

Schweizerischer Anwaltsverband (SAV)

Weiterbildungstage 16.-17. September 2016, Bern

BÄUERLICHES ERBRECHT

Joseph Schuler

Rechtsanwalt und Urkundsperson

Fachanwalt SAV Erbrecht

CAS Agrarrecht Uni Luzern

Baarerstrasse 21, 6302 Zug

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

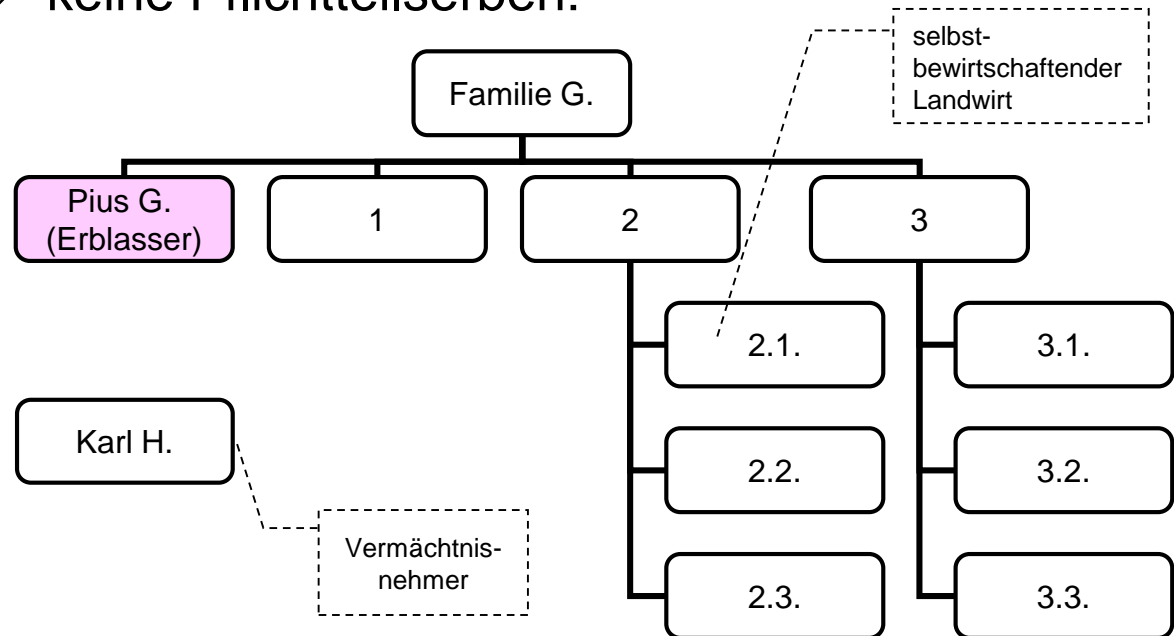
4. BGBB-Prinzipien

⇒ 1990: Vermächtnis-Vertrag: Vermächtnisnehmer kann landw. Liegenschaft gegen Abgeltung des doppelten Ertragswertes erwerben

⇒ 1994: (01. Januar) BGBB in Kraft

⇒ 2004: Tod Erblasser

⇒ keine Pflichtteilserven:



Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

Inhalt Vermächtnis-Vertrag

⇒ Gegenstand:

Landw. Liegenschaft 750 m.ü.M., 5 ha gross

⇒ Entgeltlich: Vermächtnisnehmer leistet Preis:
doppelter Ertragswert

(617 ZGB Schätzung 2005: CHF 86'000 x 2 = CHF 172'000)

⇒ Anrechnen der zwischenzeitlichen Investitionen
des Vermächtnisnehmers als landw. Pächter

⇒ Bedingung:

Vermächtnisnehmer muss Selbstbewirtschafter
sein beim Erbgang

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- *Klage?*
- *Willensvollstrecker*

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- *landw. Grundstück*
- *landw. Gewerbe*

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- *landw. Gewerbe*
- *landw. Grundstück*

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

⇒ Vertraglicher Gewinnanspruch der Erben:

- 50% des Betrages nach der Berechnung wie bei den Grundstückgewinnsteuern
- während 10 Jahren

⇒ Karl H. investiert als Pächter seit 1976 wertvermehrende CHF 199'000 (kann mit Abgeltung verrechnen)

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- *Klage?*
- *Willensvollstrecker*

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- *landw. Grundstück*
- *landw. Gewerbe*

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- *landw. Gewerbe*
- *landw. Grundstück*

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

⇒ Vermächtnisnehmer (VN) muss Erbgang erleben.

⇒ VN ist nicht Erbe - steht ausserhalb der Erbengemeinschaft.

⇒ VN hat kein dingliches Recht an landw. Liegenschaft (hat in fremdes Eigentum investiert).

⇒ VN hat nur obligatorischen Anspruch auf Auslieferung zu Alleineigentum - gegen Entgelt. (ZBI Zentralblatt 107/2006 S. 278 – Obergericht Uri).

⇒ VN hat Vermächtnisklage.

Erwerb muss gestützt auf 61 I BGBB behördlich bewilligt werden (*privatrechtsgestaltende Verfügung*).

(Häfelin/Müller/Uhlmann, allg. Verwaltungsrecht, 7.A. ZH 2016 N 1259; BGE 137 (2011) II 197 E 3.7.4.2)

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- *Klage?*
- *Willensvollstrecker*

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- *landw. Grundstück*
- *landw. Gewerbe*

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- *landw. Gewerbe*
- *landw. Grundstück*

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

⇒ Rechtsbegehren:

1.1. Die Beklagten seien zu verpflichten, dem Kläger das Grundstück GS Nr. 7xx, Grundbuch K, 5 ha 12 a 71 m² gross, zum Alleineigentum zu übertragen.

1.2. Das Grundbuchamt K sei anzuweisen, den Kläger Karl H. als Allein-eigentümer des Grundstückes GS Nr. 7xx, Grundbuch K, einzutragen.

... [Auslassung]

(Literatur: Tarkan GÖKSU, Das Rechtsbegehren der Erbteilungsklage, in Eitel/Zeiter [Hrsg.] Kaleidoskop des Familien- und Erbrechts, ZH 2014)

Fall HED

1. Sachverhalt

2. **Vermächtnis**

- *Klage?*
- *Willensvollstrecker*

3. **BGBB**

3.1. *Erbe als Konkurrent?*

- *landw. Grundstück*
- *landw. Gewerbe*

3.2. *Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch*

- *landw. Gewerbe*
- *landw. Grundstück*

3.3. *Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich*

3.4. *Pflichtteilerbe - seine Stellung im BGBB*

4. **BGBB-Prinzipien**

⇒ Verfügungsbeschränkung durch den Einzelrichter vorsorgliche Massnahme (960 ZGB)

Sicherung obligatorischer Ansprüche, die sich auf das betreffende Grundstück selbst beziehen und die sich - wenn anerkannt - grundbuchlich auswirken; (nur «Warnschild» im Grundbuch für einen Erwerber; guter Glaube wird zerstört)

⇒ Willensvollstrecker

5A_82/2014 vom 02. Mai 2014 Karrer, Willensvollstrecker, Grundbuch, in successio 2015 S. 147

Ausrichtung Legat:

50 II; 64; 84 Grundbuchverordnung GBV SR 211.432.1

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGGB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

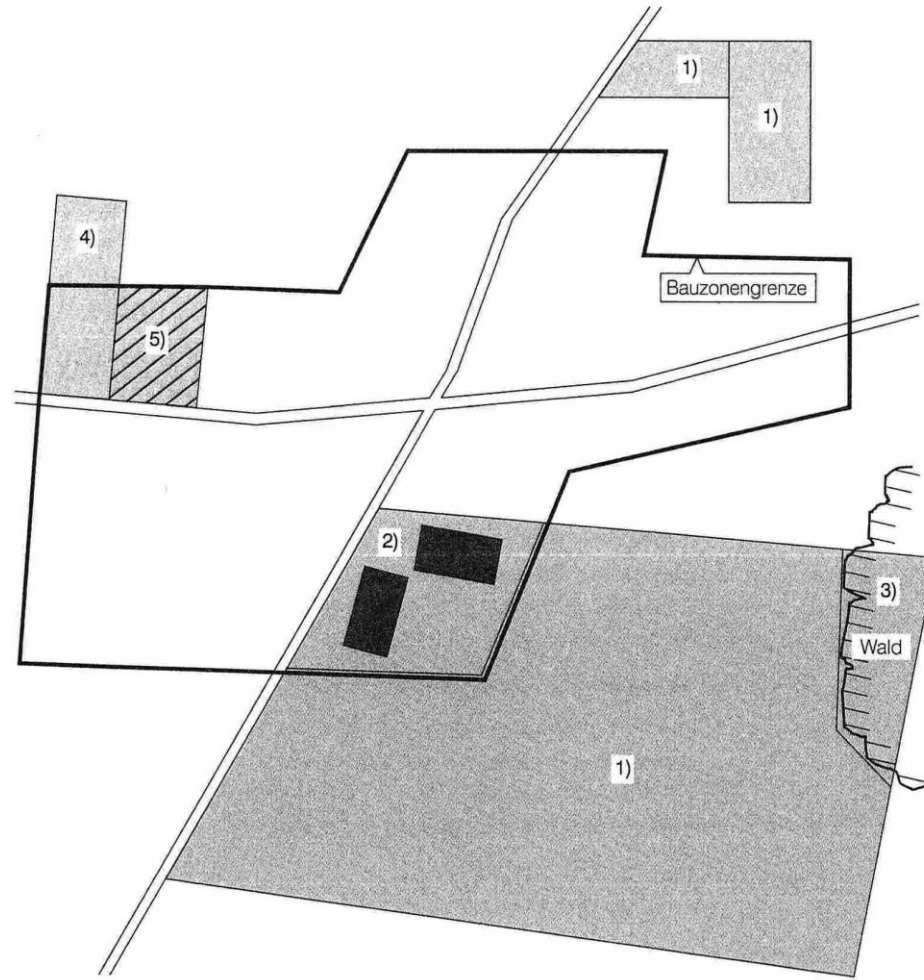
3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGGB

4. BGGB-Prinzipien

Geltungsbereich des BGGB

- 1) Grundstücke ausserhalb der Bauzone
- 2) Grundstück innerhalb der Bauzone mit landw. Gebäuden
- 3) Waldgrundstücke, die zu einem landw. Gewerbe gehören
- 4) Gemischtes Grundstück, das zum Teil innerhalb und zum Teil ausserhalb der Bauzone liegt
- 5) Unüberbautes Grundstück, das vollständig in der Bauzone liegt
(fällt nicht in den Geltungsbereich des BGGB)



Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

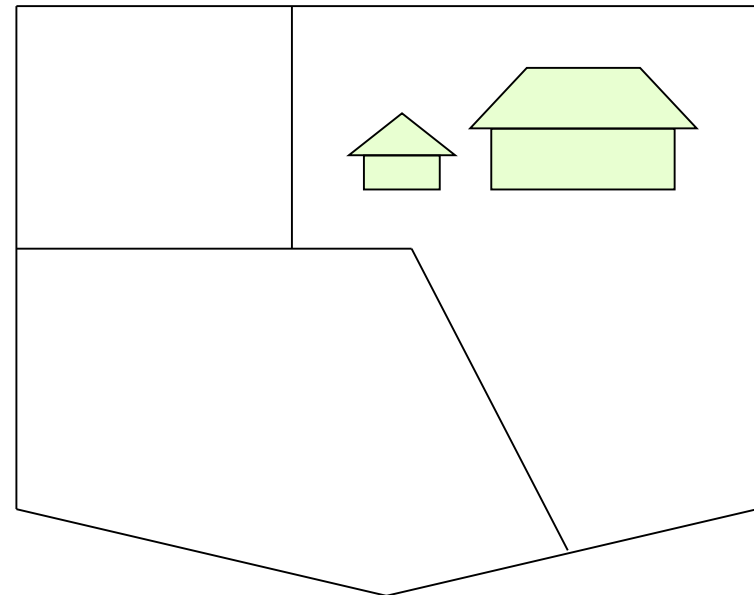
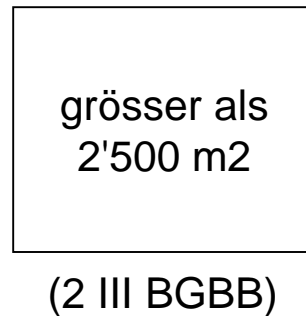
- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

Landw. Grundstück (6, 7 I und 8 BGBB):



Rechtmässig (behördlich bewilligt) parzellenweise verpachtetes Gewerbe nach 6 Jahren = rechtlich Grundstück

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- **landw. Gewerbe**

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

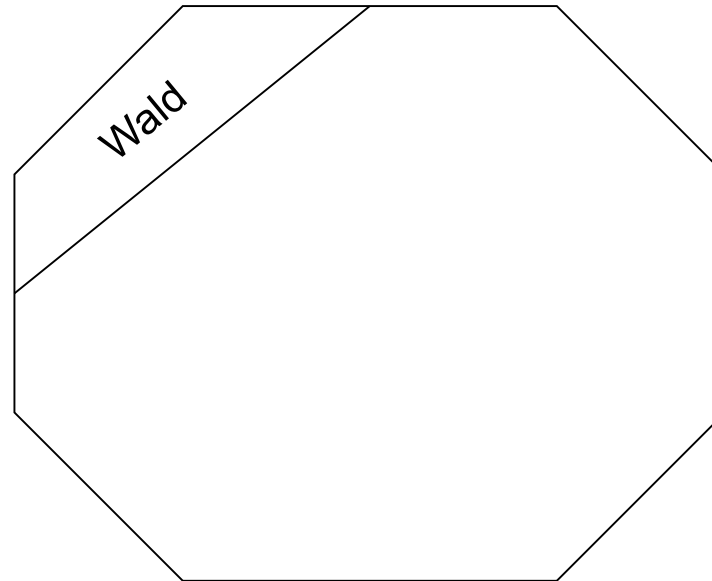
- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

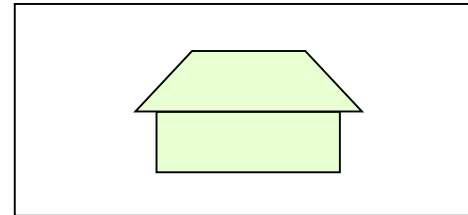
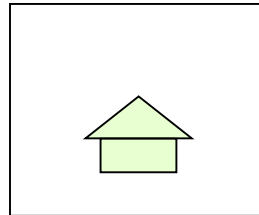
3.4. Pflichtteilerbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

Landw. Gewerbe (7 BGBB):



grösser als
1.0 SAK
(0.6 SAK)



3 LBV,
SR 910.91

2a VBB,
SR
211.412.110

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- **landw. Gewerbe**

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch:

⇒ 11 und 21 BGBB
(Familienpolitik und Strukturpolitik)

Landw. Gewerbe (11 und 19 BGBB):

⇒ Selbstbewirtschafter (9 BGBB)

⇒ Geeignet
(4 DZV, Direktzahlungsverordnung, SR 910.13)

Landwirtschaftliche Begriffsverordnung LBV, SR 910.91 und Direktzahlungsverordnung DZV, SR 910.13 enthalten Begriffe zu Ausbildung, zu Betrieb, zu Bewirtschafter, SAK etc.

Es sind Begriffe des Landwirtschaftsgesetzes LWG, SR 910.0 und nicht des bürgerlichen Bodenrechts BGBB, SR 211.412.11 (5A_670/2012 vom 30. Januar 2013 E 3.1.2)

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

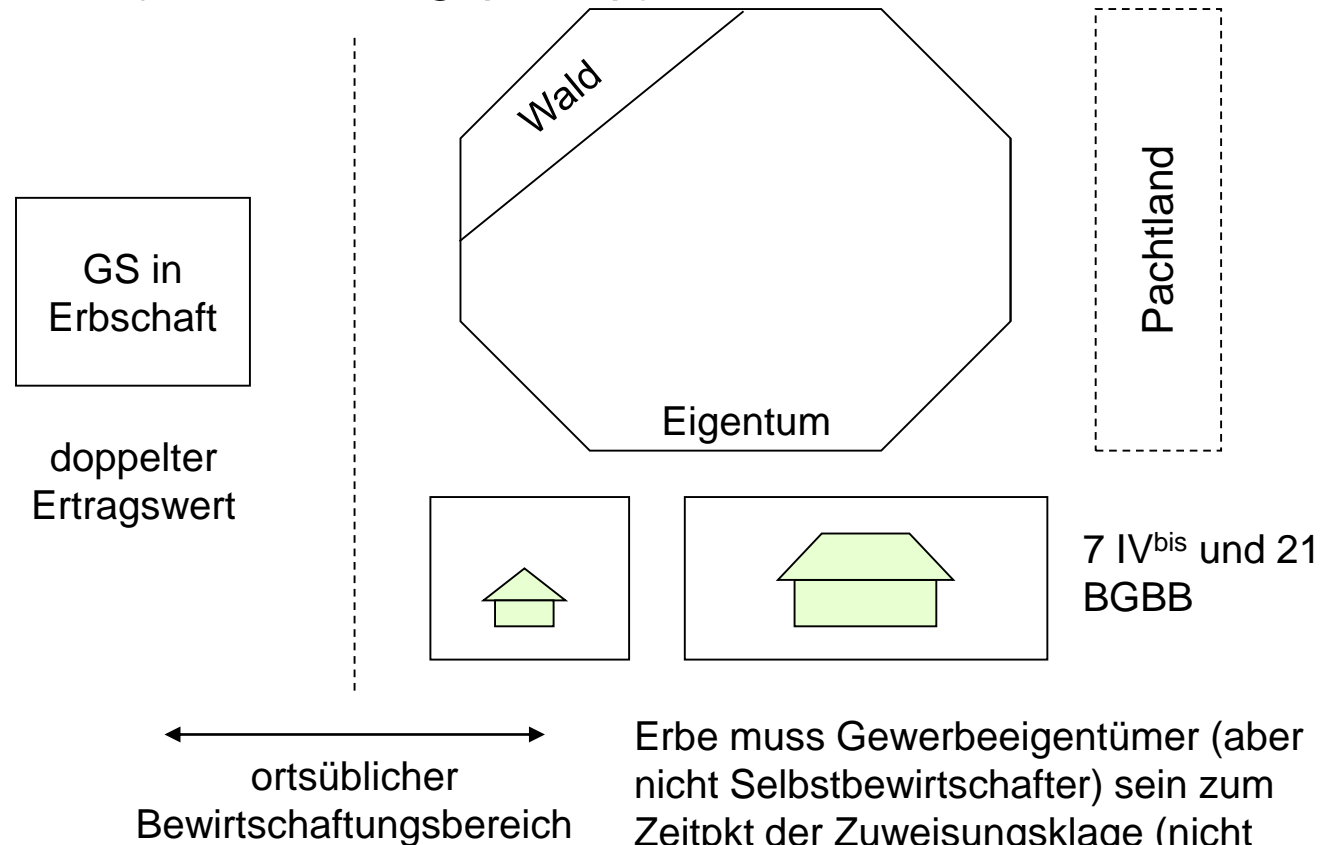
3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch:

Landw. Grundstück (7 IV^{bis} und 21 BGBB):

⇒ (Arrondierungsprinzip)



Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. **BGBB**

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. **Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB**

4. BGBB-Prinzipien

Stellung des Pflichtteilserven:

Gewerbe:

- ⇒ hat Vorzug, wenn kein Selbstbewirtschafter vorhanden (11 BGBB) ohne Preisprivileg
- ⇒ selbstbewirtschaftender Pflichtteilserbe mit Preisprivileg kann beim Gewerbe ausgebootet werden (19 BGBB)

nicht:

- zugunsten eines nicht-selbstbewirtschaftenden Erben
- zugunsten eines eingesetzten Erben

aber:

- zugunsten eines selbstbewirtschaftenden Erben

Grundstücke: (21 II BGBB analog)

Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

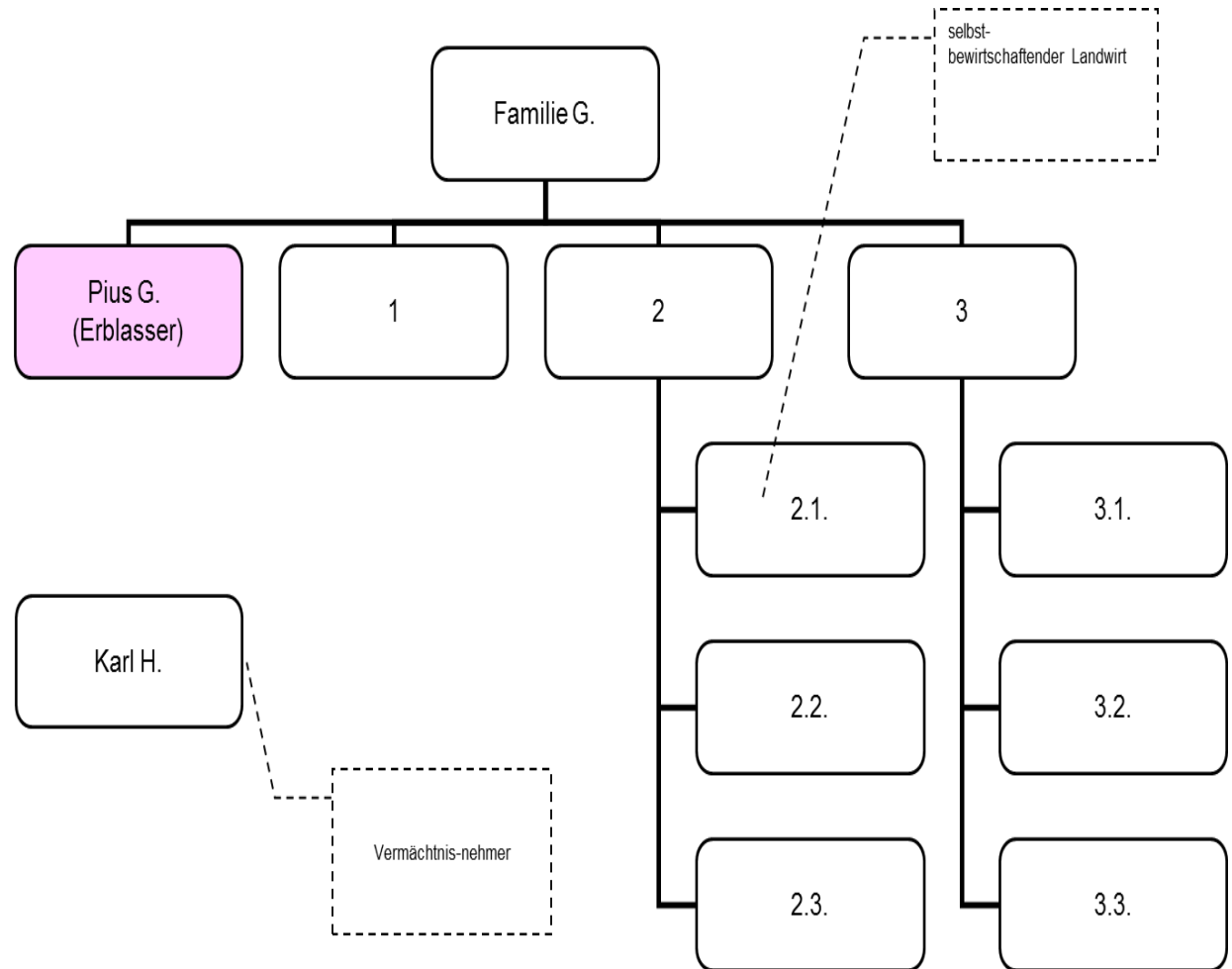
3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien



Fall HED

1. Sachverhalt

2. Vermächtnis

- Klage?
- Willensvollstrecker

3. BGBB

3.1. Erbe als Konkurrent?

- landw. Grundstück
- landw. Gewerbe

3.2. Erbrechtlicher Zuweisungsanspruch

- landw. Gewerbe
- landw. Grundstück

3.3. Ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

3.4. Pflichtteilserbe - seine Stellung im BGBB

4. BGBB-Prinzipien

⇒ Selbstbewirtschafter-Prinzip

- mit Ausnahmen

⇒ Arrondierungs-Prinzip

- Strukturpolitik

⇒ familienpolitische Ziele

- bäuerliche Familienbetriebe

⇒ Vermeidung der Überschuldung

- Belastungsgrenze (73 BGBB) 135% des Ertragswerts

⇒ Ertragswertprinzip

Festlegung: ausschliessliche Zuständigkeit der Behörde nach 84 BGBB (BGE 129 (2003) III 186)

- zur Korrektur: Gewinnanspruch der Miterben (28 BGBB)

⇒ Verkehrswert

höchstzulässiger Preis (66 BGBB) (5A_670/2012 vom 30. Januar 2013; ZBJV 2013, 380, Monn – BGBB landw. GS – Erbrecht)

Fall ET

1. Sachverhalt

2. Sofortmassnahmen

- Erbschaftsamt
- Erbschaftsverwalter

3. Erbliquidator

4. Liquidation

- Realteilung
- Neubau

5. Preiskontrolle

6. Steuern

- Nachsteuern
- Erbschaftssteuer
- Grundstückgewinnsteuer

⇒ Kühe muhen, weil sie gemolken werden wollen

⇒ Josef (60) tot neben dem Bett

⇒ Anton (58) tot in der Garage

⇒ Landw. Liegenschaft, 17 ha gross

⇒ Testament von Josef mit Erbeinsetzung von Anton

⇒ kein Testament von Anton

Fall ET

1. Sachverhalt
2. **Sofortmassnahmen**
 - Erbschaftsamt
 - Erbschaftsverwalter
3. Erbliquidator
4. Liquidation
 - Realteilung
 - Neubau
5. Preiskontrolle
6. Steuern
 - Nachsteuern
 - Erbschaftssteuer
 - Grundstückgewinnsteuer

Erbschaftsamt der Gemeinde:

- ⇒ vorsorglicher Erbschaftsverwalter
 - Viehstand
 - Verpachtung:
unter 6 Jahre, behördliche Bewilligung (7 III LPG)
- ⇒ Siegelung (551 ZGB)
- ⇒ Aufnahme Inventar (553 ZGB)
(kantonale Vorschriften – nur Aktiven – kein Schuldenruf)
(Eitel, Grundfragen der Erbteilung in Jürg Schmid [Hrsg]
Nachlassplanung und Nachlassenteilung 2014 S.329)
- ⇒ Suche der Erben
- ⇒ Eröffnung des Testaments von Josef
an die Erben (557 ZGB)
- ⇒ öffentliches Inventar (Schuldenruf)
 - auf Verlangen des Erben (580 ZGB)

Fall ET

1. *Sachverhalt*
2. *Sofortmassnahmen*
 - *Erbschaftsamt*
 - *Erbschaftsverwalter*
3. ***Erbliquidadator***
4. *Liquidation*
 - *Realteilung*
 - *Neubau*
5. *Preiskontrolle*
6. *Steuern*
 - *Nachsteuern*
 - *Erbschaftssteuer*
 - *Grundstückgewinnsteuer*

Erbschaftsamt der Gemeinde:

- ⇒ **Bestellung eines Erbliquidadators**
 - **privatrechtlicher Auftrag der Erben (Vollmacht)**

- ⇒ **Abgrenzung zu den erbrechtlichen Ämtern**
 - Willensvollstrecker (517 ZGB)
 - Erbenvertreter (602 III ZGB)
 - Erbschaftsverwalter (554 ZGB)
 - amtlicher Liquidator (595 ZGB)

Fall ET

1. Sachverhalt
2. Sofortmassnahmen
 - Erbschaftsamt
 - Erbschaftsverwalter
3. Erbliquidator
4. **Liquidation**
 - Realteilung
 - Neubau
5. Preiskontrolle
6. Steuern
 - Nachsteuern
 - Erbschaftssteuer
 - Grundstückgewinnsteuer

Liquidationsschritte:

- ⇒ Erbenkonferenz mit Besichtigung
(15 Erben - 13 kommen mit Anhang = 26)
- ⇒ Ausschuss (Kommission)
(aus jedem Stamm ein Vertreter = 3)
- ⇒ Grundsatzbeschluss:
Veräusserung der landw. Liegenschaft
- ⇒ keine Pflichtteilserven
- ⇒ keine Selbstbewirtschafter

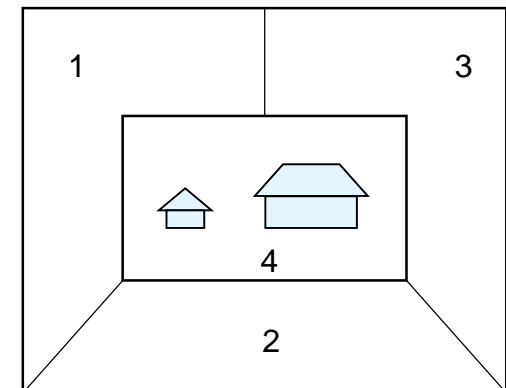
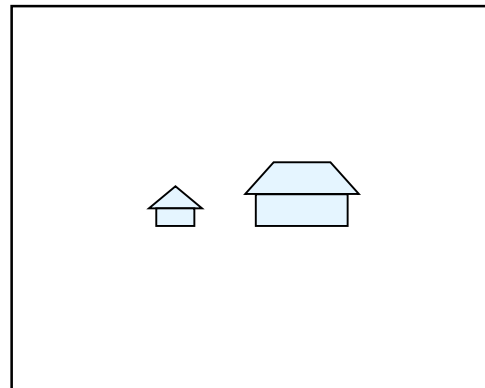
Fall ET

1. Sachverhalt
2. Sofortmassnahmen
 - Erbschaftsamt
 - Erbschaftsverwalter
3. Erbliquidator
4. Liquidation
 - Realteilung
 - Neubau
5. Preiskontrolle
6. Steuern
 - Nachsteuern
 - Erbschaftssteuer
 - Grundstückgewinnsteuer

Kant. Amt für Raumplanung (ARP): Kant. Landwirtschaftsamt (LWA):

(4a VBB, SR 211.412.110 – Koordination Verfahren)

- ⇒ Entlassen der Hofgruppe aus Geltungsbereich des BGGB (60 I a BGGB)
- ⇒ Teilung / Abtrennung des landw. Landes zur strukturellen Verbesserung von anderen landw. (Nachbar-) Gewerben (60 II a BGGB)



Fall ET

1. Sachverhalt
2. Sofortmassnahmen
 - Erbschaftsamt
 - Erbschaftsverwalter
3. Erbliquidator
4. Liquidation
 - Realteilung
 - Neubau
5. Preiskontrolle
6. Steuern
 - Nachsteuern
 - Erbschaftssteuer
 - Grundstückgewinnsteuer

Grundbuchmutation:

- ⇒ Realteilung-Verbot ?
- ⇒ Abtrennung, weil Hofgruppe keine landw. Funktion mehr hat (24a / 24d I RPG, SR 700)
- ⇒ Neubau des Hauses nach Abriss raumplanerisch nicht möglich; nur Erhalt des Bestehenden, Ausbau und Erweiterung
- ⇒ LWA will die synchrone Liquidation sicherstellen
- ⇒ LWA darf Auflagen machen für die Sicherstellung des richtigen Resultates

Fall ET

1. Sachverhalt
2. Sofortmassnahmen
 - Erbschaftsamt
 - Erbschaftsverwalter
3. Erbliquidator
4. Liquidation
 - Realteilung
 - Neubau
- 5. Preiskontrolle**
6. Steuern
 - Nachsteuern
 - Erbschaftssteuer
 - Grundstückgewinnsteuer

Verkauf der landw. Grundstücke:

- ⇒ Verkaufspreis darf eine Höchstgrenze nicht überschreiten; die Praxis dazu ist interkantonal nicht einheitlich
- ⇒ 66 BGG:
"Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt."
⇒ 61 u. 63 BGG
 - Selbstbewirtschafter
 - ortsüblicher Bewirtschaftungsbereich

Fall ET

1. *Sachverhalt*

2. *Sofortmassnahmen*

- *Erbschaftsamt*
- *Erbschaftsverwalter*

3. *Erbliquidadator*

4. *Liquidation*

- *Realteilung*
- *Neubau*

5. *Preiskontrolle*

6. **Steuern**

- *Nachsteuern*
- *Erbschaftssteuer*
- *Grundstückgewinnsteuer*

⇒ **Nachsteuern**

- Haftung des Erbliquidadators?

13 II DBG SR 642.11

⇒ **Grundstückgewinnsteuern**

Kantonal

⇒ **Erbschaftssteuern**

Kantonal

Erbeilungsvertrag:

Verteilen der liquiden Mittel

Et voilà.

Vielen Dank.

SE&O
salvo errore et omissione