

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 326/2016

Urteil vom 30. Mai 2017

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Herrmann, Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

1. C. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Philipp Dobler,
2. D. _____,
3. E. _____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Erbteilung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 15. März 2016.

Sachverhalt:

A. F.F. _____ (1927-1988) und G.F. _____ (1923-2008) sind die verstorbenen Eltern der Kinder C. _____, A. _____, B. _____, D. _____ und E. _____.

B.

B.a. Mit Kaufvertrag vom 30. September 1993 erwarb C. _____ von seinem Vater die Liegenschaft GB ttt, Grundbuch U. _____, mit einer Fläche von 32'535 m² zum Kaufpreis von Fr. 300'000.--. Gemäss Ziffer 7 des Kaufvertrags stand dem Verkäufer während 25 Jahren ab Eigentumsübertragung ein Gewinnanspruchsrecht gemäss Art. 218quinquies aOR zu. In Ziffer 8 wurde das Gewinnanspruchsrecht der Miterben gemäss Art. 619 ff. aZGB verankert und festgehalten, dass es nach dem Tod des Verkäufers für die Dauer von 25 Jahren weiter bestehe. Schliesslich befreite der Verkäufer den Käufer von jeglicher Ausgleichspflicht (Ziff. 14).

B.b. Am 14. Juli 1997 meldete C. _____ die Abparzellierung der Parzelle GB uuu (4'684 m²) von der Parzelle GB ttt beim Grundbuchamt an.

B.c. Von der Parzelle GB uuu (Bst. B.b) schenkte C. _____ am 12. Dezember 1997 D. _____ die davon abgetrennte Parzelle GB vvv (609 m²) und am 12. März 1998 E. _____ die Parzelle GB www (533 m²). Die Vormerkung des Gewinnanspruchsrechts (Bst. B.a) blieb dabei bestehen.

B.d. Vier weitere Parzellen verkaufte C. _____ wie folgt:
Am 12. Dezember 1997 GB xxx (549 m²) an H.H. _____ und I.H. _____ (zu Miteigentum je zur Hälfte) zum Preis von Fr. 186'660.--;
am 12. Dezember 1997 den Rest der Parzelle GB uuu (846 m²) an J. _____ zum Preis von Fr. 160'740.--;

am 12. März 1998 GB yyy (533 m²) an K.K. _____ und L.K. _____ (zu Miteigentum je zur Hälfte) zum Preis von Fr. 239'850.--;
 am 12. März 1998 GB zzz (750 m²) an M.M. _____ und N.M. _____ (zu Miteigentum je zur Hälfte) zum Preis von Fr. 337'500.--.

Auf den vier verkauften Grundstücken wurde das Gewinnanspruchsrecht (Bst. B.a) mit Zustimmung von G.F. _____ gelöscht.

C.

G.F. _____ hinterliess eine öffentliche letztwillige Verfügung vom 16. September 1999, in der er C. _____, D. _____ und E. _____ je 1/15 und den beiden andern Töchtern A. _____ und B. _____ je 6/15 seines Nachlasses zuwandte.

D.

D.a. Mit Klage vom 12. März 2010 machten A. _____ und B. _____ beim Bezirksgericht March den Erbteilungsprozess anhängig. Das Bezirksgericht fällte am 2. Oktober 2014 sein Urteil. Es verpflichtete den beklagten C. _____, den beiden Klägerinnen je Fr. 550'816.90 zu bezahlen.

D.b. Gegen dieses Urteil wandte sich C. _____ mit Berufung an das Kantonsgericht Schwyz; A. _____ und B. _____ erhoben Anschlussberufung. In teilweiser Gutheissung von Berufung und Anschlussberufung verurteilte das Kantonsgericht C. _____ dazu, seinen Schwestern A. _____ und B. _____ je Fr. 379'555.-- zu bezahlen.

E.

E.a. Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 2. Mai 2016 wenden sich A. _____ und B. _____ (Beschwerdeführerinnen) an das Bundesgericht. Sie verlangen, C. _____ (Beschwerdegegner 1) dazu zu verpflichten, ihnen je Fr. 450'047.90 zu bezahlen. Zudem verlangen sie, dass die Kosten und Entschädigungen entsprechend neu verteilt werden bzw. die Sache - eventualiter - zur Neuverteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.

E.b. Mit Schreiben vom 30. Januar 2017 teilt der Beschwerdegegner 1 dem Bundesgericht unter Beilage einer Vertragskopie mit, dass er die "umstrittene Liegenschaft" in der Zwischenzeit verkaufen musste.

E.c. Das Bundesgericht hat die Beschwerdegegner und die Vorinstanz zur Vernehmung eingeladen. Die Vorinstanz erklärte, auf eine solche zu verzichten (Schreiben vom 9. März 2017). Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 bat um eine Verlängerung der Vernehmlassungsfrist. Nachdem ihm diese (bis 1. Mai 2017) gewährt wurde, erklärte er kurz vor Ablauf der Frist, dass ihm der Beschwerdegegner 1 das Mandat entzogen habe und die Vernehmung von einem andern Rechtsvertreter verfasst werde (Schreiben vom 28. April 2017). Am 1. Mai 2017 reichte der Beschwerdegegner 1 schliesslich ohne anwaltliche Unterstützung eine Beschwerdeantwort ein. Darin beantragt er, die Beschwerde abzuweisen. Eventualiter sei das vorinstanzliche Urteil dahingehend abzuändern, dass er verpflichtet werde, den Beschwerdeführerinnen je Fr. 362'770.15 zu bezahlen. Eventualiter seien auch die Kosten entsprechend dem Verfahrensausgang neu zu verlegen. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 liessen die Vernehmlassungsfrist ungenutzt verstreichen. Die Eingabe des Beschwerdegegners 1 wurde den Beschwerdeführerinnen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zur Kenntnis gebracht.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), der eine Erbteilung, also eine vermögensrechtliche Zivilsache im Sinne von Art. 72 Abs. 1 BGG zum Gegenstand hat. Die Streitwertgrenze gemäss Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG ist erreicht. Auf die rechtzeitig (Art. 100 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 Bst. a BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1. Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106

Abs. 1 BGG) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die Beschwerdeführerinnen diese nicht mehr thematisieren (BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 134 III 102 E. 1.1 S. 104 f.). Die Beschwerdeführerinnen müssen auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie sollen im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachten (vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400). Die Verletzung von Grundrechten wird nur geprüft, wenn sie gerügt und gehörig begründet werden (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 134 I 83 E. 3.2 S. 88 mit Hinweisen). Soweit es um die Überprüfung von Ermessensentscheiden geht (Art. 4 ZGB) auferlegt sich das Bundesgericht Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 132 III 97 E. 1 S. 99; 131 III 12 E. 4.2 S. 15; 128 III 161 E. 2c/aa S. 162).

2.2. Ferner legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerinnen können die Feststellung des Sachverhalts rügen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (vgl. BGE 133 III 350 E. 1.3 S. 351, 398 E. 7.1, 466 E. 2.4).

3.

Umstritten ist, wie sich der Verkauf der Parzellen GB xxx, GB uuu, GB yyy und GB zzz (s. Sachverhalt Bst. B.d) auf die erbrechtliche Auseinandersetzung auswirkt.

3.1. Die Vorinstanz erwog, dass der Beschwerdegegner 1 den Gewinn aus den Verkäufen der besagten Grundstücke GB xxx, uuu, yyy und zzz zur Ausgleichung bringen müsse. Unter Berücksichtigung des Besitzdauerabzugs und der Veräusserungskosten ermittelte sie einen Betrag von Fr. 790'434.60.

Weiter ging die Vorinstanz davon aus, dass es sich beim Vertrag betreffend die Liegenschaft GB ttt, den der Beschwerdegegner 1 am 30. September 1993 mit seinem Vater abschloss (s. Sachverhalt Bst. B.a), um eine gemischte Schenkung handle: Ziehe man vom Kaufpreis von Fr. 300'000.-- den Inventarwert von Fr. 61'290.-- ab, so resultiere daraus ein effektiver Kaufpreis für die Liegenschaft von Fr. 238'710.--. Die Verkehrswertschätzung habe ergeben, dass die Liegenschaft GB ttt zum damaligen Zeitpunkt einen Verkehrswert von Fr. 1'180'000.-- gehabt habe. Die Differenz betrage Fr. 941'290.-- (Fr. 1'180'000.--/. Fr. 238'710.--).

Das Kantonsgericht stellte weiter fest, dass die (Rest-) Liegenschaft GB ttt per 30. September 2008 einen Verkehrswert von Fr. 1'415'000.-- hatte. Zu diesem Wert hinzu rechnete die Vorinstanz den Wert der Grundstücke GB vvv und www, die der Beschwerdegegner 1 seinen Schwestern D. _____ und E. _____ geschenkt hatte (s. Sachverhalt Bst. B.c). Den Verkehrswert des Grundstücks GB vvv veranschlagte die Vorinstanz mit Fr. 359'310.-- (609 m² x Fr. 590.--) und jenen des Grundstücks GB www mit Fr. 314'470.-- (533 m² x Fr. 590.--). Insgesamt resultierte daraus ein Verkehrswert der ehemaligen Liegenschaft GB ttt per xx.xx.2008 von Fr. 2'088'780.--. Diesen Betrag stellte die Vorinstanz dem Verkehrswert der Liegenschaft GB ttt bei Abschluss des Kaufvertrags vom 30. September 1993 in der Höhe von Fr. 1'180'000.-- gegenüber. Daraus ergab sich für die Vorinstanz gestützt auf die Quotenmethode ein herabsetzbarer Betrag von Fr. 1'666'226.90 (Fr. 2'088'780.-- x Fr. 941'290.-- / Fr. 1'180'000.--). Unter Berücksichtigung weiterer im vorliegenden Verfahren nicht (mehr) bestrittener Positionen und der Ausgleichung der Gewinnanteilsansprüche von Fr. 790'434.60 ergaben sich für die Vorinstanz daraus Nachlassaktiven per Todestag von Fr. 2'557'416.77.

Unter Berücksichtigung der Passiven (Todesfallkosten und Schlussrechnung Seniorenzentrum O. _____) von Fr. 27'050.-- kam die Vorinstanz zu einem Nettonachlass von Fr. 2'530'366.77. Daran seien die beiden Beschwerdeführerinnen im Umfang von je 3/20 pflichtteilsgeschützt, was zu einem Betrag von je Fr. 379'555.-- führe.

Schliesslich errechnete die Vorinstanz per 31. Dezember 2013 (Zeitpunkt der Teilung) ein

Nettonachlassvermögen von Fr. 855'698.75. Der Anteil der Beschwerdeführerinnen von 6/15 belaufe sich demnach auf je Fr. 342'279.50. Damit sei ihr Pflichtteil von Fr. 379'555.-- im Umfang von Fr. 37'275.50 verletzt. Die gemischte Schenkung des Erblassers an den Beschwerdegegner 1 sei insgesamt um Fr. 74'551.-- herabzusetzen.

3.2. Die Beschwerdeführerinnen werfen der Vorinstanz einen "Überlegungsfehler" vor. Zutreffend habe die Vorinstanz zunächst festgehalten, dass der herabsetzbare Betrag nach der Quotenmethode zu ermitteln und somit der Wert der Liegenschaft beim Erbgang (Todestag des Erblassers am xx.xx.2008) für die Berechnung des herabsetzbaren Schenkungsanteils heranzuziehen sei. Beim Wert der Liegenschaft per xx.xx.2008 habe die Vorinstanz dann aber fälschlicherweise nicht alle Liegenschaftsteile berücksichtigt, die der Erblasser am 30. September 1993 an den Beschwerdegegner 1 veräussert habe, sondern nur das landwirtschaftliche Restgrundstück GB ttt sowie die beiden verschenkten Bauparzellen GB vvv und www. Die vier verkauften Bauparzellen GB uuu, xxx, zzz und yyy beziehe die Vorinstanz in die Wertermittlung per xx.xx.2008 hingegen nicht ein, weil diese Grundstücke laut der Vorinstanz bereits bei der Ausgleichung berücksichtigt worden seien und daher beim Herabsetzungstatbestand nicht erneut zu berücksichtigen seien. Diese Nichtberücksichtigung der verkauften Bauparzellen GB uuu, xxx, zzz und yyy beim Verkehrswert per xx.xx.2008 verletze Art. 474 f. und Art. 522 ff. ZGB.

Nach der Meinung der Beschwerdeführerinnen hat die Berechnungsweise der Vorinstanz zur Folge, dass bei der Quotenmethode Liegenschaften mit unterschiedlichen Flächen einander gegenüber gestellt worden seien. Beim Wert der Liegenschaft bei Vertragsschluss (30. September 1993) seien die Flächen GB uuu, xxx, zzz und yyy berücksichtigt worden, nicht hingegen, als es galt, den Wert der Liegenschaft beim Erbgang zu ermitteln. Bei der Berechnungsweise der Vorinstanz beeinflusse die Ausgleichungspflicht von erlassenen Gewinnanteilsansprüchen die Höhe des Pflichtteils. Der Pflichtteil sei aber eine fixe Grösse, deren Höhe gerade nicht davon abhängen könne, ob und in welchem Umfang Ausgleichungsansprüche bestehen. Ob der Erblasser auf Gewinnansprüche verzichtet habe, könne mit anderen Worten auf die Höhe des Pflichtteils der Beschwerdeführerinnen keinen Einfluss haben. Entgegen der Vorinstanz seien daher die vier verkauften Bauparzellen GB uuu, xxx, zzz und yyy beim Verkehrswert per xx.xx.2008 zu berücksichtigen.

Ausgehend von diesen Überlegungen gelangen die Beschwerdeführerinnen zu einem Verkehrswert der landwirtschaftlichen Restparzelle GB ttt und der abparzellierten Parzellen GB vvv, www, xxx, uuu, zzz und yyy per xx.xx.2008 von Fr. 3'668'800.--. Gestützt auf die Quotenmethode resultiere daraus ein herabsetzbarer Betrag von Fr. 2'926'614.--. Der so bestimmte Betrag sei um den Ausgleichungsbetrag für den erlassenen Grundstücksgewinn von Fr. 790'434.60 zu reduzieren, weil in diesem Umfang nicht der Herabsetzung unterliegen könne, was bereits ausgeglichen werden müsse. Die herabsetzbare Zuwendung aus Liegenschaftsübertragung belaufe sich daher auf Fr. 2'136'179.40 (Fr. 2'926'614.--/. 790'434.60). Die Aktiven der Pflichtteilsberechnungsmasse würden sich damit nicht gemäss Vorinstanz auf Fr. 2'557'416.77, sondern auf Fr. 3'027'369.27 (Fr. 2'557'416.77 + Fr. 469'952.50) belaufen. Die Abweichung von Fr. 469'952.50 rühre daher, dass die Vorinstanz bei der Quotenmethode die vier Baulandparzellen aufgrund der ausgleichungspflichtigen (erlassenen) Grundstücksgewinne zu Unrecht nicht einbezog. Unter Abzug der Passiven von Fr. 27'050.-- resultiere daraus eine massgebliche Pflichtteilsberechnungsmasse von Fr. 3'000'319.27. Der Pflichtteil der Beschwerdeführerinnen betrage je 3/20. Daraus ergebe sich ein Betrag von je Fr. 450'047.90.

Dass diese Berechnungsweise die richtige sei, zeigt sich für die Beschwerdeführerinnen auch darin, dass mit ihr immer der gleiche (fixe) Pflichtteil resultiere, gleichviel ob und in welchem Umfang Gewinnansprüche bestünden bzw. zufolge Schulderrlasses auszugleichen seien. Hätte sich zum Beispiel der Erblasser gegenüber dem Beschwerdegegner 1 keine Gewinnansprüche vorbehalten, bestünden keine Ausgleichungspflichten. Der herabsetzbare Betrag würde alsdann Fr. 2'926'614.-- betragen. Die Berechnungsweise der Vorinstanz führe hingegen zu ganz unterschiedlichen Pflichtteilen, je nachdem, ob und in welchem Umfang Gewinnansprüche bzw. diesbezügliche Ausgleichungspflichten bestehen. Das zeige sich allein schon darin, dass die Höhe der Gewinnansprüche (und mithin die Höhe der Ausgleichungspflichten) durch den Besitzesdauerabzug beeinflusst werde. Je nach Zeitpunkt der (Weiter-) Veräusserung seien die Gewinnansprüche daher höher oder tiefer. Nach der Berechnungsweise der Vorinstanz beeinflusse dies unmittelbar die Höhe der Pflichtteilsberechnungsmasse, was aber schlechterdings nicht richtig sein könne, ansonsten es der Beschwerdegegner 1 in der Hand hätte, durch den Zeitpunkt der Veräusserung, aber auch durch die Gestaltung der

Verkaufspreise, unmittelbar den Pflichtteil der Beschwerdeführerinnen zu beeinflussen.

4.

4.1.

4.1.1. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) ist am 1. Januar 1994 in Kraft getreten. Ein damals bereits bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Gewinnanspruch behält auch nach neuem Recht seine Gültigkeit. Soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist, richten sich jedoch Fälligkeit und Berechnung nach dem Recht, das im Zeitpunkt der Veräusserung gilt (Art. 94 Abs. 3 BGBB). Demgegenüber richtet sich die Erbteilung nach dem Recht, das bei der Eröffnung des Erbganges gegolten hat (Art. 94 Abs. 1 BGBB). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass der am 30. September 1993 vereinbarte Gewinnanspruch (s. Sachverhalt Bst. B.a) auch nach dem Inkrafttreten des BGBB weiter Bestand hatte, sich die Fälligkeit und Berechnung des Gewinnanspruchs aber nach neuem Recht, das heisst nach dem BGBB richtet. Das BGBB findet auch auf die Erbteilung Anwendung, nachdem der Vater der Parteien am xx.xx.2008 und damit nach Inkrafttreten des BGBB gestorben ist.

4.1.2. Die gesetzlichen Erben sind gegenseitig verpflichtet, alles zur Ausgleichung zu bringen, was ihnen der Erblasser bei Lebzeiten auf Anrechnung an ihren Erbanteil zugewendet hat (Art. 626 Abs. 1 ZGB). Was der Erblasser seinen Nachkommen als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass und dergleichen zugewendet hat, steht unter der Ausgleichungspflicht. Vorbehalten bleiben gegenteilige Anordnungen des Erblassers (Art. 626 Abs. 2 ZGB) und die Bestimmungen über die Herabsetzung (Art. 527 Ziff. 1 ZGB). Die Ausgleichung dient der Gleichbehandlung der Erben, die Herabsetzung dem Schutz der pflichtteilsgeschützten Erben. Massgebend ist der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der (vorzeitigen) Veräusserung, wenn ein Grundstück mittels Erbvorbezug übertragen und anschliessend vom vorempfangenden Erben parzelliert, überbaut und verkauft wird (BGE 133 III 416 E. 6.3 S. 417 ff.). Zu prüfen bleibt, wie zu verfahren ist, wenn der Erblasser bei lebzeitiger Weiterveräusserung darauf verzichtet, seinen ihm zustehenden Gewinnanspruch geltend zu machen (s. Sachverhalt Bst. B.d).

4.2.

4.2.1. Verzichtet der Erblasser auf eine ihm zustehende, fällige Forderung, stellt dies eine Zuwendung dar, die nach den Regeln des Erbrechts zur Ausgleichung oder allenfalls Herabsetzung zu bringen ist (BGE 136 III 305 E. 3.1 S. 307 f.; Urteil 5A 267/2016 vom 18. Januar 2017 E. 2.1). Eine solche Forderung stellt auch der Gewinnanspruch dar (vgl. auch Urteile 5A 989/2015 vom 12. Mai 2016 E. 4.2 und 5A 145/2013 vom 18. November 2013 E. 4; FRANZ A. WOLF, Aktivlegitimation, Ausgleichung und Pflichtteilsschutz beim Gewinnanspruch im bäuerlichen Erbrecht, Anmerkungen zum Urteil des Bundesgerichts 5A 989/2015 vom 12. Mai 2016, in: Jusletter 20. Februar 2017, Rz 31). Verzichtet der Erblasser beim Weiterverkauf des Grundstücks auf die Geltendmachung des ihm zustehenden Gewinnanspruchs, ist nur noch dieser Verzicht in der späteren erbrechtlichen Auseinandersetzung zu berücksichtigen. Dass der Erblasser dem Veräusserer das Grundstück ursprünglich unter dem Verkehrswert überlassen hat (gemischte Schenkung), ist ohne Belang. Wird das Grundstück oder ein Teil davon weiterverkauft, tritt an die Stelle der gemischten Schenkung der Gewinnanspruch, auf den der ursprüngliche Eigentümer verzichtet hat. Das ursprüngliche Rechtsgeschäft wird nachträglich zum voll entgeltlichen und verliert seinen Charakter als gemischte Schenkung.

4.2.2. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz den Gewinn, auf den der Erblasser G.F. _____ anlässlich des Verkaufs der vier Liegenschaften GB xxx, uuu, yyy und zzz verzichtet hat (s. Sachverhalt Bst. B.d), als der Ausgleichung unterstehende Zuwendung behandelt. Im Gegenzug hat sie den Wert der betroffenen vier Liegenschaften bei der Ermittlung des Nachlassvermögens nicht mehr berücksichtigt. Dies ist nach dem in E. 4.2.1 Gesagten nicht zu beanstanden. Daran ändert auch nichts, dass die Vorinstanz bei Anwendung der Quotenmethode (vgl. PAUL EITEL, Berner Kommentar, N 113 zu Art. 626 ZGB und N 27 zu Art. 630 ZGB) unterschiedlich grosse Grundstücke miteinander verglichen hat: Während die Vorinstanz für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft GB ttt per 30. September 1993 (Veräusserung an den Beschwerdegegner 1) auf die ursprüngliche Fläche abgestellt hat, "fehlte" bei der Ermittlung des Verkehrswerts per xx.xx.2008 (Todestag) die zwischenzeitlich weiterverkaufte Fläche der Liegenschaften GB xxx, uuu, yyy und zzz. Die Beschwerdeführerinnen tun nicht dar und es springt auch nicht in die Augen, dass das Ergebnis für sie günstiger ausgefallen wäre, wenn diese Fläche bereits bei der Verkehrswertschätzung der Liegenschaft GB ttt per 30. September 1993 unberücksichtigt geblieben wäre. Ebenso wenig spricht gegen das vorinstanzliche Vorgehen, dass damit der Zeitpunkt der Weiterveräusserung der vier Grundstücke einen Einfluss auf die Ansprüche der Beschwerdeführerinnen hat. Vielmehr ist dies die logische Folge davon, dass der Erblasser auf die Geltendmachung seines ihm zustehenden Gewinnanspruchs

verzichtet hat, als der Beschwerdegegner 1 die Liegenschaften GB xxx, uuu, yyy und zzz in den Jahren 1997 und 1998 weiterverkaufte (s. Sachverhalt Bst. B.d). Dass sich dadurch auch die Pflichtteile verändern, haben die Beschwerdeführerinnen hinzunehmen. Sie haben keinen Anspruch darauf, dass im Rahmen der erbrechtlichen Auseinandersetzung ignoriert wird, dass der Erblasser ihrem Bruder das Grundstück GB ttt verkauft und später beim Weiterverkauf von Teilen dieses Grundstücks auf die Geltendmachung des ihm zustehenden Gewinnanspruchs verzichtet hat.

5.

5.1. Eventualiter machen die Beschwerdeführerinnen eine Forderung von je Fr. 450'047.90 geltend: Die Vorinstanz habe die auszugleichenden, vom Erblasser erlassenen Gewinnansprüche mit Fr. 790'434.60 beziffert. Hierbei habe es nur die vier Bauparzellen berücksichtigt, für die der Beschwerdegegner 1 ein Entgelt erhalten habe. Die beiden Bauparzellen GB vvv und www, die der Beschwerdegegner 1 an seine Schwestern D. _____ und E. _____ veräußert hat, seien hingegen bei der Berechnung des Gewinnanteils nicht berücksichtigt worden. Dies verstosse gegen Art. 619bis Abs. 1 aZGB. Massgebend seien nicht die effektiv vereinnahmten Gelder, sondern der Veräußerungswert (= Verkehrswert) der veräußerten Grundstücke. Deshalb seien auch für die beiden verschenkten Bauparzellen GB vvv und www die Gewinnanteile aufgrund ihrer Verkehrswerte im Zeitpunkt der Schenkung zu berechnen. Gleiches gelte für die Bauparzelle GB uuu, die der Beschwerdegegner 1 seinem Schwager zu einem Freundschaftspreis (gemischte Schenkung) veräußerte.

5.2. Es trifft zu, dass die Vorinstanz nur die Gewinnanteile zur Ausgleichung brachte, die der Beschwerdegegner 1 anlässlich der Veräußerung der Liegenschaften GB xxx, uuu, yyy und zzz realisierte. Dies ist nicht zu beanstanden (E. 4.2). Die Frage, ob die Vorinstanz Art. 619bis Abs. 1 aZGB verletzt hat, stellt sich nicht. Nach Art. 94 Abs. 3 BGG behält ein bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehender Gewinnanspruch auch unter dem neuen Recht seine Gültigkeit. Soweit vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden ist, richten sich jedoch Fälligkeit und Berechnung nach dem Recht, das im Zeitpunkt der Veräußerung gilt (E. 4.1.1). Auch nach neuem Recht beurteilt sich, ob ein Veräußerungstatbestand eingetreten ist (THOMAS MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht, 2004, Rz 1534). Der Beschwerdegegner 1 hat die Parzellen GB vvv und www seinen Schwestern in den Jahren 1997 und 1998 und damit nach dem Inkrafttreten des BGG am 1. Januar 1994 geschenkt (s. Sachverhalt Bst. B.c). Als Veräußerung im Sinn des Gewinnanspruchsrechts gelten der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Eine Schenkung fällt nicht darunter (LORENZ STREBEL/JEAN-MICHEL HENNY, Das bäuerliche

Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N 9b zu Art. 29 BGG; a.M. MEYER, a.a.O., Rz 483 ff.). Die Vorinstanz hatte deshalb keine Veranlassung, dem Beschwerdegegner 1 gleichsam einen hypothetischen Gewinn aufzurechnen, weil er - im Übrigen im Einvernehmen mit dem Erblasser - die Parzellen GB vvv und www seinen Schwestern D. _____ und E. _____ schenkte.

6.

6.1. Ebenfalls eventualiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass für die Bauparzelle GB uuu der Gewinnanteil erhöht werde, da diese J. _____, Schwager des Beschwerdegegners 1, zu einem Freundschaftspreis überlassen worden sei.

6.2. Die Frage, ob es sich beim Weiterverkauf der Parzelle GB uuu um eine gemischte Schenkung handelt, kann offen bleiben. Um erfolgreich zu sein, müssten die Beschwerdeführerinnen unter Beachtung des Rügeprinzips (E. 2.2) dartun, dass die Vorinstanz offensichtlich unrichtig feststellte, dass dieses Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs einen Verkehrswert von Fr. 160'740.-- hatte. Dafür genügt die Behauptung eines Freundschaftspreises nicht.

7.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist abzuweisen. Damit müssen die Beschwerdeführerinnen für die Gerichtskosten aufkommen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem Beschwerdegegner 1, der schliesslich ohne anwaltliche Unterstützung prozessiert hat, ist keine Entschädigung geschuldet. Den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführerinnen auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. Mai 2017

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Monn