

# «Die einzige Konstante im Leben ist die Veränderung.»

Dieses berühmte Zitat des griechischen Philosophen Heraklit hat auch nach zweieinhalbtausend Jahren nichts an Gültigkeit eingebüsst. Es trifft auch auf uns zu. So hat sich unser Unternehmen seit der Gründung und Eröffnung im Jahr 2016 personell verändert und aktuell steht ein Umzug in neue Büroräumlichkeiten bevor. Ebenfalls im Erbrecht stehen per 1. Januar 2023 Änderungen an und im Baurecht besteht ein steter Wandel, insbesondere was die Bauzonen betrifft. Wir informieren Sie über diese Änderungen und nutzen die Gelegenheit, Ihnen für die gute Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr zu danken und alles Gute für das neue Jahr zu wünschen.

## Umzug in den Bata-Park

Michael Ritter und Pius Koller gründeten vor gut sechs Jahren die Ritter Koller AG und eröffneten am 1. September 2016 die Anwaltskanzlei in den Büroräumlichkeiten an der Bachstrasse 10 in Möhlin. Seither ist das Team gewachsen und es steht ein Umzug bevor. Auf den 1. Januar 2023 beziehen wir unser neues Büro in der Halle 10 des Gewerbeparkes Bata in Möhlin. Wir ziehen zwischen Weihnachten und Neujahr um, weshalb unser Büro über diese Tage geschlossen bleibt. Ausser bei der Strassenbezeichnung ändert nichts an unseren Kontaktdaten. Sie erreichen uns weiterhin unter der gleichen Telefonnummer und der gleichen E-Mail-Adresse. Unsere Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite dieser Info.

## Der Bata-Park in Möhlin

Der Bata-Park ist ein historisch bedeutsames, denkmalgeschütztes Industriegelände aus den 1930er Jahren. Die erste Fabrikhalle wurde am 12. Juli 1932 eröffnet. Es sollte ein glanzvolles Ereignis werden. Doch der Tag endete in einer Tragödie. Auf dem Weg in die Schweiz, wo Tomas Bata der Eröffnung der ersten Fabrikhalle im Bata-Park beiwohnen wollte, kam der tschechische Industrielle ums Leben. Sein Privatflugzeug stürzte kurz nach dem Start im tschechischen Zlin ab. Wie schon zuvor in anderen Ländern erschuf der tschechische Schuhkönig auch in Möhlin eine ganz besondere Produktionsstätte. Nicht nur ein Fabrikgebäude sollte entstehen, sondern eine ganze Kolonie mit Wohnhäusern und Erholungs-



Gewerbepark Bata Halle 10

einrichtungen für die Angestellten. Für Möhlin war das Projekt ein Geschenk des Himmels, verzeichnete das Bauerndorf doch Anfang der 30er Jahre als Folge der Weltwirtschaftskrise über 100 Arbeitslose bei nur gerade 2800 Einwohnern. Verständlich also, dass man dem Industriellen Tür und Tor öffnete. So konnte Tomas Bata 24 Hektaren Land für nur gerade einen Franken pro Quadratmeter kaufen. Der tragische Tod des Patrons war ein Schock für alle Beteiligten. Doch seine Idee lebte weiter. Die Bata-Kolonie wurde wie geplant weitergebaut, bis sie in den 50er Jahren fertiggestellt war. Bis zum Jahr 1990 wurden im Bata-Park Schuhe produziert. Zeitweise waren bis zu 700 Angestellte für den Bata-Konzern in Möhlin tätig. Nach der Schliessung der Schuhfabrikation war der Bata-Park während einigen Jahren in einer Art Dornröschenschlaf. Im Jahr 2005 kaufte die Jakob Müller Immobilien AG aus Frick das gesamte Areal mit der Absicht, am Konzept von Tomas Bata festzuhalten, welches Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Die Jakob Müller Immobilien AG hat heute ihre Büroräumlichkeiten im Bata-Park und teilt ab dem neuen Jahr einen Stock der Halle 10 mit uns.

# Neuerungen beim Erbrecht ab 1. Januar 2023

## Ausgangslage

Mitte 2010 hat Ständerat Felix Gutzwiller eine Motion eingereicht mit dem Titel «Für ein zeitgemässes Erbrecht». Sein Anliegen war es, das hundertjährige, nicht mehr zeitgemässe Erb- und Pflichtteilsrecht flexibler auszugestalten. Da die Neuerungen sehr umfangreich sind, wurde die Revision in drei Teile aufgliedert: Einen politischen Teil, einen Teil über die Unternehmensnachfolge und einen technischen Teil. Die erste Revision, um die es hier geht, tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

## Aufhebung und Reduktion der Pflichtteilsansprüche

Die bedeutendste Änderung ist die Aufhebung bzw. Reduktion gewisser Pflichtteilsansprüche. Die gesetzlichen Erbteile sind von der Revision nicht betroffen. Es muss also verfügt werden, um von der Änderung Gebrauch zu machen. Die Eltern gehören ab dem 1. Januar 2023 nicht mehr zu den Pflichtteilserben. Man kann sie komplett vom Nachlass ausschliessen. Der Pflichtteil der Nachkommen wird von  $\frac{3}{4}$  auf  $\frac{1}{2}$  reduziert. Die Pflichtteilsquote beträgt neu für alle Pflichtteilserben (Nachkommen und Ehegatten)  $\frac{1}{2}$  des Erbteils. Die frei verfügbare Quote erhöht sich damit, wie in den nachfolgenden Tabellen dargestellt, immer auf mindestens  $\frac{1}{2}$ . Durch die Reduktion der Pflichtteile wird die Verfügungsfreiheit der Erblasserin erhöht. Sie kann bspw. ihren Lebenspartner stärker begünstigen.

Pflichtteil	bis 31.12.22	ab 01.01.23
Ehegatte	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
Kinder	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{2}$
Eltern	$\frac{1}{2}$	0

Ab 01.01.23	Erbteil	Pflichtteil	erhält	freie Quote
Ehegatte	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{4}$
Kinder	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{4}$
Total			$\frac{2}{4} = \frac{1}{2}$	$\frac{2}{4} = \frac{1}{2}$

## Güter- und erbrechtliche Ansprüche im Scheidungsverfahren

Neu hat der Ehegatte nach Hängigkeit eines Scheidungsverfahrens kein Pflichtteilsrecht mehr. Stirbt ein Ehegatte während eines hängigen Scheidungsverfahrens nach dem 1. Januar 2023, verliert der überlebende Ehegatte seine Ansprüche aus einer Verfügung von Todes wegen (Testament, Erbvertrag), die Vorschlags- oder Gesamtgutszuweisung und den Pflichtteilschutz. Das gesetzliche Erbrecht entfällt hingegen während des Scheidungsverfahrens nicht. Dieses kann dem anderen Ehegatten aber mittels Verfügung von Todes wegen entzogen werden.

## Klärung umstrittener Fragen

Durch die Revision werden unter bisherigem Recht umstrittene Fragen geklärt.

- Unklar war, ob die Vorschlagszuweisung nach Art. 216 ZGB eine Zuwendung unter Lebenden ist und ob diese für die Berechnung der Pflichtteile der gemeinsamen und nicht gemeinsamen Nachkommen berücksichtigt wird. Diese beiden Fragen werden durch die Revision geklärt und bejaht. So können konkrete Vorsorgebedürfnisse der Familie individuell berücksichtigt werden.
- Bisher hatten sich durch einen Erbvertrag verpflichtende Personen die Freiheit, auch ohne Vorbehalt Schenkungen tätigen zu können. Eine Anfechtung war nur unter sehr strengen Voraussetzungen möglich. Neu können Schenkungen angefochten werden, wenn dadurch die erbrechtlichen Ansprüche geschmälert werden, Schenkungen im Vertrag nicht vorbehalten wurden und es sich nicht um Gelegenheitsgeschenke handelt.
- Auch bei der erbrechtlichen Behandlung von Säule-3a-Ansprüchen herrschte Unklarheit. Guthaben bei einer Bankstiftung und solches bei einer Vorsorgeversicherung wurden unterschiedlich behandelt. Diese Guthaben werden neu einheitlich behandelt. Die Begünstigten haben einen direkten Auszahlungsanspruch. Beide Guthaben fallen weder in den Nachlass noch werden sie güterrechtlich berücksichtigt. Sie sind jedoch herabsetzbar.
- Bei der Herabsetzung wird klargestellt, dass Erwerbungen der gesetzlichen Erbfolge herabsetzbar sind. Das war bisher strittig. Zudem wird die Reihenfolge der Herabsetzung bei Zuwendungen unter Lebenden geregelt.

## Übergangsrecht

Das neue Recht gelangt zur Anwendung, wenn die Erblasserin nach dem 1. Januar 2023 verstirbt. Es wird auch auf Verfügungen von Todes wegen angewendet, die vor dem 1. Januar 2023 erstellt wurden und auf Scheidungen, die vorher hängig waren.

## Empfehlungen

Aufgrund der am 1. Januar 2023 in Kraft tretenden Revision empfiehlt es sich, bereits bestehende Verfügungen von Todes wegen (Testament, Erbvertrag) zu überprüfen oder neu mögliche Anordnungen zu treffen.

- Falls Eltern Nachkommen auf den Pflichtteil gesetzt haben, erhalten diese neu eine Pflichtteilsquote von  $\frac{1}{2}$  anstatt  $\frac{3}{4}$ . Die Differenz wird grösser, was zu Streit bei der Erbteilung führen kann (bspw. über lebzeitige Zuwendungen).
- Ehegatten in einem laufenden Scheidungsverfahren können dem Ehepartner die Erbenstellung entziehen. Das müssen sie aber in einer Verfügung von Todes wegen anordnen.
- Wenn Sie sich durch einen Erbvertrag verpflichtet haben, jedoch die Freiheit haben wollen, Schenkungen zu tätigen, ist der bestehende Erbvertrag zu überprüfen und evtl. anzupassen.

**Für eine Beratung rund um das Erbrecht stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

# Ein- und Auszonungen von Bauland



Leigrube Möhlin

## Ausgangslage

Die Bauzonen in der Schweiz umfassen gemäss Bauzonensstatistik eine Fläche von rund 232'000 Hektaren, wobei ein Sechstel dieses Baulands nicht überbaut ist. Ob sich ein Grundstück in der Bauzone, der Landwirtschaftszone oder in einer anderen Zone befindet, wird im Rahmen der Zonenplanung festgelegt. Das Raumplanungsrecht regelt die unterschiedlichen Zonen in Art. 14 ff. des Raumplanungsgesetzes (RPG). In Bezug auf die Bauzonen wird diesbezüglich vorgesehen, dass die Bauzonen den Bedarf von voraussichtlich 15 Jahren abdecken sollen. Das Gesetz sieht jedoch in Art. 15 Abs. 2 RPG vor, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. In landwirtschaftlicher Hinsicht sind bei der Festlegung der Zonen vor allem die wertvollen Fruchtfolgeflächen (FFF) von grosser Bedeutung. Diese sind zu erhalten, ebenso sind Natur und Landschaft zu schonen.

## Einzonung

Die Ausscheidung der Bauzone obliegt der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinde hat im Rahmen der Nutzungsplanung im Zonenplan festzulegen, welche Grundstücke der Bauzone zugewiesen werden; dies unter Berücksichtigung der Voraussetzungen von Art. 15 RPG. Es ist jedoch nicht so, dass die Gemeinden unabhängig über die Einzonung entscheiden können. Vielmehr muss der Nutzungsplan vom Kanton genehmigt werden. Zu beachten ist dabei insbesondere der kantonale Richtplan, in welchem das Siedlungsgebiet festgelegt wird. Somit hat sich die Gemeinde bei der Festlegung der Bauzone am kantonalen Richtplan zu orientieren. Bei der Zonenplanung hat jede Gemeinde zu prüfen, wie gross die aktuell nicht überbaute Fläche an Bauland ist und welche Fläche an Bauland in den nächsten 15 Jahren benötigt wird. Reicht diese Fläche nicht aus, kann Land eingezont werden. Welches Land effektiv eingezont wird, hängt primär von der Lage und der Entwicklung der Gemeinde ab.

## Bebauungspflicht

Im Rahmen der letzten Revision des RPG trat im Kanton Aargau per 1. Mai 2017 die Bebauungspflicht in Kraft, wonach gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG und § 28i Abs. 1 BauG/AG Land nur eingezont werden darf, wenn sichergestellt ist, dass es innert bestimmter Frist bebaut wird. Der jeweilige Grundeigentümer eines eingezonten Grundstücks erhält somit die Verpflichtung, für die Überbauung zu sorgen. Nötigenfalls verfügt der Gemeinderat über die Möglichkeit, die Baupflicht im Grundbuch anmerken zu lassen.

## Auszonung (Rückzonung)

Wird im Rahmen der Zonenplanung festgestellt, dass zu viel Bauland vorhanden ist, muss dieses Land ausgezont werden. Ob eine Auszonung vorzunehmen ist, muss anhand der vorhandenen unüberbauten Fläche beurteilt werden. Es gibt Gemeinden, welche über Baulandreserven für die nächsten 50 Jahre verfügen, was nicht den Vorgaben des Raumplanungsrechts entspricht. Wird Land ausgezont, stellt sich automatisch die Frage, ob eine Entschädigung geschuldet ist. Entgegen der oft vertretenen Ansicht im Volksmund ist nicht jede Auszonung entschädigungspflichtig. Eine Entschädigungspflicht besteht dann, wenn der Wertverlust einer formellen Enteignung entspricht. Dies setzt voraus, dass der bisherige oder voraussehbare künftige Gebrauch untersagt wird. In Bezug auf die Entschädigungspflicht stellt sich somit die Frage, ob ein Grundstück hätte bebaut werden können bzw. zeitnah überbaut worden wäre. Wenn im Zeitpunkt der Auszonung eine rasche Überbauung eines Grundstücks möglich gewesen wäre, besteht eine Entschädigungspflicht. Wäre jedoch vorher eine Erschliessung notwendig gewesen, so ist in der Regel keine Entschädigungspflicht gegeben. Ob eine Entschädigungspflicht besteht oder nicht, ist im Einzelfall zu prüfen.

## Empfehlungen

Bei jeder Zonenplanrevision stellt sich für betroffene Grundeigentümer die Frage, ob das eigene Grundstück allenfalls eingezont werden müsste oder ob unter Umständen eine Auszonung droht. Da eine Einzonung, eine Nichteinzonung oder eine Auszonung erhebliche finanzielle Auswirkungen haben und auch Steuerfolgen bewirken, ist es empfehlenswert, sich bei einem solchen Vorgang juristisch begleiten zu lassen.

**Wir begleiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Angelegenheiten der Zonenplanung wie auch des gesamten Bau- und Immobilienrechts.**

# Unser Team



**Pius Koller, Partner**

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



**Michael Ritter, Partner**

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und  
Immobilienrecht



**Vera Keller**

Rechtsanwältin



**Alessandro Alfano**

Rechtsanwalt



**Daniela Weis**

Sekretariat, Sachbearbeiterin



**Delia Reisinger**

Juristin



**Xenia Barth**

Juristin

## Unsere Kontaktdaten

Ritter Koller AG  
Gewerbepark Bata 10  
Postfach 250  
4313 Möhlin

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

