim Gericht einzureichen. Indem ihm die Vorinstanz keine Gelegenheit gegeben habe, seinen ausseramtlichen Entschädigungsanspruch geltend zu machen und detailliert zu beziffern, verletze sie sein rechtliches Gehör auch in diesem Punkt.

3.3.

3.3.1. Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 261 ZPO ausgemacht haben will, erhebt er keine Verfassungsfragen. Auf seine diesbezüglichen Reklamationen ist nicht einzutreten (s. vorne E. 2.1).

3.3.2. Was die vorinstanzliche Handhabung von Art. 959 ZGB angeht, stützt der Beschwerdeführer seine Willkürklagen im Wesentlichen auf zwei Literaturstellen, denen zufolge ein allfälliger Erwerber eines vormerkungsbelasteten Grundstücks in das vorgemerkte obligatorische Rechtsverhältnis eintritt und neu anstelle des Veräusserers des Grundstücks zu dessen Erfüllung verpflichtet wird (BETTINA DEILLON-SCHIEGG, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl., 2023, N. 7 zu Art. 959 ZGB; JÜRGEN SCHMID/RUTH ARNET, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., 2023, N. 5 zu Art. 959 ZGB). Die zuletzt zitierten Autoren verweisen auf ein älteres Urteil, in welchem sich das Bundesgericht zur Frage äussert, gegen wen der Inhaber eines vorgemerkten *Vorkaufsrechts* (Art. 681 ZGB) zur Durchsetzung seines Anspruchs auf das Eigentum am Grundstück klagen muss, wenn der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen ist (**BGE 92 II 147** E. 4, publ. in: *Pra* 167 [1967] Nr. 3). Zur realobligatorischen Wirkung der grundbuchlichen Vormerkung äussert sich dieser Entscheid jedenfalls nicht abschliessend. Mit Bezug auf das *Kaufs* recht ergibt sich aus der bundesgerichtlichen Praxis, dass die Vormerkung im Grundbuch nichts an der persönlichen Natur dieses Rechts ändert. Die Folge der Vormerkung ist einzig, dass das Kaufsrecht Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Recht erhält (Art. 959 Abs. 2 ZGB); das Kaufsrecht wird mit dem Grundstück in der Weise verknüpft, dass es auch einem allfälligen Erwerber gegenüber ausgeübt werden könnte (**BGE 128 III 124** E. 2a). Freilich kann die Vormerkung ihre Wirkungen nur so lange entfalten, als das vorgemerkte Recht selbst noch besteht und die Vormerkungsdauer noch nicht abgelaufen ist (SCHMID/ARNET, a.a.O., N. 18 zu Art. 959 ZGB). Nach der Lehre erlöschen die Vormerkungswirkungen nicht nur im zuletzt erwähnten Fall, da die Vormerkungsdauer abgelaufen ist, sondern auch dann, wenn der aus dem vorgemerkten persönlichen Recht Berechtigte durch einseitige Erklärung auf den Vormerkungsschutz verzichtet und die Löschung der Vormerkung aus dem Grundbuch veranlasst (HENRI DESCHENAUX, in: *SPR* V/3, I, 1988, S. 360; JONAS RÜEGG, *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken*, 2014, S. 165 Rz. 452 ff. [zum Vorkaufsrecht]; vgl. auch BÉNÉDICT FOËX/IRÈNE MARTIN-RIVARA, in: *Commentaire romand, Code des obligations* I, 3. Aufl., 2021, N. 13 zu Art. 216a OR).

Dass er im Jahr 2000 die Löschung der Vormerkung seines Kaufsrechts im Grundbuch veranlasste, stellt der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht in Abrede. Seine Vorstellung, dass der während der Dauer der Vormerkung erfolgte Eigentümerwechsel über die Löschung der Vormerkung hinaus gewissermassen automatisch auch einen Parteiwechsel in der obligatorischen Kaufsrechtsabrede bewirkt, die Beschwerdegegner, indem sie das Grundstück Nr. xxx im Jahr 1997 erwarben, also ohne besondere Abrede im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufsrechts am 25. Februar 2025 obligatorisch aus dem (einstmals vorgemerkten) Kaufsrecht verpflichtet waren, findet in der dargestellten Rechtsprechung und Lehre keine Stütze. Ein offensichtlicher Widerspruch zum geltenden Recht, der den Willkürvorwurf in der Beschwerde zu begründen vermöchte, ist nicht dargetan. Dass der Eintritt der Beschwerdegegner in die Kaufsrechtsabrede des Vertrags vom 3. April 1991 (s. Sachverhalt Bst. A.a) behauptet worden, unbestritten geblieben oder bewiesen worden wäre und die Vorinstanz sich in Verletzung seiner verfassungsmässigen Rechte darüber hinweggesetzt hätte, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Darüber hinaus trägt er auch keine anderen Gründe vor, weshalb sich die vorinstanzliche Erkenntnis, dass die Verpflichtungen der Beschwerdegegner von der Saldoklausel betreffend die Liquidation des väterlichen Nachlasses erfasst sind, nicht mit seinen verfassungsmässigen Rechten verträglich.

3.3.3. Wie die vorigen Erwägungen zeigen, vermag der Beschwerdeführer die vorinstanzliche (Haupt-) Begründung, weshalb es für den Erlass vorsorglicher Massnahmen am notwendigen Verfügungsanspruch im Sinn von Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO fehle, nicht als verfassungswidrig auszuweisen. Damit erübrigen sich Erörterungen zur weiteren (Eventual-) Begründung der Vorinstanz,

wonach wegen übermässigen Zuwartens in Anwendung von Art. 2 Abs. 2 ZGB ein Verzicht auf das Kaufsrecht anzunehmen wäre. Erweist sich von mehreren vorinstanzlichen Begründungen, die den Rechtsstreit vor der Vorinstanz unabhängig voneinander beenden konnten, auch nur eine als bundesrechtskonform, so ist es der angefochtene Entscheid selbst (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **138 III 728** E. 3.4; **133 III 221** E. 7; **130 III 321** E. 6). Allein an der Beurteilung seiner im Zusammenhang mit der besagten Eventualbegründung vorgetragenen Gehörsrüge hat der Beschwerdeführer kein im Sinn von Art. 76 Abs. 1 BGG schützenswertes Interesse, nachdem der angefochtene Entscheid aus den dargelegten Gründen Bestand hat, die angebliche Gehörsverletzung sich also ohnehin nicht auf das Ergebnis auswirkt. Die formelle Natur des Gehörsanspruchs (**BGE 135 I 187** E. 2.2) ist nicht Selbstzweck (Urteil 5A_560/2023 vom 22. März 2024 E. 3.3). Das Gesagte gilt sinngemäss für die Gehörsrüge, mit der sich der Beschwerdeführer darüber beklagt, im vorinstanzlichen Verfahren keine Gelegenheit zur detaillierten Bezifferung seines ausseramtlichen Entschädigungsanspruchs erhalten zu haben. An der Beurteilung dieser Rüge hätte er nur dann ein Interesse, wenn infolge des Ausgangs des hiesigen Verfahrens auch über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu entscheiden wäre. Das ist indessen nicht der Fall.

4.

Die Beschwerde ist also unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer als unterliegende Partei für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Graubünden, Erste zivilrechtliche Kammer, und dem Grundbuchamt V. mitgeteilt.

Lausanne, 17. Juni 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Monn