

treuland

Treuhandverband
Landwirtschaft Schweiz

Hofübergabe in der Familie

Bodenrecht und Erbrecht

Agenda – Inhalte des Referats

- I. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – ein Überblick
- II. Geltungsbereich / Abgrenzung zum ZGB und OR
- III. Zentrale Begriffe des BGGB
- IV. Erbrechtliche Bestimmungen
- V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen
- VI. Überblick über das Erbrecht
- VII. Sicherungsmassnahmen im Erbrecht
- VIII. Fragen

I. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – ein Überblick

- Historie - Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
 - Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988 (BBl 1988 III 953)
 - Beschluss des Parlaments vom 4. Oktober 1991 (BBl 1991 III 1530)
 - Referendumsabstimmung vom 27. September 1992 (53.6% Ja)
 - In Kraft getreten am 1. Januar 1994 (AS 1993 1410)
 - Teilrevision BGBB – Motion WAK-S 22.4253 (Botschaft am 8. Oktober 2025 verabschiedet)

Quelle: blick.ch

I. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – ein Überblick

- Ziele des bäuerlichen Bodenrechts
 - Strukturpolitisch: Förderung des bäuerlichen Grundeigentums, Erhaltung von Familienbetrieben und Verbesserung ihrer Struktur
 - Eigentumpolitisch: bäuerliches Grundeigentum nicht als Kapitalanlage, Stärkung des Selbstbewirtschafters (einschliesslich des Pächters)
 - Familienpolitisch: Beitrag zur Generationenfolge;
 - Schutz vor Überschuldung: Bekämpfung von übersetzten Preisen für landwirtschaftlichen Boden.

Quelle: blick.ch

I. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – ein Überblick

□ Gesetzliche Grundlagen

□ Bundesrecht

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
- Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)
- Schätzungsanleitung (Ertragswert, Anhang I zur VBB)
- landwirtschaftliche Begriffsverordnung (LBV)
- Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)
- ZGB (v.a. 4. Titel: Art. 619, Art. 680 ff.)
- OR (v.a. Art. 216-221, Grundstückskauf)
- Raumplanungsrecht (RPG/RPV)
- Zivilprozessordnung (ZPO) / Bundesgerichtsgesetz (BGG)

□ Kantonales Recht

- Kantonale Landwirtschaftsgesetze / EG ZGB / VRG

I. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht – ein Überblick

- Das bäuerliche Bodenrecht als Bundesrecht
 - Art. 103 Abs. 3 lit. f Bundesverfassung (BV)
 - Der Bund kann Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes erlassen
 - Umfassende Regelungskompetenz des Bundes
 - Fünf echte Vorbehalte im BGGB zu Gunsten des kantonalen Rechts
 - Gewerbedefinition; mind. 0.6 SAK (Art. 5 lit. a BGGB)
 - Geltungsbereich für Anteils-/Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Weiden (Art. 5 lit. b BGGB)
 - Kantonale Vorkaufsrechte für öff-recht. Körperschaften (Art. 56 BGGB)
 - Mindestfläche für Zerstückelungsverbot (Art. 58 Abs. 2 BGGB)
 - max. 15 % Zuschlag für Preisgrenze (Art. 66 Abs. 2 BGGB)

II. Geltungsbereich – Abgrenzung zum ZGB / OR

- Geltungsbereich – Definition in Art. 2 BGGB
 - Grundstücke ausserhalb der Bauzone, landwirtschaftliche Nutzung (Abs. 1)
 - Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören (Abs. 2 lit. a)
 - Wald bei Gewerbezugehörigkeit (Abs. 2 lit. b)
 - Auch Grundstücksteile bei gemischten Grundstücken (Abs. 2 lit. c und d)
 - Grösser als 25 Aren / 15 Aren bei Rebland (Abs. 3)

II. Geltungsbereich – Abgrenzung zum ZGB / OR

□ Geltungsbereich – Definition in Art. 2 BGG

Für welche Grundstücke gilt das bürgerliche Bodenrecht (BGG)?

Es gilt für Grundstücke,

- die sich vollständig oder teilweise ausserhalb der Bauzone befinden
- die grösser als 25 Aren sind
- und die landwirtschaftlich nutzbar sind.

Rebgrundstücke fallen bereits ab einer Grösse von 15 Aren darunter.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Landwirtschaft BLW
Ufficio federale de l'agricultura OFAG
Ufficio federale dell'agricoltura UFAA
Ufficio federal de agricultura UFAA

II. Geltungsbereich – Abgrenzung zum ZGB / OR

□ Abgrenzung ZGB / OR

- ZGB und OR als allgemeine Bestimmungen – BGGB als Spezialvorschriften
- Konkrete Vorbehalte und Regelungen im ZGB
 - Art. 212 f. ZGB: Gewerbe in der Ehescheidung
 - 219 Abs. 4 ZGB: Vorbehalt bei Wohnung und Hausrat
 - Art. 612a Abs. 3 ZGB: Vorbehalt bei Erbteilung
 - Art. 613a ZGB: Anrechnung Inventar Pächter
 - Art. 619 ZGB: Vorbehalt von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken in der Erbteilung
 - Art. 654a ZGB: Vorbehalt bei Aufhebung von gemeinschaftlichem Eigentum
 - Art. 682a ZGB: Verweis auf Vorkaufsrechte gemäss BGGB
- Konkrete Vorbehalte und Regelungen im OR
 - Art. 218 OR: Grundstücksverkauf gemäss BGGB

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 6 BGGB)
- Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 und 8 BGGB)
- Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGGB)
- Ertragswert (Art. 10 BGGB)

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 6 BGGB)
 - Fällt ein Grundstück in den Geltungsbereich des BGGB?
 - Grundsatz (BGGB 2 I): Ausserhalb der Bauzone und landwirtschaftliche Nutzung zulässig (vgl. BGE 139 III 327 ff.)
 - In Abweichung vom Grundsatz ebenfalls (BGGB 2 II):
 - Zu einem Gewerbe gehörende Gebäude mit Umschwung in Bauzone und zu einem Gewerbe gehörende Waldgrundstücke
 - Teilweise in der Bauzone/gemischte Nutzung
 - Falls nein: Grundstückverkehr nur gemäss ZGB/OR
 - Falls ja: Kommen die BGGB-Bestimmungen über die Grundstücke oder die BGGB-Bestimmungen über die Gewerbe zur Anwendung?

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 und 8 BGGB)
 - Bedeutung nicht nur für das BGGB sondern auch
 - Ehegüterrecht (z.B. Art. 212 ZGB)
 - Raumplanungsrecht (z.B. Art. 24b RPG, Art. 34 RPG, Art. 40 RPV)
 - Landwirtschaftliches Pachtrecht
 - Steuerrecht
 - Indirekt weitere Rechtsgebiete (vgl. BGE 138 III 548, EL)
 - Für die Anwendung des LwG spielt die Gewerbeeigenschaft hingegen nur eine untergeordnete Rolle

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 und 8 BGGB)
 - Als Gewerbe gilt
 - Eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen,
 - die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und
 - zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist.
 - Zu berücksichtigen sind zudem (Art. 7 Abs. 4 BGGB)
 - Die örtlichen Verhältnisse,
 - die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instand zu stellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind;
 - die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke: seit Agrarpolitik 2014/17 generell (Art. 7 Abs. 4bis BGGB)

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 und 8 BGGB)
 - Standardarbeitskraft als standardisiertes Mass für die Betriebsgrösse und nicht für den betriebsspezifischen, effektiven Arbeitszeitbedarf:
 - Betriebsgrösse wird v.a. über Flächen und Tierbesatz ermittelt und den dafür durchschnittlich nötigen Arbeitszeitaufwand
 - SAK eines Betriebes weichen in vielen Fällen vom tatsächlichen Arbeitszeitbedarf ab
 - SAK zeigt Grösse (des Betriebes) an und nicht den Arbeitszeitbedarf (auf dem Betrieb)

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 und 8 BGGB)
 - Aktuelle Rechtsprechung zu den Gewerben
 - BGE 135 II 313 (Pra 99 [2010] Nr. 15): Gesamtheit in ökonomischer und geographischer Hinsicht, von Betriebszentrum aus führbar und als Existenzgrundlage dienen
 - BGE 137 II 182: Objektive Beurteilung der zulässigen Produktion, nur effektive Zupacht
 - 2C_39/2021 (Chicorée-Anbau): Nur bereits angebaute Fläche, wenn erforderliches Kapital erwirtschaftet werden kann
 - 2C_80/2024: nicht ausschliesslich auf Stallgrösse abstellen, Berücksichtigung von anwendbaren gewässerschutz-, umweltschutz- und tierschutzrechtlichen Normen
 - 2C_494/2022; Berücksichtigung der Rohleistung nach 2a Abs. 6 BVV nach objektiven Kriterien und nicht effektiv

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGGB)
 - Selbstbewirtschafter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet)
 - Zugeschnitten auf natürliche Personen
 - Juristische Personen als Ausnahme (5A.22/2002; BGE 140 II 233)
 - Unerheblich, ob zur Einkommenserzielung oder als Freizeitbeschäftigung (2C_855/2008)

III. Zentrale Begriffe des BGG

- Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGG)
 - Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten (BGG 9 II)
 - In der Regel eine landwirtschaftliche Ausbildung;
 - Mitberücksichtigung der Fähigkeiten von Ehegatten;
 - Mitberücksichtigung der Nachkommenschaft (BGE 134 III 586);
 - bei Hobby-Landwirten lediglich in Bezug auf das konkrete Grundstück (BGer, Urteil 2C_855/2009 vom 11.12.2009)

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGGB)
 - Juristische Personen erfüllen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung, wenn Personen, die Mitglieder oder Gesellschafter einer juristischen Person sind,
 - über eine Mehrheitsbeteiligung verfügen und die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen
 - oder zumindest die Mehrheit der Gesellschafter auf dem Hof mitarbeitet.

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Selbstbewirtschafter (Art. 9 BGGB)
 - Wenn der Inhaber einer Mehrheitsbeteiligung das Gewerbe, das das Hauptaktivum der juristischen Person bildet, persönlich bewirtschaftet, kann er als Selbstbewirtschafter gelten, wenn er (BGE 140 II 233, E. 3.2.3):
 - alle Anforderungen an einen Selbstbewirtschafter erfüllt;
 - das Gewerbe als Arbeitsinstrument einsetzen kann, wie wenn er direkt Eigentümer wäre;
 - grössere Geschäfte, die er daneben betreibt, in separaten Gesellschaften abwickelt, die nicht mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Verbindung stehen
 - BGer-Aktuell 2C_381/2025: Direktzahlungsberechtigung als solche reicht nicht, Arbeit kann nicht delegiert werden

III. Zentrale Begriffe des BGGB

- Ertragswert (Art. 10 BGGB)
 - Grundpfeiler des bäuerlichen Bodenrechts
 - Zuweisungsrechte in Erbteilung (Art. 17 und 21 BGGB)
 - Auflösung von Mit- oder Gesamteigentum (Art. 37 BGGB)
 - Vorkaufsrecht von Verwandten (Art. 44 BGGB)
 - Belastungsgrenze (Art. 73 BGGB)
 - Landwirtschaftlicher Ertragswert: entspricht dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landw. Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann (Art. 10 BGGB; VBB)
 - Schätzungsanleitung per 1. April 2018 revidiert

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- 2. Titel / 1. Kapitel des BGBB: Erbteilung (Art. 11-35 BGBB)
 - 1. Abschnitt: im allgemeinen (Art. 11-24 BGBB)
 - 2. Abschnitt: Kaufsrecht von Verwandten (Art. 25-27)
 - 3. Abschnitt: Gewinnanspruch der Miterben

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Zuweisungsanspruch an einem Gewerbe (Art. 11 BGBB)
 - Befindet sich ein Gewerbe im Nachlass,
 - kann jeder Erbe die Zuweisung verlangen,
 - wenn er es selber bewirtschaften will und dafür geeignet ist
- Zuweisungsanspruch eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 21 BGBB)
 - Befindet sich ein Grundstück im Nachlass, das nicht zu einem Gewerbe gehört,
 - kann jeder Erbe die Zuweisung zum doppelten Ertragswert verlangen,
 - wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich liegt

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Aufschiebung der Erbteilung (Art. 12 BGBB)
 - Bei minderjährigen Kindern, bis über Übernahme zur Selbstbewirtschaftung entschieden werden kann
- Zuweisung von Miteigentumsanteilen und bei Gesamteigentum (Art. 13 und 14 BGBB)
- Betriebsinventar (Art. 15 BGBB)
- Verfügung bei mehreren übernahmewilligen Erben (Art. 19 BGBB)

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Anrechnung zum Ertragswert, Inventar zum Nutzwert (Art. 17 Abs. 1 und Abs. 2 BGG)
- Erhöhung des Anrechnungswert nach Art. 18 BGG
 - Angemessene Erhöhung, wenn Umstände es rechtfertigen (Abs. 2)
 - Namentlich bei höherem Ankaufswert oder erheblichen Investitionen, welche 10 Jahre vor dem Tod getätigt wurden (Abs. 3)
 - Teilrevision BGG sieht Anpassungen vor:

Art. 18 Abs. 4

⁴ Für die Berechnung des Anrechnungswerts gilt bei erheblichen Investitionen in landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe sowie bei Bodenverbesserungen eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren, bei den übrigen erheblichen Investitionen eine Abschreibungsdauer von zehn Jahren.

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Sicherungsmassnahmen
 - Veräußerungsverbot nach Art. 23 BGBB innerhalb von zehn Jahren nach der Erbteilung
 - Kaufsrecht nach Art. 24 BGBB nach endgültiger Aufgabe der Selbstbewirtschaftung innerhalb von zehn Jahren nach der Erbteilung

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Gewinnanspruchsrecht (Art. 28 ff. BGGB)
 - Art. 28 Abs. 1 BGGB
 - Zuweisung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks in der Erbteilung
 - Anrechnungswert unter Verkehrswert
 - Veräußerung
 - Selbständige Geltendmachung (Art. 28 Abs. 2 BGGB)
 - Veräußerung innerhalb von 25 Jahren (Art. 28 Abs. 3 BGGB)
 - Aufhebung oder Änderung durch schriftliche Vereinbarung möglich (Art. 35 BGGB)

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

□ Übergangsrecht

Entstehung des Gewinnanspruchs	Bis 31.12.1993	Ab. 1.1.1994 (Inkrafttreten BGGB)
Bei lebzeitiger Veräußerung	Von Gesetzes wegen (Art. 218 ^{quinquies} aOR i.V.m. Art. 619 aZGB)	Vertraglich möglich (Art. 41. Abs. 1 BGGB)
Bei Erbteilung	von Gesetzes wegen (Art. 619 aZGB)	von Gesetzes wegen (Art. 28 BGGB)
	<u>Übergangsrecht</u> (Art. 94 Abs. 3 BGGB) Am 1.1.1994 bestehender Gewinnanspruch bleibt gültig. Fälligkeit und Berechnung: Recht im Ztpkt. Veräußerung Einziehung als Tatbestand: wenn Einziehungsbeschluss nach 1.1.1994	

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Veräußerungstatbestände (Art. 29 Abs. 1 BGBB)
 - Als **Veräußerung** gelten:
 - Verkauf (auch: Vermögensübertragung FusG, Sacheinlage, Sachübernahme)
 - Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen
 - Enteignung
 - Zuweisung zu einer Bauzone (obwohl kein Verkauf)
 - Übergang von landw. zu nichtlandwirtschaftlicher Nutzung (Zweckentfremdung)

Ungeklärt: Vorvertrag? Einräumung Kaufrecht? Parzellierung?
Vermietung Wohnungen?

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Frist zur Geltendmachung von 25 Jahren (Art. 29 Abs. 2 BGBB)
 - Als **Veräusserung** gelten:
 - Datum Abschluss Kaufvertrages
 - Einleitung Enteignungsverfahren
 - Einleitung des Verfahrens für Zuweisung in Bauzone (Datum öff. Auflage Nutzungsplan; BGE 137 III 344)
 - bei Zweckentfremdung: Geschäft, mit der dem Berechtigten die nichtlandw. Nutzung erlaubt wird oder Handlung, welche Nutzungsänderung bewirkt

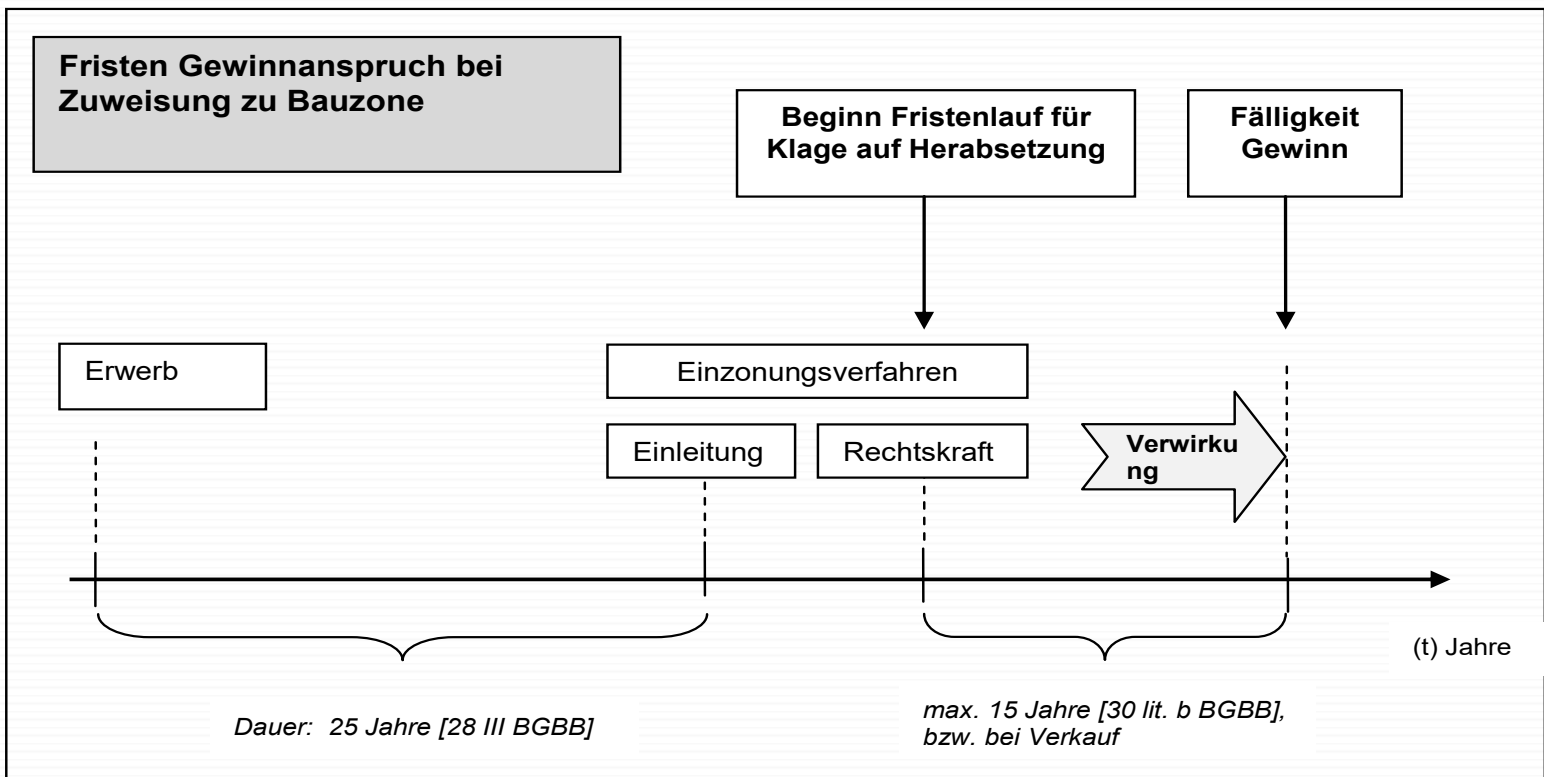
IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Fälligkeit (Art. 30 BGG)
 - bei Verkauf oder Enteignung:
 - Bei Fälligkeit der Gegenleistung
 - bei Zuweisung zu Bauzone:
 - Zeitpunkt der Veräußerung oder Nutzung als Bauland
 - aber: spätestens 15 Jahre nach Einzonung
 - bei Zweckentfremdung:
 - Handlung, welche Zweckentfremdung bewirkt (z.B. Beginn Kiesabbau)

Aber: Fälligkeit bedeutet nicht Verzug, Verzugszins läuft erst ab Mahnung, Betreibung oder Einleitung Schlichtungsverfahren (102 Abs. 1 OR)

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

□ Fristen bei Einzonung



IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Gewinnberechnung (Art. 31 BGG)
- Gewinn = Differenz zwischen Veräußerungs- und Anrechnungswert
- bei Zuweisung zu Bauzone:
 - mutmasslicher Verkehrswert, wenn innert 15 Jahren keine Veräußerung
- bei Zweckentfremdung:
 - Gewinn = 20-fache des jährlichen Ertrags der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung / Abzug landw. Ertrag

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Abzüge vom Gewinn (Art. 31-33 BGGB)
 - Zulässige Abzüge bei Verkauf:
 - wertvermehrnde Aufwendungen (zum Zeitwert)
 - Handänderungskosten (Notar, Geometer, Grundbuch)
 - Grundstückgewinnsteuern
 - Einkommenssteuern (umstritten, bei Verkauf Bauland, BGE 138 II 32)
 - AHV-Beiträge (umstritten)
 - Mehrwertabgabe (Art. 5 RPG)

- Abzugsfähigkeit bei anderen Tatbeständen (Zweckentfremdung): z.T. umstritten

IV. Erbrechtliche Bestimmungen

- Abzüge vom Gewinn (Art. 31-33 BGG)
- Besitzesdauerabzug:
 - 2% pro Jahr im Eigentum (Art. 31 Abs. 4 BGG), oder
 - erhöhter Anrechnungswert (Art. 31 Abs. 5 BGG, Wahlrecht)
- Abzug für Realersatz:
 - Erbe erwirbt Ersatzgrundstücke
 - Abzug Erwerbspreis für ertragsmässig gleichwertigen Ersatz
 - Abzug zeitlich beschränkt
- Abzug für Ausbesserung / Ersatz von Bauten: Fristen beachten

V. Bestimmungen zu den Veräusserungsverträgen

- Regelung im 3. Kapitel des BGG (Art. 40-57 BGG)
- Sehr grosse praktische Relevanz – Grossteil der Gewerbe und Grundstücke wird zu Lebzeiten übertragen
- Dennoch:
 - 57 % der Bewirtschafter waren im Jahr 2024 über 50 Jahre alt
 - Alter bei Übernahme lag zwischen 2004-2020 bei 36.7 Jahre

V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen

- Zustimmung des Ehegatten (Art. 40 BGBB)
 - Bei gemeinsamer Bewirtschaftung
 - Bei Verweigerung ohne triftigen Grund: Richterliche Genehmigung

V. Bestimmungen zu den Veräusserungsverträgen

- Vertraglicher Gewinnanspruch (Art. 41 Abs. 1 BGGB)
 - Muss zwischen den Parteien vereinbart werden, ansonsten besteht kein vertraglicher Gewinnanspruch
 - Untersteht den Bestimmungen über den gesetzlichen Gewinnanspruch nach Art. 28 ff. BGGB
 - Kann vertraglich angepasst werden

- Verzicht auf Gewinnanspruch (Art. 41 Abs. 2 BGGB)
 - Wird kein Gewinnanspruch vereinbart, bleiben die Bestimmungen über die Ausgleichung und Herabsetzung anwendbar
 - Die Verjährung der Herabsetzung und der Ausgleichung tritt nicht ein, solange der Gewinn nicht fällig ist

V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen

- Vertragliches Rückkaufsrecht (Art. 41 Abs. 3 BGBB)
 - Kann-Vorschrift
 - Vereinbarung eines Rückkaufsrechts bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung
 - Vererblich auf selbstbewirtschaftende Erben
 - Öffentliche Beurkundung notwendig (Art. 216 Abs. 2 OR)
 - Maximal für 25 Jahre (Art. 216a OR)
 - Selbstbewirtschaftung ist bei Ausübung des Rückkaufsrechts nicht erforderlich (BGer 4A_229/2023, E. 5.4)

V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen

- Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 42 BGG)
- Veräußerung eines Gewerbes (Art. 42 Abs. 1 BGG)
 - Jeder Nachkomme
 - Jedes Geschwister oder Geschwisterkind, wenn der Veräußerer das Gewerbe vor weniger als 25 Jahren ganz oder zum grössten Teil von den Eltern oder aus deren Nachlass erworben hat.
- Veräußerung eines Grundstücks (Art. 42 Abs. 2 BGG)
 - Jeder Nachkomme,
 - bei Eigentum eines Gewerbes oder wirtschaftliche Berechtigung
 - und Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich
- Übernahme zum Ertragswert bei Gewerbe, zum doppelten Ertragswert beim Grundstück (Art. 44 BGG)

V. Bestimmungen zu den Veräusserungsverträgen

- Vorkaufsrecht des Pächters bei Gewerbe (Art. 47 Abs. 1 BGGB)
 - Selbstbewirtschaftung (Wille und Eignung)
 - Gesetzliche Mindestpachtdauer ist abgelaufen
- Vorkaufsrecht des Pächters bei Grundstück (Art. 47 Abs. 2 BGGB)
 - Gesetzliche Mindestpachtdauer ist abgelaufen
 - Pächter ist Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter eines Gewerbes
 - Im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich
- Vorrang: Verwandtenvorkaufsrecht geht Pächter vor (Art. 47 Abs. 3 BGGB)

V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen

- Erhöhung des Übernahmepreises nach Art. 52 BGBB
 - Besondere Umstände
 - Namentlich: höherer Ankaufswert und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten zehn Jahren vor der Veräußerung getätigt worden sind
 - Teilrevision:

Art. 52 Abs. 2

² Als besondere Umstände gelten namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes und alle erheblichen Investitionen, die in den letzten 10 Jahren vor der Veräußerung getätigt worden sind. Diese Investitionen werden nach Artikel 18 Absatz 4 beschrieben.

V. Bestimmungen zu den Veräußerungsverträgen

- Sicherung des Selbstbewirtschaftung im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten
 - Veräußerungsverbot nach Art. 54 Abs. 1 BGBB bei Übernahme durch Ausübung Vorkaufsrecht
 - Rückkaufsrecht nach Art. 55 Abs. 1 BGBB bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung innerhalb von zehn Jahren nach Ausübung Vorkaufsrecht

VI. Überblick über das Erbrecht

- Das Erbrecht ab Art. 457 ff. ZGB geregelt
- Grundprinzipien
 - Gesetzliche Erbfolge
 - Pflichtteile / Verfügungsfreiheit / Lebzeitige Zuwendungen
 - Letztwillige Verfügungen
 - Erbteilung

VI. Überblick über das Erbrecht

- Gesetzliche Erben
 - Nachkommen (Art. 457 ZGB)
 - Elterlicher Stamm (Art. 458 ZGB)
 - Grosselterlicher Stamm (Art. 459 ZGB)

- Überlebende Ehegatten erhalten (Art. 462 ZGB)
 - Die Hälfte, wenn sie mit den Nachkommen teilen
 - Drei Viertel, wenn sie mit dem elterlichen Stamm teilen
 - Die ganze Erbschaft, wenn auch keine Erben des elterlichen Stammes vorhanden sind

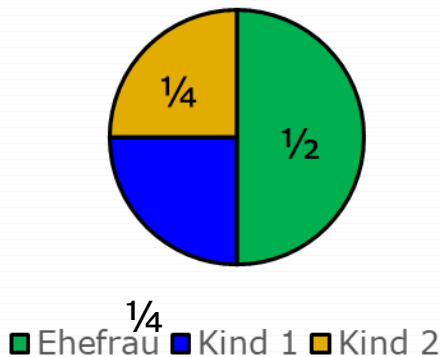
VI. Überblick über das Erbrecht

- Pflichtteil (Art. 471 f. ZGB)
 - Nachkommen (1/2)
 - Ehegatte (1/2)
 - Revision per 1. Januar 2023: Reduktion bei Nachkommen von 3/4 auf 1/2 und Wegfall bei Eltern

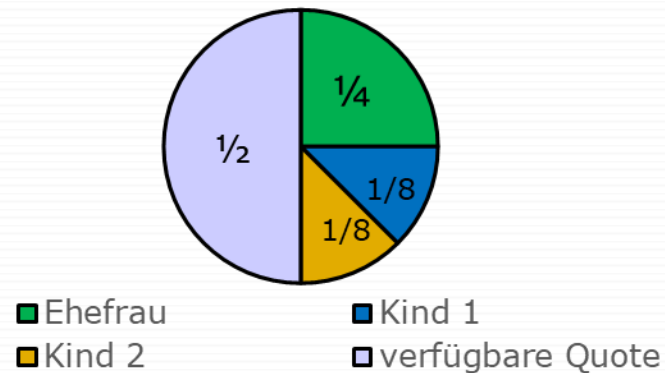
VI. Überblick über das Erbrecht

□ Beispiel Pflichtteile Tod nach 1. Januar 2023

Gesetzliche
Erbanteile



Frei verfügbare
Quote



VI. Überblick über das Erbrecht

- Pflichtteilsberechnungsmasse (Art. 474 f. ZGB)
 - Stand des Vermögens zur Zeit des Todes
 - Hinzurechnung der Zuwendungen, welche der Ausgleichung unterliegen (Art. 626 ZGB)
 - Hinzurechnung der Zuwendungen zu Lebzeiten, sofern der Herabsetzungsklage unterliegen (Art. 475 ZGB)

VI. Überblick über das Erbrecht

□ Ausgleichung nach Art. 626 ZGB

- Art. 626

¹ Die gesetzlichen Erben sind gegenseitig verpflichtet, alles zur Ausgleichung zu bringen, was ihnen der Erblasser bei Lebzeiten auf Anrechnung an ihren Erbanteil zugewendet hat.

² Was der Erblasser seinen Nachkommen als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass u. dgl. zugewendet hat, steht, sofern der Erblasser nicht ausdrücklich das Gegenteil verfügt, unter der Ausgleichungspflicht.

VI. Überblick über das Erbrecht

□ Herabsetzung nach Art. 527 ZGB

- Art. 527

Der Herabsetzung unterliegen wie die Verfügungen von Todes wegen:

1. die Zuwendungen auf Anrechnung an den Erbteil, als Heiratsgut, Ausstattung oder Vermögensabtretung, wenn sie nicht der Ausgleichung unterworfen sind;
2. die Erbabfindungen und Auskaufsbeträge;
3. die Schenkungen, die der Erblasser frei widerrufen konnte, oder die er während der letzten fünf Jahre vor seinem Tode ausgerichtet hat, mit Ausnahme der üblichen Gelegenheitsgeschenke;
4. die Entäußerung von Vermögenswerten, die der Erblasser offenbar zum Zwecke der Umgehung der Verfügungsbeschränkung vorgenommen hat.

VI. Überblick über das Erbrecht

- Ausgleichung und Herabsetzung im Zusammenhang mit Hofübergaben
 - Übernahmepreis entspricht nicht dem gesetzlich vorgeschriebenen Kaufpreis
 - Verzicht auf Aufrechnungen, sofern tragbar
 - Verzicht auf Einräumung eines Gewinnanspruchs (Art. 41 Abs. 2 BGBB)
 - Gewerbestatus erfüllt?

- Erbverzicht nach Art. 495 ZGB möglich
 - Verzicht auf Herabsetzung und/oder Ausgleichung
 - Bei Hofübergaben von zentraler Bedeutung

VI. Überblick über das Erbrecht

- Letztwillige Verfügungen (Art. 498 ff. ZGB)
 - Öffentliche Beurkundung oder eigenhändig
 - Widerruf jederzeit möglich (Art. 509 ZGB)

- Erbvertrag (Art. 512 ff. ZGB)
 - Öffentliche Beurkundung
 - Beschränkung der Verfügungsfreiheit

VI. Überblick über das Erbrecht

□ Erbteilung

- Jederzeitiger Teilungsanspruch in Art. 604 ZGB
- Freie Teilung nach Art. 607 Abs. 2 ZGB möglich

→ Entweder man findet eine Einigung oder das Gericht führt die Erbteilung durch

VII. Sicherungsmassnahmen

- Sicherungsmassnahmen nach Art. 551-559 ZGB
- Ziel: Sicherung des Nachlasses, wenn
 - Erben unbekannt
 - Erben unauffindbar
 - Gesetzliche Vertreter fehlen oder
 - Ein anderes Sicherungsbedürfnis besteht
- Siegelung nach Art. 552 ZGB
- Inventaraufnahme nach Art. 553 ZGB
- Erbschaftsverwaltung nach Art. 554 ZGB
- Ausschlagung nach Art. 566 ff. ZGB
- Öffentliches Inventar nach Art. 580 ff. ZGB
- Amtliche Liquidation nach Art. 593 ff. ZGB

VII. Sicherungsmassnahmen

- Siegelung nach Art. 552 ZGB
 - Kantonales Recht sieht Siegelung vor
 - Aargau: Verordnung über das Nachlassinventar (SAR 651.271)
 - Siegelung bei Gefahr

VII. Sicherungsmassnahmen

□ Siegelung nach Art. 552 ZGB

§ 8 Siegelung

1. Voraussetzung und Dauer

¹ Die Siegelung umfasst den Verschluss von Räumen, Banksafes usw.

² Die Inventurbehörde hat die Siegelung innert 3 Tagen vorzunehmen, wenn Gefahr besteht, dass Teile des zu inventarisierenden Vermögens der Inventaraufnahme entzogen werden, oder Anzeichen dafür vorliegen, dass die verstorbene Person ihre Steuerpflicht nicht richtig erfüllt hat.

³ Die Siegelung ist so lange aufrechtzuerhalten, als sie zur richtigen und vollständigen Durchführung der Inventaraufnahme notwendig ist.

§ 9 2. Mitwirkung von erbberechtigten Personen

¹ Zur Siegelung sind mindestens eine handlungsfähige erbberechtigte Person sowie die Vertreterinnen bzw. Vertreter von minderjährigen oder unter umfassender Beistandschaft stehenden Erbberechtigten vorzuladen. *

§ 10 3. Protokoll und Siegel

¹ Über die Siegelung ist ein Protokoll zu führen.

² Die der Siegelung beiwohnenden erbberechtigten Personen bzw. Vertreterinnen oder Vertreter haben das Protokoll zu unterzeichnen. Verweigern sie die Unterschrift, ist dies im Protokoll festzuhalten.

³ Für die Siegelung ist ein amtliches Siegel zu verwenden. Die Sicherstellung kann auch auf andere Art erfolgen.

VII. Sicherungsmassnahmen

- Inventaraufnahme nach Art. 553 ZGB
 - Anordnung nach Art. 553 Abs. 1 ZGB, wenn
 - Minderjähriger Erbe steht unter Vormundschaft
 - Erbe dauernd und ohne Vertretung abwesend
 - Ein Erbe oder die Erwachsenenschutzbehörde verlangt das Inventar
 - Volljähriger Erbe untersteht umfassender Beistandschaft
 - Inventaraufnahme erfolgt wiederum nach kantonalem Recht

VII. Sicherungsmassnahmen

- Erbschaftsverwaltung nach Art. 554 ZGB
 - Anordnung einer Erbschaftsverwaltung
 - Wenn ein Erbe dauernd und ohne Vertretung abwesend ist, sofern es seine Interessen erfordern
 - Wenn keiner der Ansprecher sein Erbrecht genügend nachzuweisen vermag oder das Vorhandensein eines Erben ungewiss ist
 - Wenn nicht alle Erben des Erblassers bekannt sind
 - Wo das Gesetz sie für besondere Fälle vorsieht

VII. Sicherungsmassnahmen

- Ausschlagung nach Art. 566 ff. ZGB
 - Gesetzliche und eingesetzte Erben haben die Befugnis, die Erbschaft auszuschlagen (Art. 566 Abs. 1 ZGB)
 - Bei festgestellter oder offenkundiger Zahlungsunfähigkeit des Erblassers wird die Ausschlagung vermutet (Art. 566 Abs. 2 ZGB)
 - Die Frist für die Ausschlagung beträgt drei Monate ab Kenntnis des Todes (Art. 567 Abs. 1 und 2 ZGB) oder bei Inventar ab Kenntnisnahme des Inventars (Art. 568 ZGB)
 - Mündlich oder schriftlich bei der zuständigen Behörde (Art. 570 ZGB)
 - Schlagen alles gesetzlichen Erben aus, gelangt die Erbschaft zur Liquidation durch das Konkursamt

VII. Sicherungsmassnahmen

- Öffentliches Inventar nach Art. 581 ff. ZGB)
 - Jeder Erbe, der ausschlagen kann, ist berechtigt, ein öffentliches Inventar zu verlangen
 - Erklärung innert Monatsfrist bei der zuständigen Behörde
 - Öffentliches Inventar nach kantonalem Recht
 - Rechnungsruf
 - Während der Dauer des Inventars nur notwendige Verwaltungshandlungen zulässig
 - Nach Abschluss des Inventars Frist von einem Monat zur Erklärung der Annahme
 - Haftung nach Inventar (Art. 589 ZGB) und Haftung ausser Inventar (Art. 590 ZGB)

VII. Sicherungsmassnahmen

- Amtliche Liquidation (Art. 593 ff. ZGB)
 - Jeder Erbe, der ausschlagen oder öffentliches Inventar verlangen kann
 - Nur möglich, wenn kein Erbe Annahme erklärt
 - Liquidation erfolgt durch das Amt

VIII. Fragen

□ Fragen

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Michael Ritter
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

www.ritterkoller.ch