

Eigentum und Sachenrecht

Fachtagung *agriexpert* vom 12. November 2015

Mit- und Gesamteigentum (inkl. Aufhebung) und Eigentum des Ehegatten im bürgerlichen Bodenrecht (BGB)

Dr. Roger Brändli

Rechtsanwalt und Urkundsperson, Altendorf SZ

Lehrbeauftragter für Privatrecht an der Universität St. Gallen (HSG)

Übersicht

I. Miteigentum und Gesamteigentum

1. Unterschiede
2. Zuweisungsansprüche in der Erbteilung
3. Zuweisungsansprüche bei Veräusserungen
4. Aufhebung des gemeinsamen Eigentums

II. Eigentum des Ehegatten

1. Bedeutung im BGB
2. Gemeinsames Eigentum der Ehegatten
3. Getrenntes Eigentum der Ehegatten

III. Fragen / Antworten

I. Miteigentum und Gesamteigentum

1. Unterschiede

Miteigentum	Gesamteigentum
Das Gemeinsame ist (nur) die Sache; an ihr besteht gemeinschaftliches Eigentum nach Bruchteilen	Das Gemeinsame ist ein vorbestehendes Gesamthandverhältnis; gemeinschaftliches Eigentum besteht kraft dieser Gemeinschaft
Miteigentumsanteil ist eigenes Grundstück (ZGB 655 II Ziff. 4, s. auch BGG 3 I)	Gesamthandanteil ist kein eigenes Grundstück
Verfügungsrecht des Einzelnen, insb. Veräußerung des Anteils	Kein Verfügungsrecht des Einzelnen (nur gemeinsam)
Grundsätzlich jederzeitiger Teilungsanspruch	Kein Teilungsanspruch, solange die Gemeinschaft dauert

I. Miteigentum und Gesamteigentum

2. Zuweisungsansprüche in der Erbteilung

BGBB	Tatbestand	Voraussetzungen des Zuweisungsanspruchs	Preis
Art. 13	Miteigentumsanteil an einem <u>Gewerbe</u> im Nachlass	- Erbe - Selbstbewirtschaftung - Eignung	EW
Art. 14	Gesamthandanteil an einem <u>Gewerbe</u> im Nachlass	- Erbe - Selbstbewirtschaftung - Eignung	EW
Art. 21 Abs. 1	Miteigentumsanteil an einem <u>Grundstück</u> im Nachlass, das nicht zu einem Gewerbe gehört	- Erbe - Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter eines Gewerbes im o.B.	2 x EW

Art. 21 Abs. 1 BGBB gilt m.E. nicht für Gesamthandanteile an einem Nachlassgrundstück (unklar STUDER, Komm. BGBB, Art. 21 N 4).

I. Miteigentum und Gesamteigentum

3. Zuweisungsansprüche bei Veräußerung

BGBB	Tatbestand	Voraussetzungen des Zuweisungsanspruchs	Preis
Art. 45	Veräußerung eines <u>Gewerbes</u> im Mit- oder Gesamteigentum	<ul style="list-style-type: none">- Vorkaufsberechtigter Verwandter zu <u>einem</u> der Eigentümer- Selbstbewirtschaftung- Eignung	EW
Art. 45	Veräußerung eines <u>Grundstücks</u> im Mit- oder Gesamteigentum	<ul style="list-style-type: none">- Vorkaufsberechtigter Verwandter zu <u>einem</u> der Eigentümer- Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter eines Gewerbes im o.B.	2 x EW

Beachte: Art. 45 BGBB regelt nicht die Veräußerung der Anteile, sondern des (ganzen) Gewerbes bzw. Grundstücks im Mit- oder Gesamteigentum, und bestimmt, wem das Verwandtenvorkaufsrecht zusteht.

I. Miteigentum und Gesamteigentum

3. Zuweisungsansprüche bei Veräußerung

BGBB	Tatbestand	Rangordnung des Zuweisungsanspruchs	Preis
Art. 49 Abs. 1	Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Gewerbe	<ol style="list-style-type: none">1. Selbstbewirtschaftender Miteigentümer2. Selbstbewirtschaftender Nachkomme3. Selbstbewirtschaftendes Geschwister/-kind (letzte Handänderung < 25 Jahre)4. Pächter (mind. 9 Jahre Pachtdauer)5. jeder Miteigentümer	EW

Beachte: Realteilungsverbot (Art. 58 BGBB) ist bei Veräußerung aller Gewerbeanteile kein Problem.

I. Miteigentum und Gesamteigentum

3. Zuweisungsansprüche bei Veräußerung

BGBB	Tatbestand	Rangordnung des Zuweisungsanspruchs	Preis
Art. 49 Abs. 2	Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück ME-Anteil (= eigenes Grundstück) darf <u>nicht</u> Bestandteil eines Gewerbes sein → Realteilungsverbot (Art. 58 ff. BGBB, z.B. VGer SG, B_2008_172, vom 16.06.2009)	1. Miteigentümer, der bereits Gewerbe im o.B. hat 2. Nachkomme, der bereits Gewerbe im o.B. hat 3. Pächter, der bereits Gewerbe im o.B. hat (mind. 6 Jahre Pachtdauer) * 4. jeder Miteigentümer	2 x EW

* Problem: Pachtgegenstand ist i.d.R. Liegenschaft, nicht Miteigentumsanteil → Ansatz: Parzellierung Liegenschaft entsprechend Pachtgegenstand → Vorkaufsrecht (nur) an ME-Anteil der Pachtparzelle

I. Miteigentum und Gesamteigentum

4. Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums

Teilungsanspruch Miteigentum

- Grundsatz: jederzeit
- Ausnahmen:
 - Vereinbarung (max. 50 Jahre)
 - Unzeit

Teilungsanspruch Gesamteigentum

- Nur und erst mit Ende der Gemeinschaft

I. Miteigentum und Gesamteigentum

Art der Teilung

Art. 651 ZGB

¹ Die Aufhebung erfolgt durch körperliche Teilung, durch Verkauf aus freier Hand oder auf dem Wege der Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Übertragung der ganzen Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen.

² Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert.

³ Mit der körperlichen Teilung kann bei ungleichen Teilen eine Ausgleichung der Teile in Geld verbunden werden.

I. Miteigentum und Gesamteigentum

Schranken des BGGB zur Art der Teilung

- Körperliche Teilung bei landwirtschaftlichen Gewerben i.d.R. ausgeschlossen (Realteilungsverbot)
- Körperliche Teilung bei landwirtschaftlichen Grundstücken i.d.R. ausgeschlossen, wenn Teilparzellen < 25 Aren (Zerstückerungsverbot)
- Öffentliche Versteigerung ausgeschlossen (Art. 69 BGGB → Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums gilt als freiwillige Versteigerung)
- Im Streitfall: i.d.R. nur interne Versteigerung, falls kein vertragliches oder gesetzliches Zuweisungsprivileg eines Eigentümers
- Bei interner Versteigerung kein Höchstpreis (Art. 66 BGGB) → keine Erwerbsbewilligung nötig (Art. 62 lit. c BGGB)

I. Miteigentum und Gesamteigentum

Gesetzliche Zuweisungsprivilegien

BGBB	Tatbestand	Voraussetzungen des Zuweisungsanspruchs	Preis
Art. 36 Abs. 1	Aufhebung von vertraglich begründetem Mit- oder Gesamteigentum an landwirtschaftlichem Gewerbe	- Selbstbewirtschaftung - Eignung Bei mehreren Übernahmewilligen: persönliche Verhältnisse (analog BGBB 20)	EW
Art. 36 Abs. 2	Aufhebung von vertraglich begründetem Mit- oder Gesamteigentum an landwirtschaftlichem Grundstück	- Eigentümer/Verfügungsberechtigter an einem Gewerbe im o.B. - Andere Mit- oder Gesamteigentümer haben <u>kein</u> Gewerbe im o.B. (BGer 5A_522/2013)	2 x EW Boden + Zeitwert Gebäude/ Anlagen (mind. 2 x EW)

I. Miteigentum und Gesamteigentum

Urteil BGer 5A_522/2013

Ausgangslage:

- Dominik und Christian sind hälftige Miteigentümer von 3 landwirtschaftlichen Grundstücken, die ursprünglich dem Vater von Dominik bzw. Grossvater von Christian gehörten
- Daneben verfügen Dominik und Christian je über weitere landwirtschaftliche Grundstücke im Alleineigentum
- Alleineigentum und Miteigentumsanteile von Dominik bilden landwirtschaftliches Gewerbe
- Alleineigentum und Miteigentumsanteile von Christian bilden ebenfalls landwirtschaftliches Gewerbe
- Christian verlangt Aufhebung des Miteigentums an den 3 Grundstücken und Zuweisung an sich gemäss Art. 36 Abs. 2 BGBB

I. Miteigentum und Gesamteigentum

Erwägungen des Bundesgericht (E. 4 und 5):

- Art. 36 Abs. 2 BGG nicht anwendbar, wenn nicht nur der Ansprecher, sondern auch der andere Miteigentümer über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt und dessen Miteigentumsanteile zu diesem Gewerbe gehören.
- In dieser Konstellation wird bei Alleinzurechnung der Grundstücke im Miteigentum ein landwirtschaftliches Gewerbe geschwächt oder gar aufgelöst, weshalb sich das Preisprivileg gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b BGG nicht rechtfertigt.
- Anwendbar ist damit die gewöhnliche Regelung über die Art der Aufhebung des Miteigentums an Grundstücken (Art. 651 ZGB).
- Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 BGG) ist zu beachten, soweit kein gesetzlicher Ausnahmetatbestand (Art. 59 f. BGG) vorliegt.
- Zurechnungsklage von Christian wird abgewiesen, weil Art. 36 Abs. 2 BGG nicht anwendbar ist und eine Aufhebungsart gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB nicht beantragt wurde.

I. Miteigentum und Gesamteigentum

BGer 5A_522/2013 – und jetzt?

Aufhebung nach Art. 651 Abs. 2 ZGB

- körperliche Teilung
- interne Versteigerung (ohne Preisgrenze)

Hindernis: Realteilungsverbot (Art. 58 Abs. 1 BGG)

- Sowohl körperliche Teilung als auch interne Versteigerung nur möglich, wenn ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand vorliegt (Art. 59 f. BGG)
- Aber selbst dann: Wer stellt Gesuch für Ausnahme vom Realteilungsverbot? Nach allgemeiner Regel haben Veräusserer und Erwerber als Gesuchsteller aufzutreten!
- Wenn keine Ausnahme vom Realteilungsverbot: Aufhebung des Miteigentums zivilrechtlich nicht möglich

II. Eigentum des Ehegatten

1. Bedeutung im BGBB

- Vor allem bei Zuweisungsansprüchen für landw. Grundstücke (zum doppelten Ertragswert)
- Voraussetzung für Zuweisungsanspruch: Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter eines landwirtschaftlichen Gewerbes im o.B.
 - Art. 21 Abs. 1 BGBB: Erbteilung, Grundstück im Nachlass
 - Art. 36 Abs. 2 BGBB: Aufhebung Mit- oder Gesamteigentum
 - Art. 42 Abs. 2 BGBB: Verwandtenvorkaufsrecht an Grundstück
 - Art. 47 Abs. 2 BGBB: Pächtervorkaufsrecht an Grundstück
 - Art. 49 Abs. 2 BGBB: Miteigentümergekauftsrecht an ME-Anteil
- Berücksichtigung des Eigentums des Ehegatten?

II. Eigentum des Ehegatten

2. Gemeinsames Eigentum der Ehegatten

- Genügt nur, wenn derjenige, der die Zuweisung des Grundstücks verlangt, bei Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums vertraglich oder gesetzlich zum Alleineigentum am Gewerbe gelangen kann (= Alleineigentumsanspruch bei Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums).
- In der Regel braucht es vertragliche Regelung zwischen Ehegatten, wer bei Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums (alleinigen) Anspruch auf das landwirtschaftliche Gewerbe hat.

II. Eigentum des Ehegatten

BGer 5A_682/2014, 5A_692/2014 vom 16.07.2015

Ausgangslage:

- Landwirtschaftliche Grundstücke im Nachlass
- Sohn/Erbe Mächler verlangt Zuweisung (BGBB 21)
- Mächler ist mit Ehefrau Gesamteigentümer eines Gewerbes zufolge Gütergemeinschaft
- Gewerbe von Ehefrau geerbt
- 2007: Gütergemeinschaft vereinbart (Ehevertrag)
- 2008: Teilungs- und Zuweisungsklage
- Während Prozess: Anpassung Ehevertrag: Ehemann hat bei Auflösung Gütergemeinschaft Anspruch auf Alleineigentum am Gewerbe

II. Eigentum des Ehegatten

Erwägungen des Bundesgerichts:

- Gütergemeinschaft als solche genügt nicht für Eigentum / Verfügungsberechtigung an Gewerbe
- Erforderlich ist, dass der Erbe über seine wirtschaftliche Position früher oder später und ohne das Zutun von Dritten das Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zu erwerben vermag (E. 5.2.2)
- Gewerbe = Eigengut der Ehefrau
- Ehefrau hat bei Auflösung der Gütergemeinschaft Anspruch auf Gewerbe (BGBB 36 III, ZGB 242)

II. Eigentum des Ehegatten

Art. 36 Abs. 3 BGBB:

Zum Schutz des Ehegatten bleiben die Artikel 242 und 243 ZGB vorbehalten.

Art. 242 Abs. 1 ZGB:

Bei Scheidung, Trennung, Ungültigerklärung der Ehe oder Eintritt der gesetzlichen oder gerichtlichen Gütertrennung nimmt jeder Ehegatte vom Gesamtgut zurück, was unter der Errungenschaftsbeteiligung sein Eigentum wäre.

II. Eigentum des Ehegatten

Erwägungen des Bundesgerichts:

- Zwischenfazit: Ehevertrag 2007 genügt nicht
- Genügt während Prozess abgeschlossener Ehevertrag?
- Inhaltlich ja, aber: Massgebender Zeitpunkt, in dem der Erbe, der die Zuweisung verlangt, Eigentümer eines Gewerbes sein muss?
 - Zeitpunkt des Zuweisungsbegehrens?
 - Zeitpunkt des Erbgangs (Tod des Erblassers)?
- BGer: Massgebend ist Zeitpunkt des Zuweisungsbegehrens, vorliegend Anhängigmachung des Erbteilungsprozesses (E. 5.2.5)

II. Eigentum des Ehegatten

3. Getrenntes Eigentum der Ehegatten

Art. 7 Abs. 4^{bis} BGBB:

Bei der Beurteilung, ob Eigentum an einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne der Artikel 21, 36 Absatz 2, 42 Absatz 2, 47 Absatz 2 und 49 Absatz 2 vorliegt, sind die Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c ebenfalls zu berücksichtigen.

Grundstücke nach Absatz 4 Buchstabe c:
die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke

- In Kraft seit 1. Januar 2014

II. Eigentum des Ehegatten

3. Getrenntes Eigentum der Ehegatten

Berücksichtigung des Eigentums des Ehegatten:

- Sicher, falls ausdrücklicher Pachtvertrag
- Bei faktischer Mitbewirtschaftung?
 - konkludenter Pachtvertrag?
 - Hauptreparaturen, Lasten und Abgaben auf dem Pachtgegenstand → Entgelt
- Fazit: Mitbewirtschaftetes Eigentum des Ehegatten kann m.E. in der Regel gestützt auf Art. 7 Abs. 4^{bis} BGBB berücksichtigt werden

II. Eigentum des Ehegatten

Art. 7 Abs. 4^{bis} BGBB: Übergangsrecht

Auf welche Fälle anwendbar?

- Inkrafttreten 1. Januar 2014
- Keine spezielle Übergangsbestimmung
- Verschiedene Lehrmeinungen: Rückwirkung / Nichtrückwirkung (u.a. HOFER/BRUNNER und STUDER)
- Bundesgerichtsentscheid zu Art. 21 Abs. 1 BGBB

II. Eigentum des Ehegatten

BGer 5A_682/2014, 5A_692/2014 vom 16.07.2015

Ausgangslage:

- 1968: Tod des Erblasser
- 1995: Tod der Ehefrau des Erblassers
- Landwirtschaftliche Grundstücke im Nachlass
- 2008: Erbe Huber verlangt im Erbteilungsprozess Zuweisung (BGBB 21)
- Betrieb Huber:
 - ohne Pachtland: 0.783 SAK
 - mit Pachtland: 3.095 SAK
- 2014: Inkrafttreten von Art. 7 Abs. 4bis BGBB
- 2015: Fall kommt ans Bundesgericht

II. Eigentum des Ehegatten

Erwägungen des Bundesgerichts (E. 6.3):

- BGGB-Revision enthält keine eigene Übergangsbestimmung, so dass auf die Bestimmungen im Schlusstitel zum ZGB abzustellen ist.
- Art. 1 SchITZGB: Grundregel der Nichtrückwirkung einer Gesetzesänderung.
- Aber: Nach Art. SchITZGB ist Rückwirkung zulässig, wenn die Gesetzesbestimmung um der öffentlichen Ordnung und Sittlichkeit willen aufgestellt worden ist.
- Interessenabwägung

II. Eigentum des Ehegatten

Erwägungen des Bundesgerichts (E. 6.3):

- Art. 7 Abs. 4bis BGGB ist um der öffentlichen Ordnung willen eingefügt worden, nämlich (Wieder)Herstellung des einheitlichen Gewerbebegriffs
- Eine sofortige Anwendung der Bestimmung dient somit der Rechtseinheit und Rechtssicherheit und steht im öffentlichen Interesse
- Art. 7 Abs. 4^{bis} BGGB kann auf alle am 1. Januar 2014 (oder später) laufende kantonale Gerichtsverfahren angewendet werden → Rückwirkung

III. Fragen / Antworten

Veräußerung von Gewerbemiteigentum

Vater und Sohn haben zwei landwirtschaftliche Gewerbe je zu 1/2 Miteigentum in Besitz. Die beiden Gewerbe werden heute als Betriebsgemeinschaft bewirtschaftet. Nun möchte der Vater seine beiden 1/2 Miteigentumsanteile an den Sohn verkaufen. Kann der Sohn nach Art. 36 ff. BGBB auf beide Gewerbe den Anspruch als Gewerbe zum Ertragswert stellen?

III. Fragen / Antworten

Antwort:

- Art. 36 ff. BGBB regeln Aufhebung des Miteigentums
- Hier aber: Veräußerung der Miteigentumsanteile, massgebend somit Art. 40 ff. BGBB, insbesondere Art. 49 BGBB

III. Fragen / Antworten

4. Abschnitt: Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

Art. 49

¹ Wird ein Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe veräußert, so haben daran in folgender Rangordnung ein Vorkaufsrecht:

1. jeder Miteigentümer, der das Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint;
2. (...)

² (...)

³ Der Miteigentümer, der ein landwirtschaftliches Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung (...) beansprucht, kann das Vorkaufsrecht geltend machen (...) zum Ertragswert (...).

III. Fragen / Antworten

Auflösung von Gesamteigentum

Ein Sohn und eine Tochter haben vor etwas mehr als 10 Jahren gemeinsam ein landwirtschaftliches Gewerbe zur Selbstbewirtschaftung übernommen. Der Betrieb wurde anlässlich einer Erbteilung als fortgesetzte Erbengemeinschaft zu Gesamteigentum übernommen. Dies ist auch noch heute so im Grundbuch eingetragen.

III. Fragen / Antworten

Wie verhält es sich nun bei einer allfälligen Aufhebung des Gesamteigentums? Nach unserer Meinung handelt es sich hier nicht um vertraglich begründetes Gesamteigentum. Ist dies richtig?

Wer kann die Auflösung verlangen und wer hat allenfalls Vorrang? Kann ein Gesamteigentümer der fortgesetzten Erbengemeinschaft überhaupt eine Zuweisung verlangen und was sind die Bedingungen? Der Betrieb wird momentan nur noch von einem Geschwister bewirtschaftet. Gelten die gleichen Bedingungen und Voraussetzungen, wie sie in Art. 36 ff. BGB aufgeführt sind?

III. Fragen / Antworten

Antwort:

Fortgesetzte Erbengemeinschaft oder einfache Gesellschaft?

- Umwandlung formlos, sogar stillschweigend möglich.
- Grundbucheintrag: Vermutung der Richtigkeit.
- BGE 96 II 325: Gemeinsame Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs während Jahrzehnten durch zwei Brüder → Übereinkunft: nicht nur bloss passive Verwaltung, sondern aktive gemeinsame Bewirtschaftung → Zweckänderung → einfache Gesellschaft.

III. Fragen / Antworten

Falls (fortgesetzte) Erbengemeinschaft:

Auflösung nach ZGB 604 ff. und BGGB 11 ff.

- ZGB 604 I: Jeder Miterbe kann zu beliebiger Zeit die Teilung verlangen
- BGGB 11 I und 17: Zuweisungsanspruch des geeigneten Selbstbewirtschafters zum Ertragswert
- Bei mehreren Übernahmewilligen: persönliche Verhältnisse massgebend (BGGB 20 II)

III. Fragen / Antworten

Falls einfache Gesellschaft:

Auflösung nach OR 530 ff., ZGB 650 ff., BGGB 36 ff.

- OR 545 Ziff. 6 und OR 546: Auflösung der Gesellschaft mit sechsmonatiger Kündigungsfrist durch jeden Gesellschafter möglich
- ZGB 654 I: Mit Ende der Gesellschaft erfolgt Aufhebung des Gesamteigentums
- BGGB 36 I und 37 I a: Zuweisungsanspruch des geeigneten Selbstbewirtschafters zum Ertragswert

III. Fragen / Antworten

- Bei mehreren Übernahmewilligen: gleich wie bei Erbteilung persönliche Verhältnisse massgebend (BGBB 38 i.V.m. 20 II)
- Gewinnanspruch des andern (BGBB 37 IV), wiederum wie bei Erbteilung (BGBB 28 ff.)
- Fazit: Ob (fortgesetzte Erbengemeinschaft) oder einfache Gesellschaft dürfte vor allem steuerlich relevant sein (z.B. Grundstückgewinnsteuer)