

Erbrechtliche Aspekte der Unternehmensnachfolge (Prävention, Ausglei chung, Herabsetzung, Intertemporalrecht¹

Dr. iur. Benno Studer

Fürsprecher und Notar, Fachanwalt SAV Erbrecht, Studer Anwälte und Notare,
Laufenburg

I. Vorbemerkungen

1. Die Fragen und Probleme um die Rechtsinstitute «Herabsetzung» und «Ausglei chung» sind vielfältig und beschäftigen dauernd die Gerichte². Die Komplexität nimmt noch zu, wenn Spezialnormen des bäuerlichen Erbrechts zum Tragen kommen. Diese Aussage gilt vor allem für das *Ertragswertprinzip* (vgl. Art. 10, Art. 17 BGBB)³. Die grosse Differenz zwischen Ertragswert und Verkehrswert weckt Begierlichkeiten von Miterben. Die Frage jedoch, ob bei einer Erbteilung der Ertragswert massgebend ist oder bei der Berechnung der Erbmasse der Verkehrswert zugrundegelegt werden muss, ist für den selbstbewirtschaftenden Landwirt von existentieller Bedeutung.

2. Nach der Revision des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 5. Oktober 2007, in Kraft seit 1. September 2008, wurde die Gewerbegrenze von 0,75 Standardarbeitskräften (SAK) auf 1,0 SAK angehoben (Art. 7 Abs. 1 BGBB). Der kantonalrechtliche Gewerbebegriff gemäss Artikel 5 BGBB darf neu 0,75 SAK nicht unterschreiten.

Diese vor allem aus strukturpolitischen Gründen eingeführte Erhöhung der Gewerbegrenze (vgl. dazu das Referat von Dr. Eduard Hofer) führt dazu, dass *weniger* Gewerbe integral zum Ertragswert zugewiesen werden können. Können sich die Erben also nicht auf Konsensuallösungen einigen, werden die Grundstücke zum Verkehrswert angerechnet. Die damit einhergehenden Probleme sind nicht neu, die *Rechtsfragen* sind die gleichen, sie gewinnen aber an Dynamik und Brisanz.

3. Einerseits hat der Gesetzgeber mit der letzten Revision den Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts eingeschränkt. Andererseits hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung vor allem durch drei Urteile massiv Einfluss genommen:

¹ Erweiterte Fassung eines Vortrags, gehalten an der Jahresversammlung 2008 der Schweizerischen Gesellschaft für Agrarrecht (SGAR) vom 5. September 2008 in Luzern.

² So letztmals BGE 133 II 416.

³ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGBB, SR 211.412.11.

– BGE 129 III 693

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass ein Vorkaufsrecht des Pächters nur bestehe, wenn das *Eigenland* des Vorkaufsrechtsberechtigten das Kriterium des landwirtschaftlichen Gewerbes erfülle.

– BGE 5A.512/2007

Das Bundesgericht hat entschieden, dass bei der Zuweisung von Einzelgrundstücken zum doppelten Ertragswert gemäss Artikel 21 BGGB das Miteigentum oder Gesamteigentum am Gewerbe allein nicht genüge. Vielmehr müsse rechtlich sichergestellt sein, dass der die Einzelgrundstücke beanspruchende Erbe Alleineigentümer des landwirtschaftlichen Gewerbes werden könne.

– BGE 134 1 ff.

Das Bundesgericht ist der Auffassung, dass für längere Dauer zugepachtete Grundstücke (vgl. Art. 7 Abs. 4 Bst. c BGGB) bei der Begriffsdefinition des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht berücksichtigt werden dürfen. Folglich fallen nach diesem Urteil Zupachten ausser Betracht. Diese Rechtsprechung – gleichzeitig mit der Erhöhung der Gewerbegrenze auf 1,0 SAK – führt faktisch zu einer Aushöhlung des Zuweisungsprinzips⁴.

II. Ausgleichung

1. Artikel 626 Absatz 2 ZGB enthält den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Nachkommen. Will der Erblasser daher einen Nachkommen begünstigen, muss er ihn *ausdrücklich* von der Ausgleichspflicht entbinden.

Allerdings ist der Erblasser nicht völlig frei; Schranke des Ausgleichsdispens bildet der Pflichtteil der Miterben.

2. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung⁵ gilt der Grundsatz gemäss Ziff. 1 (ausdrücklicher Dispens) für Zuwendungen mit Ausstattungskarakter. Darunter sind jene Zuwendungen zu verstehen, die dem Vermögensempfänger eine Existenz verschaffen oder ihm die vorhandene Existenz sichern oder verbessern. Bei der Übertragung von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken dürfte diese Voraussetzung regelmässig erfüllt sein.

3. Im BGGB selber findet sich ein gesetzlich normierter Ausgleichstatbestand. Nach Artikel 18 Absatz 2 BGGB können die Miterben eine angemessene Erhöhung des Anrechnungswerts verlangen, wenn besondere Umstände es rechtfertigen. Als besondere Umstände gelten gemäss Absatz 3 namentlich der höhere Ankaufswert des Gewerbes oder erhebliche Investitionen, die der Erblasser in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat.

⁴ Der Autor publiziert in der Zeitschrift «successio» eine eingehende Besprechung dieser drei Urteile mit kritischen Anmerkungen.

⁵ BGE 116 II 667 ff.

Bei diesen Tatbeständen wird vorausgesetzt, dass eine Übernahme zum Ertragswert erfolgte (vgl. Abs. 1 des Art. 18 BGG). Weil die Investitionen (z. B. Landzukäufe) vom Erblasser zum Verkehrswert erfolgten, im Rahmen der Hofübergabe aber zum Ertragswert weitergegeben wurden, liegt die Vermögensvernichtung auf der Hand (Verkehrswert ca. Fr. 5.00 bis Fr. 6.00/m² / Ertragswert ca. Fr. 0.40 bis Fr. 0.60/m²).

Wurden Investitionen (z. B. neues Gebäude) getätigt und Fr. 500000.00 investiert, werden diese Investitionen im Rahmen der Hofübergabe mit ca. Fr. 100000.00 bis Fr. 150000.00 angerechnet.

Der Erblasser kann den Übernehmer – wenn der Tatbestand von Artikel 18 BGG gegeben ist – von der Ausgleichung dieser Investitionen entbinden, wenn er beispielsweise im Hofübergabevertrag oder in der Verfügung von Todes wegen festhält: «*Der Übernehmer wird ausdrücklich von einer Erhöhung des Ertragswerts gemäss Art. 18 BGG entbunden.*»

Für die Entbindung von der Ausgleichspflicht genügt die einfache Schriftlichkeit; eine qualifizierte Form – wie beispielsweise beim Erbvertrag mit öffentlicher Beurkundung und Zeugenbescheinigung – ist nicht erforderlich.

Die Grenze liegt wiederum bei den Pflichtteilsansprüchen der Miterben.

4. Wird ein «Gewerbe» zum Ertragswert übertragen, obwohl wegen fehlender SAK kein Rechtsanspruch besteht, liegt juristisch eine *gemischte Schenkung* vor. Die Schenkung liegt in der Differenz zwischen dem Ertragswert (der effektiv bezahlt wurde) und dem Verkehrswert.

Treten Wertveränderungen zwischen lebzeitiger Übergabe und dem Tod des Erblassers ein, findet der Ausgleich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 98 II 356 ff.) nach der Quoten- oder Proportionalmethode nach folgender Formel statt:

$$\frac{\text{Wert der Liegenschaft beim Erbgang} \times \text{effektiv geschenkter Teilbetrag}}{\text{Wert bei Vertragsabschluss}}$$

5. Bei reinen Schenkungen, d. h., wenn die Übertragung ohne Entgelt erfolgte, oder bei Erbvorbezügen gilt der Wert, den die Sache beim Erbgang, also beim Tod des Erblassers (und nicht bei der Teilung), aufweist (Art. 630 Abs. 1 ZGB).

6. Die Ausgleichung unterliegt keiner Verjährung. Ansprüche können (wie Lidlohnansprüche gemäss Artikel 334^{bis} Absatz 3 ZGB) bis spätestens zum Abschluss der Erteilung geltend gemacht werden.

III. Herabsetzung

1. Der Pflichtteil ist der Bruchteil des dem Erben am ganzen Nachlass zustehenden gesetzlichen Anspruchs. Gemäss Artikel 471 Ziffer 1 ZGB beträgt er für

Nachkommen drei Viertel des gesetzlichen Erbanspruchs. Sind also drei Nachkommen vorhanden und die Erbmasse betrage Fr. 300000.00, beläuft sich der gesetzliche Erbanspruch pro Erbe auf Fr. 100000.00. Der Pflichtteil beträgt drei Viertel des gesetzlichen Erbanspruchs, also Fr. 75000.00 pro Nachkomme. Die Quote, die vom Pflichtteil befreit ist – *frei verfügbare Quote* genannt –, beläuft sich pro Kind auf Fr. 25000.00, total freie Quote somit Fr. 75000.00 (oder $\frac{1}{4}$ des Gesamtnachlasses).

Will der Erblasser einen Nachkommen maximal begünstigen, kann er ihm maximal Fr. 75000.00 zuwenden, sodass er – unter Einrechnung des eigenen Anspruchs – Fr. 150000.00 erhält.

2. In der häufigen Konstellation überlebender Ehegatte/Nachkommen ergibt sich folgende Pflichtteilsberechnung:

Der überlebende Ehegatte erhält, wenn er mit Nachkommen erbt, die Hälfte der Erbschaft (Art. 462 Ziff. 1 ZGB).

Der Pflichtteil des überlebenden Ehegatten beträgt die Hälfte des gesetzlichen Anspruchs (Art. 471 Ziff. 3 ZGB).

Der Betrag von Fr. 300000.00 wird also wie folgt aufgeteilt:

– Ehegatte:	gesetzlicher Anspruch: die Hälfte	Fr. 150000.00
	Pflichtteil: die Hälfte des gesetzlichen Anspruchs	Fr. 75000.00
– Nachkommen:	gesetzlicher Anspruch: die Hälfte	Fr. 150000.00
	Pflichtteil: Drei Viertel des gesetzlichen Anspruchs: $\frac{\text{Fr. } 150000.00 \times 3}{4}$	= Fr. 112500.00
	oder pro Nachkomme:	Fr. 37500.00
– Die frei verfügbare Quote beträgt somit		
– vom überlebenden Ehegatten		Fr. 75000.00
– von den Nachkommen		Fr. 37500.00
Total frei verfügbare Quote		<u>Fr. 112500.00</u>

Bezogen auf die Nachlassmasse von Fr. 300000.00 entspricht dies einer Quote von $\frac{3}{8}$.

Will der Erblasser einen Nachkommen maximal begünstigen, kann er ihm maximal die verfügbare Quote von $\frac{3}{8}$ zuwenden.

3. Erhält ein Geschwister des Übernehmers nicht den Pflichtteil (in Ziff. 1 Fr. 75 000.00, in Ziff. 2 Fr. 37 500.00), kann er mittels Klage die Wiederherstellung seines Pflichtteils verlangen. Dies erfolgt mit der *Herabsetzungsklage* (vgl. die einzelnen Tatbestände gemäss Art. 527 Ziff. 1–4 ZGB).

4. Der Pflichtteil resp. die verfügbare Quote berechnet sich nach dem Stande des Vermögens zur Zeit des Todes des Erblassers (Art. 474 ZGB). Wurde also ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die Voraussetzungen von Artikel 7 BGG nicht erfüllt, zum Ertragswert testamentarisch zugewiesen, können die Miterben für die Pflichtteilsberechnung den *Verkehrswert* des Betriebs im Zeitpunkt des Todes des Erblassers einsetzen.

Beispiel:

Zwei Brüder, der eine ist Landwirt. Es liegt kein Gewerbe vor (nur 0,8 SAK). Der Vater hat ihm aber das «Gewerbe» testamentarisch zum Ertragswert zugesprochen. Der Nachlass setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der Liegenschaft von Fr. 180 000.00 und Kapitalien von Fr. 220 000.00, total Nachlassmasse Fr. 400 000.00. Der Verkehrswert der Liegenschaften betrage Fr. 800 000.00.

Berechnung nach Testament

Nachlassmasse	Fr.	400 000.00
Gesetzlicher Anspruch (je die Hälfte)	Fr.	200 000.00

Der Landwirt erhält den Betrieb sowie Fr. 20 000.00, ergibt seinen Anspruch von Fr. 200 000.00.

Pflichtteilsberechnung

Nachlassmasse		
– Verkehrswert Liegenschaft	Fr.	800 000.00
– Kapitalien	Fr.	<u>220 000.00</u>
Total Nachlassmasse	Fr.	1 020 000.00
– Gesetzlicher Anspruch (je die Hälfte)	Fr.	510 000.00
Pflichtteil = Drei Viertel des gesetzlichen Anspruchs		
<u>Fr. 510 000.00 × 3</u>	= Fr.	382 500.00

4

Der Landwirt muss also seinem Bruder die Kapitalien von Fr. 220 000.00 überlassen und ihm noch Fr. 162 500.00 bezahlen.

5. Die Herabsetzungsklage muss gerichtlich innert Jahresfrist seit Kenntnis der herabsetzbaren Handlung geltend gemacht werden. Einredeweise kann der Herabsetzungsanspruch auch nach Ablauf der Jahresfrist geltend gemacht werden, sofern die anfechtenden Erben am Nachlass Mitbesitz haben (Art. 533 Abs. 3 ZGB).

IV. Rechtliche Konsequenzen bei fehlender Gewerbeeigenschaft

1. Grundsätzlich ist der Erblasser frei, Vermögensübertragungen an Nachkommen nach seinem Willen zu Lebzeiten vorzunehmen oder durch Verfügung von Todes wegen anzuordnen. Die potentiellen Miterben müssen um ihre Zustimmung nicht angefragt werden. Vorbehalten bleiben einzig Vorkaufsrechte gemäss Artikel 42 BGG oder die Zustimmung des Ehegatten gemäss Artikel 169 ZGB und Artikel 40 BGG.

2. Wird ein Landwirtschaftsbetrieb zum Ertragswert an einen Nachkommen übertragen, obwohl der Gewerbebegriff gemäss Artikel 5 resp. Artikel 7 BGG nicht erreicht wird, gilt für die Berechnung von Ausgleichungs- oder Herabsetzungsansprüchen das Verkehrswertprinzip, also jener Preis, den ein unbeteiligter Dritter zu zahlen bereit wäre.

Mit Bezug auf die Bewertung liegt ein ähnlicher Tatbestand wie in Artikel 11 Absatz 2 BGG vor: In jenem Fall liegt zwar ein landwirtschaftliches Gewerbe im Nachlass, es erfüllt jedoch keiner der Erben die subjektiven Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung oder der Eignung. In diesem Fall steht jedem pflichtteilsgeschützten Erben das Recht zu, die ungeteilte Zuweisung zu verlangen. Es handelt sich um eine reine Teilungsvorschrift analog dem Zuweisungsrecht der ehelichen Wohnung gemäss Artikel 612 aZGB.

Dass in diesem Fall ebenfalls das Verkehrswertprinzip Anwendung findet, ergibt sich *e contrario* aus Artikel 17 BGG. Anspruch auf Zuweisung zum Ertragswert hat nur der selbstbewirtschaftende Erbe.

Zusammenfassend ergibt sich, dass sowohl bei Fehlen von objektiven wie auch subjektiven Voraussetzungen das Verkehrswertprinzip Anwendung findet.

Die Teilung ist nach den Grundsätzen von Artikel 617 ZGB zu vollziehen, wonach Grundstücke den Erben zum Verkehrswert anzurechnen sind, den sie im Zeitpunkt der Teilung aufweisen. Vorbehalten bleiben die speziellen Bewertungszeitpunkte der Pflichtteilsberechnung (Art. 474 ZGB) oder der Ausgleichung (Art. 30 ZGB).

3. Eine Ausgleichungs- oder Herabsetzungsproblematik kann auch entstehen, wenn zwar grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf ungeteilte Zuweisung besteht, mit dem Gewerbe aber gleichzeitig Bestandteile mitübertragen werden, die nicht dem Geltungsbereich des BGG unterstehen.

Für nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe wird gemäss Artikel 17 Absatz 2 BGGb als Anrechnungswert ausdrücklich der Verkehrswert festgesetzt (im Gegensatz zu Art. 10 Absatz 3 BGGb, bei dem für nichtlandwirtschaftlich genutzte Anlagen der nichtlandwirtschaftliche Ertragswert gilt).

Zu denken ist sodann an Bauland, das – oft aus steuerlichen Gründen – dem Hofübernehmer zum Ertragswert übertragen wird. Ein weiterer Ausgleichs- resp. Herabsetzungstatbestand findet sich auch in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BGGb. Nach dieser Bestimmung findet das Ertragswertprinzip auch auf Gebäude innerhalb der Bauzone, *einschliesslich angemessenem Umschwung*, Anwendung. Daraus folgt, dass für den unangemessenen Umschwung (Richtlinie: mehr als 20–30 a, je nach Anordnung der Gebäude) der Verkehrswert einzusetzen ist.

4. Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu gemäss Artikel 61 BGGb eine Bewilligung. Diese Bewilligung bezieht sich vor allem auch auf den Preis, weil die Festlegung eines übersetzten Preises einen Verweigerungsgrund darstellt (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGGb).

Nachdem der Erbgang und die erbrechtliche Zuweisung nach Artikel 62 Buchstabe a BGGb keiner Bewilligung bedürfen, stellt sich die Frage nach dem Anrechnungswert. Meines Erachtens können dem zur Ausgleichung oder Herabsetzung verpflichteten Erben keine höheren Anrechnungswerte auferlegt werden, als sie die Behörde bei einem Freihandverkauf bewilligen würde. Da die Übertragung an einen Erben meistens einen steueraufschiebenden Tatbestand darstellt und der Erbe somit latente Steuern übernimmt, ist es gerechtfertigt, den Anrechnungswert *unter* dem höchstzulässigen Preis gemäss Artikel 66 BGGb anzusetzen.

Dass bei einer Anrechnung des Gewerbes zum Verkehrswert bei einer späteren Veräusserung kein Gewinnanspruch der Miterben mehr besteht, ergibt sich aus dem Umstand, dass ein Gewinnanspruch nur bei einer Übernahme *unter dem Verkehrswert* entstehen kann (vgl. nachstehend Ziff. 5).

5. Das BGGb selber verweist in Artikel 41 Absatz 2 auf die beiden Rechtsinstitute der Ausgleichung und Herabsetzung. Danach kommen die entsprechenden Bestimmungen zum Tragen, wenn eine Übertragung unter dem Verkehrswert erfolgte und *kein* Gewinnanspruch vertraglich vereinbart wurde. Folgende Grundsätze lassen sich festhalten:

- Artikel 41 Absatz 2 BGGb kann sich nur auf *lebzeitige* Veräusserungen beziehen. Diese Feststellung ergibt sich aus Artikel 28 BGGb, nach dem bei einer Zuweisung im Rahmen der Erbteilung ein gesetzliches Gewinnanspruchsrecht besteht (nach dem Recht, das vor dem Inkrafttreten des BGGb galt, war sowohl für lebzeitige Veräusserungen [Art. 218^{quinquies} aOR] wie in der Erbteilung [Art. 619 aZGB] ein gesetzlicher Gewinnanspruch vorgesehen. Aus welchen Gründen im BGGb eine Differenzierung in dem Sinne eingeführt wurde, dass bei lebzeitigen Übertragungen kein gesetzlicher Gewinnanspruch

mehr besteht und auf die Rechtsinstitute der Ausgleichung und Herabsetzung zurückgegriffen wird, ist nicht nachvollziehbar).

- Die Übertragung des landwirtschaftlichen Gewerbes erfolgt unter dem Verkehrswert. Diese Formulierung ist identisch mit derjenigen des Artikels 28 Absatz 1 BGBB. Voraussetzung ist also nicht eine Übertragung zum Ertragswert.

6. Aus den vorstehenden Grundsätzen lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Wird bei lebzeitigen Übernahmen ein Gewinnanspruch vertraglich festgehalten, kommen weder Ausgleichs- noch Herabsetzungsgründe zum Tragen. Die Behandlung allfälliger Gewinne richtet sich nach den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben gemäss Artikel 28 ff. BGBB.

Diese Differenzierung ist vor allem für den Besitzesdauerabzug gemäss Artikel 31 Absatz 4 BGBB von praktischer Bedeutung. Weder Ausgleichung noch Herabsetzung kennen einen Besitzesdauerrabatt. Es ist daher dringend zu empfehlen, in Verträgen mit lebzeitigen Eigentumsübertragungen ein vertragliches Gewinnanspruchsrecht zu statuieren.

- Artikel 41 Absatz 2 BGBB bezieht sich auf jene Fälle, in denen ein *Rechtsanspruch* auf eine Zuweisung besteht.

Wird also ein Landwirtschaftsbetrieb, der die Voraussetzungen von 1,0 SAK nicht erfüllt, zum Ertragswert übertragen, richten sich die Rechtsfolgen – selbst wenn im Vertrag ein Gewinnanspruch vereinbart wurde – nach den Bestimmungen über die Ausgleichung oder Herabsetzung.

Die gleiche Aussage gilt auch für die Übertragung von Einzelgrundstücken (z.B. doppelter Ertragswert, vgl. Art. 44 BGBB). Nur wenn ein Rechtsanspruch auf Übertragung zum doppelten Ertragswert besteht, kommt Artikel 41 Absatz 2 BGBB zum Tragen. Erfolgt jedoch die Übertragung eines Grundstücks an einen Nachkommen, ohne dass dieser Anspruch hätte, richtet sich die Beurteilung nach den Bestimmungen über die Ausgleichung und Herabsetzung.

V. Prävention

1. Die veränderten rechtlichen Anforderungen an das landwirtschaftliche Gewerbe erhöhen zweifellos das Konfliktpotential innerhalb einer Familie. Genügt der Wunsch, überzeugt das Argument, den von früheren Generationen ererbten Betrieb in der Familie zu behalten, obwohl kein Rechtsanspruch mehr besteht? Verzichten die Miterben freiwillig auf ein stattliches Erbe (und damit vielleicht auf das notwendige Eigenkapital für ein Eigenheim), obwohl das übernehmende Geschwister in der Landwirtschaft kein genügendes Auskommen mehr findet und einer zusätzlichen Beschäftigung nachgehen muss?

2. Ohne Mitwirkung der potentiellen Miterben kann der Übernehmer *ausdrücklich* von einer den Kaufpreis übersteigenden Ausgleichspflicht entbunden werden. Auf diese Weise können die Miterben nur noch auf Herabsetzung wegen Verletzung ihrer Pflichtteile, aber nicht mehr auf Ausgleichung klagen.

3. Mit der Zuweisung der verfügbaren Quote (vgl. vorne Ziff. III.1.) durch Verfügung von Todes wegen erhalten die Miterben ebenfalls nur ihren Pflichtteil. Stellt jedoch das Grundeigentum das Hauptaktivum des Nachlasses dar, hilft diese Massnahme in den wenigsten Fällen, das Gewerbe in der Familie zu erhalten. Zu gross sind die Auszahlungen, die der Übernehmer für seine Miterben erbringen muss.

4. Im Vordergrund stehen daher vor allem Konsensuallösungen. Stimmen die Miterben einer Eigentumsübertragung zu, können sie im Rahmen der Erbteilung keine Ausgleichs- oder Herabsetzungsansprüche mehr geltend machen. In der Praxis sind allerdings vorbehaltlose Zustimmungen selten. Wenn die künftigen Erben verzichten, wollen sie gewisse Garantien, die den Missbrauch seitens des Übernehmers möglichst ausschliessen (vgl. Ziff. 5).

5. Zu diesem Zwecke bietet sich ein umfangreiches Instrumentarium an, wobei die einzelnen Rechtsinstitute auch kumulativ eingesetzt werden können. Die häufigsten sind:

- Abänderung des Gewinnanspruchsrechts: Die gesetzliche Dauer von 25 Jahren kann verlängert, der Besizesdauerabzug von 2 % pro Jahr gestrichen werden. Die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung kann als Veräusserungstatbestand gemäss Artikel 29 BGGB qualifiziert werden.
- Kaufrechte etc.: Vor allem bei potentielltem Bauland bieten sich Kaufrechte, limitierte Vorkaufrechte oder auch Vorverträge auf Übertragung von Grundeigentum an.
- Rückkaufsrecht

Artikel 41 Absatz 3 BGGB sieht für den Fall der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung ein Rückkaufsrecht vor, wenn ein anderer Erbe die Voraussetzungen erfüllt. Dies wird jedoch in den wenigsten Fällen zutreffen. Aus diesem Grunde ist zur wirksamen Sicherung ein vererbliches Rückkaufsrecht gemäss Artikel 216 OR zu begründen. Dieses hat zudem den Vorteil, dass es auf 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden kann (Art. 216a OR) und obligatorisch die Voraussetzungen des Rückfalls umschrieben werden können (z.B. Aufgabe der Viehhaltung).

Wird beim vererblichen Rückkaufsrecht die gesetzliche Erbfolge abgeändert (z.B. nur zu Gunsten eines Teils der Erben), ist nach meiner Beurteilung der Vertrag zur Rechtswirksamkeit mit Zeugenbescheinigung zu versehen (Art. 494 ff. ZGB).

- Erbverzicht
Wird der Landwirtschaftsbetrieb dem verheirateten aber kinderlosen Nachkommen übertragen, beträgt die gesetzliche Quote der Schwiegertochter drei Viertel. Durch deren Erbverzicht auf den Hof (vgl. Art. 19 Absatz 3 BGG) sind die Geschwister eher bereit, einer Hofübergabe zuzustimmen.
- Erbvertrag
Durch den Erbvertrag wird der Übernehmer gebunden. E kann nicht durch Testament über den Hof verfügen (Art. 494 Abs. 3 ZGB).

VI. Intertemporales Recht

1. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 regelte das Übergangsrecht in Artikel 94. Danach richtet sich die Erbteilung nach dem Recht, das bei der Eröffnung des Erbgangs, also beim Tod des Erblassers, galt. Diese Bestimmung entspricht dem Artikel 15 SchlT ZGB, der für das Erbrecht den Tod als massgebenden Zeitpunkt für die Teilung bezeichnet. Allerdings gilt nach dem 2. Satz von Artikel 94 Absatz 1 das neue Recht, wenn nicht innert Jahresfrist seit Inkrafttreten die Anwendung des alten Rechts (Todeszeitpunkt) verlangt wurde.

2. Für die Änderung des BGG vom 5. Oktober 2007 wurde in Artikel 95b festgehalten, dass der Artikel 94 auch für die neueste Revision gelte (im Entwurf des Bundesrats war diese Bestimmung noch nicht enthalten). Dies bedeutet, dass noch während eines Jahres ab Inkrafttreten die Teilung nach altem Recht verlangt werden kann. Nachdem das Gesetz am 1. September 2008 in Kraft getreten ist, steht diese Möglichkeit noch bis 31. August 2009 offen.