



Allee Gewerbepark Bata ©Jürgen Baumann

Liebe Kundinnen und Kunden,
liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner

Wiederum dürfen wir auf ein erfolgreiches, spannendes und kurzweiliges Jahr zurückblicken. Wir nutzen die weihnachtliche Gelegenheit und danken Ihnen für den Weg, den wir im zu Ende gehenden Jahr gemeinsam gehen durften. Wie auf einer Bergwanderung war der Weg einmal gemütlicher, dann sportlicher, manchmal aber auch steinig und anstrengend. Dank guter Vorbereitung, konstruktiver Teamarbeit und grosser Ausdauer gelangten wir in vielen Fällen miteinander ans Ziel und in zahlreichen anderen Fällen sind wir weiterhin auf dem Weg dorthin. Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns im 2024 geschenkt haben und wissen die angenehme Zusammenarbeit mit Ihnen sehr zu schätzen. Gerne sind wir auch im 2025 wieder mit Ihnen unterwegs.

Im Namen des gesamten Teams wünschen wir Ihnen und Ihren Liebsten eine besinnliche Weihnachtszeit und alles Gute für das neue Jahr.

Herzliche Grüsse
Ihr Ritter Koller-Team

Der Weg ist das Ziel

Die Ritter Koller AG ist eine inhabergeführte Anwaltskanzlei, die auf das Erbrecht, Bau- und Raumplanungsrecht, Agrarrecht sowie Familienrecht spezialisiert ist. Sie wurde von Michael Ritter und Pius Koller im Jahr 2016 gegründet und hat ihr Büro im Gewerbepark Bata 10 in 4313 Möhlin.

Die Teilrevision des BGGB befindet sich in der Vernehmlassung



Nachdem das Parlament auf die vom Bundesrat vorgeschlagene Revision des BGGB im Rahmen der Agrarpolitik 2022 (AP22+) nicht eintrat, wurde der Bundesrat vom Parlament durch die Motion WAK-S (22.4253) beauftragt, spätestens bis Ende 2025 einen Entwurf einer Teilrevision des BGGB vorzulegen. Der Bundesrat hat die von ihm vorgeschlagene Teilrevision am 27. September 2024 in die Vernehmlassung geschickt, welche bis am 10. Januar 2025 andauert.

Die Teilrevision des BGGB beschränkt sich im Wesentlichen auf drei Teilbereiche. So stehen die Stärkung der Selbstbewirtschaftung, die Verbesserung der Stellung des Ehegatten und die Förderung des Unternehmertums im Vordergrund. Die Ausarbeitung der Teilrevision erfolgte im Wesentlichen durch das Bundesamt für Landwirtschaft, welches zusätzlich eine externe Begleitgruppe zuzog. In dieser wirkte RA Michael Ritter als Vertreter der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR) mit.

Im Zusammenhang mit der Stärkung der Selbstbewirtschaftung sieht die Teilrevision drei konkrete Massnahmen vor. So soll in Art. 71 Abs. 1 nBGGB explizit die Möglichkeit vorgesehen werden, dass die Bewilligungsbehörde einen Entscheid widerrufen kann, wenn Auflagen nicht erfüllt werden. In Bezug auf die juristischen Personen ist in Art. 4 Abs. 2 nBGGB festgehalten, dass die Mehrheitsbeteiligung von drei Vierteln verlangt wird und eine AG oder GmbH dann als Selbstbewirtschafteterin gilt, wenn eine natürliche Person als Selbstbewirtschafteter mehr als drei Viertel des Kapitals und der Stimmrechte besitzt (Art. 9 Abs. 3 nBGGB). Holdings sind ausgeschlossen (Art. 9 Abs. 3 nBGGB).

Die Position des Ehegatten soll dadurch gestärkt werden, dass der Ehegattin oder dem Ehegatten bei der Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes ein Vorkaufsrecht zum Ertragswert eingeräumt wird, welches an zweiter Stelle dem Vorkaufsrecht des Nachkommen nachgeht (Art. 42 Abs. 1 Ziffer 1^{bis} und Art. 49 Abs. 1 Ziffer 2 nBGGB). Zudem wird die Abschreibungsdauer für die Investitionen in Art. 18 Abs. 4 nBGGB konkretisiert und erhöht. Weiter wird vorgeschlagen, dass die Belastungsgrenze zur Sicherung von güterrechtlichen Forderungen ohne Bewilligung überschritten werden darf (Art. 75 Abs. 1 lit. e nBGGB). Mit dieser Überschreitung der Belastungsgrenze sollen güterrechtliche Forderungen mit Hypotheken beglichen werden können.

Die Stärkung des Unternehmertums soll mit vier Massnahmen erreicht werden: Erstens soll die Belastungsgrenze von 35 auf 50 % des Ertragswerts erhöht werden (Art. 73 Abs. 1 nBGGB). Zweitens wird bei grossen und arbeitsintensiven landwirtschaftlichen Gewerben der Erwerb von Grundstücken im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ermöglicht, was bereits heute möglich ist. Dieser Aspekt soll im Rahmen der Kommentierung von Art. 9 BGGB verankert werden. Drittens wird Pächterinnen und Pächtern auf gepachteten Grundstücken ein Baurecht für Bauten und Pflanzungen ermöglicht (Art. 60 Abs. 1 lit. f nBGGB). Viertens ist vorgesehen, dass die Realteilung von grossen Gewerben möglich ist, sofern nach der Realteilung mehrere landwirtschaftliche Gewerbe bestehen, welche u.a. über die notwendigen Gebäude verfügen (Art. 60 Abs. 1 lit. j nBGGB).

Es wird sich nun im Rahmen der Vernehmlassung zeigen, ob die Teilrevision über eine ausreichend breite Abstützung verfügt. Dass sich diese auf drei wesentliche Teilbereiche beschränkt, ist aufgrund des vom Parlament vorgegebenen Zeitrahmens nachvollziehbar. Nachdem die Revision gemäss AP22+ Schiffbruch erlitten hat, ist zu hoffen, dass die vorliegende Teilrevision in der vorhandenen Grundhaltung verabschiedet werden kann. Bei einer Gesamtbetrachtung der Teilrevision überwiegen die positiven Anpassungen. Insbesondere die gesetzliche Verankerung der Mehrheitsbeteiligung bei AG und GmbH ist zu begrüssen, da aktuell kantonal grosse Unterschiede bestehen. Ebenso positiv sind die im Zusammenhang mit der Stärkung der Ehegattin oder des Ehegatten stehenden Anpassungen. Insbesondere die Einräumung des Vorkaufsrechts sowie die Ausnahme von der Belastungsgrenze sind zu begrüssen. Da die landwirtschaftlichen Gewerbe immer grösser werden, ist auch die Möglichkeit der Aufteilung in mehrere Gewerbe als positiv zu werten. Damit kann gerade bei grossen Gewerben eine Aufteilung auf mehrere Nachkommen ermöglicht werden.

Wir werden mit Spannung und grossem Interesse die Teilrevision weiterverfolgen und halten Sie auf dem Laufenden.

Wussten Sie?

Der Vorkaufsfall

Damit ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann (bspw. das in Art. 47 BGGB geregelte Pächtervorkaufsrecht), muss ein Vorkaufsfall vorliegen. Als solcher gilt gemäss Art. 216c Abs. 1 OR der Verkauf eines Grundstücks sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Keinen Vorkaufsfall stellt nach Abs. 2 von Art. 216c OR namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dar. Damit ein Vorkaufsfall vorliegt, muss somit ein freiwilliges Rechtsgeschäft abgeschlossen werden, das auf die Veräusserung einer Sache gegen eine von jedermann erbringbare Gegenleistung (Entgelt) gerichtet ist. Als Voraussetzungen des Vorkaufsfalls gelten die Entgeltlichkeit, die Singularsukzession und die Freiwilligkeit. RA Pius Koller hat in einem in der Zeitschrift Successio 2/2024 erschienen Aufsatz gestützt darauf die Meinung vertreten, dass das Vermächtnis keinen Vorkaufsfall darstellt.



→ QR-Code zum
ganzen Artikel

Die virtuelle Erbin

Als solche wird in der Rechtslehre und in der Gerichtspraxis eine vom Erblasser bewusst oder unbewusst vollständig übergangene Pflichtteilserbin bezeichnet, die mittels Herabsetzungs- oder Ungültigkeitsklage noch die Möglichkeit hat, die Erbenstellung zu erlangen. Die virtuelle Erbin erlangt die Erbenstellung erst durch ein Gestaltungsurteil, das ihr diese verschafft. Danach ist sie berechtigt, die Erbteilung zu verlangen. Die virtuelle Erbin muss die Herabsetzungs- oder Ungültigkeitsklage innerhalb eines Jahres erheben, seitdem sie Kenntnis davon hat, dass sie von der Erbschaft ausgeschlossen ist. In der Praxis ist zu empfehlen, die Klage spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Erblassers einzureichen.

Die lebensprägende Ehe

Die Festlegung des gebührenden Unterhalts zwischen geschiedenen Eheleuten basiert auf der Frage, ob die Ehe lebensprägend war oder nicht. Ist eine Ehe lebensprägend, so haben die Eheleute nach der Scheidung Anspruch auf Fortführung des zuletzt gelebten gemeinsamen Lebensstandards. Seit 2021 stellt das Bundesgericht bei der Beurteilung der lebensprägenden Ehe darauf ab, ob die Erwerbstätigkeit und damit die ökonomische Selbständigkeit zugunsten der Besorgung des Haushalts und der Betreuung der Kinder aufgegeben wurde und ob es der betroffenen Person deshalb nach langjähriger Ehe nicht mehr möglich ist, an die frühere berufliche Stellung anzuknüpfen oder einer ähnlichen Erwerbstätigkeit nachzugehen. Die auf ihre wirtschaftliche Selbständigkeit verzichtende Person soll in einem solchen Fall auch nach der Ehe in angemessener Weise die Solidarität der Ehepartnerin oder des Ehepartners in Anspruch nehmen dürfen, sofern sie darauf angewiesen ist. Durch diese Praxisänderung wendet sich das Bundesgericht von seiner langjährigen Rechtsprechung ab, wonach das Vertrauen in den Fortbestand der Ehe beziehungsweise in den Weiterbestand der bisherigen, frei vereinbarten Aufgabenteilung schutzwürdig ist und deshalb ein Anspruch auf Fortführung des zuletzt gelebten gemeinsamen Standards besteht. Auch für die Zeit nach der Ehe kam es dadurch bisher nicht auf das jeweilige wirtschaftliche Eigenleistungspotential an, sondern auf die Gesamtleistungsfähigkeit der nicht mehr bestehenden Ehe. Dieser Ansatz entsprach dem Prinzip der «Versorgerehe», das auf dem Eherecht des letzten Jahrhunderts basiert und nicht mehr zeitgemäss ist.

Gilt ein 👍 per WhatsApp bereits als Vertrag?

Diese Frage hatte ein kanadisches Gericht zu entscheiden. Ein Händler hatte einem Landwirt einen Vertrag mit Fixpreis (Kauf von Flachs) unterbreitet. Diesen quittierte der Landwirt mit dem Daumen-hoch-Emoji. Das Gericht entschied, dass damit ein Kaufvertrag zustande gekommen ist, das Emoji gelte als digitale Unterschrift. Der Landwirt hatte seinen Flachs nicht diesem Händler geliefert, da zum Zeitpunkt der Ernte die Preise gestiegen waren und er ein besseres Angebot erhalten hatte. Der Händler verklagte den Landwirt auf Schadenersatz. Der Landwirt hat vor Gericht vergeblich argumentiert, er habe mit dem Emoji nur den Eingang der Nachricht bestätigen wollen. Er habe zu diesem Zeitpunkt den Vertrag gar noch nicht geprüft gehabt.

(Quelle: BauernZeitung, 19.07.2024)

Unser Team



Pius Koller

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Erbrecht,
dipl. Ing. Agr. FH



Michael Ritter

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht



Alessandro Alfano

Rechtsanwalt



Daniela Weis

Sachbearbeiterin



Ramona Erny

Sachbearbeiterin



Flavio Belser

Werkstudent



Fabian Ceppi

Werkstudent

Unsere Kontaktdaten

Ritter Koller AG
Gewerbepark Bata 10
Postfach 250
4313 Möhlin

T 061 855 40 40
F 061 855 40 44
mail@ritterkoller.ch
www.ritterkoller.ch

