



Newsletter September 2017

INHALT

Auslegung einer Dienstbarkeit	1
Ersatzforderung für Aushubmaterial von belasteten Standorten (Art. 32b ^{bis} USG)	2
Straflose Selbstanzeige im Steuerrecht und AIA	3
Anpassung der Mehrwertsteuersätze	4

SACHENRECHT

Auslegung einer Dienstbarkeit

Claude Monnier, Notar und Rechtsanwalt

Dienstbarkeiten an Grundstücken regeln Sachverhalte für eine lange Dauer und geben immer wieder Anlass zu Auseinandersetzung unter den Eigentümern der berechtigten und der belasteten Grundstücke, wenn Jahre später die tatsächlichen Verhältnisse und die Eigentümer, welche die Dienstbarkeit ursprünglich begründet haben, ändern. Wichtig ist deshalb, die Umstände der Errichtung einer Dienstbarkeit und allfällige Bedingungen für deren Löschung bei der Begründung deutlich festzuhalten.

Das Bundesgericht hat sich in einem Entscheid vom 28.07.2017 ([BGE 5A 924/2016](#)) zu den

Grundsätzen der Auslegung von Dienstbarkeiten und der dinglichen Wirkung der Eintragungen im Grundbuch geäussert.

Es ging dabei um die Frage der Löschung eines Wegrechtes, wobei strittig war, ob dieses ausschliesslich zur Umfahrung eines Birnbaumes (seltene Sorte) eingeräumt worden war und ob es gelöscht werden konnte, nachdem der Birnbaum gefällt und andernorts ein Ersatz gepflanzt worden war.

Da seitens des berechtigten Eigentümers ein Eigentumswechsel stattgefunden hatte, waren ausschliesslich die im Grundbuch vorhandenen Belege massgeblich für die Beurteilung des Falles. Weder aus dem Wortlaut der Eintragung im Grundbuch noch aus dem Wortlaut des Vertrages ging das Motiv "Birnbaum" für die Dienstbarkeitsbegründung der ursprünglichen Eigentümer der Grundstücke als einziges Kriterium hervor, weshalb der berechnigte Eigentümer nicht zur Löschung der Dienstbarkeit gezwungen werden konnte.

Im Detail bestätigte das Bundesgericht seine bisherige Rechtssprechung wie folgt:

- Massgebend für den Inhalt einer Dienstbarkeit ist gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB der Eintrag, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. Aus den Belegen ergibt sich, dass der Eintrag im Grundbuch "Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Nr. ttt" bzw. "Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Nr. sss" (KB 5) und "Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit Parz. sss" (KB 7) lautet (E. 4a S. 14 des angefochtenen Entscheids mit Hinweis auf E. 5b S. 18 f. des bezirksgerichtlichen Entscheids). Mangels nachgewiesenen Vorbehalts im Grundbucheintrag muss

sich kein durch einen Birnbaum bedingtes Wegrecht entgegenhalten lassen, wer in gutem Glauben auf den Eintrag im Grundbuch das Eigentum am berechtigten Grundstück erworben hat (Art. 973 ZGB; vgl. zu dinglich wirkenden Resolutivbedingungen bei einem Wegrecht: Urteil [5A_740/2014](#) vom 1. Februar 2016 E. 3.3). Für den Untergang der Dienstbarkeit sind folglich die Art. 734 ff. ZGB massgebend.

- Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB auch aus dem Erwerbsgrund ergeben. Erwerbsgrund ist hier die vom Rechtsvorgänger beider Parteien errichtete Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB) mit den im Grundbuchbeleg protokollierten Erklärungen über die gegenseitigen Wegrechte der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. sss und ttt (Bst. A.b oben; vgl. BGE 108 II 542 E. 2 S. 545).
- Das Beleg- ist als Servitutenprotokoll - unstreitig - nach den für den Dienstbarkeitsvertrag massgebenden Regeln auszulegen (Urteil [5A_617/2009](#) vom 26. Januar 2010 E. 3.3, in: ZBGR 94/2013 S. 198), d.h. nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien (subjektiv) und, wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung nicht ermittelt werden kann, nach dem Vertrauensgrundsatz (objektiviert). Die Auslegungsgrundsätze gelten im Verhältnis zu Dritten allerdings nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt. Gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, können individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind.

Bei Bedarf beraten und vertreten wir Sie in sachenrechtlichen Angelegenheiten und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung. www.haeusermann.ch

VERTRAGSRECHT

Ersatzforderung für Aushubmaterial von belasteten Standorten (Art. 32b^{bis} USG)

Dominik Zbinden, MLaw, Rechtsanwalt

Das Recht auf Schadenersatz gemäss Art. 32b^{bis} USG ist von der Ausführung von Bauarbeiten durch die klagende Partei sowie von Ihrer Stellung als Inhaberin des Grundstücks abhängig. Im Entscheid [4A_165/2016](#) vom 16.02.2017 äussert sich das Bundesgericht zu den Grundsätzen der Finanzierung bei Aushubmaterial von belasteten Standorten gemäss Art. 32b^{bis} USG.

Gemäss Art. 32b^{bis} USG kann der Eigentümer eines belasteten Grundstücks zwei Drittel der Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung des Materials von den Verursachern der Belastung und den früheren Inhabern des Standorts verlangen. Vorausgesetzt:

- die Belastung wurde im Kaufpreis nicht berücksichtigt;
- die Entfernung des Materials ist für die Baute notwendig;
- das Grundstück wurde zwischen dem 1. Juli 1972 und dem 1. Juli 1997 erworben.

Die Ausgangslage im konkreten Fall gestaltete sich folgendermassen: Ein Verband hatte sich bei der Weiterveräusserung eines belasteten Grundstücks gegenüber der Käuferschaft vertraglich verpflichtet, die Kosten der Entsorgung des belasteten Materials zu tragen. Dieselben Kosten wollte der Verband gestützt auf Art. 32b^{bis} USG vom früheren Eigentümer verlangen. Das Bundesgericht hatte folglich zu beurteilen, ob der Verband gegen den ursprünglichen Eigentümer trotz Weiterveräusserung noch auf Ersatz für die im Zusammenhang mit der Aufnahme des Grundstücks im Altlastenkataster bereits entstandenen sowie zukünftigen Kosten klagen durfte. Das Bundesgericht wies die Klage des Verbandes ab.

Das Bundesgericht hielt fest, dass eine Forderung bezüglich Mehrkosten nach Art. 32b^{bis} USG unter anderem von zwei Voraussetzungen abhängig sei. Zunächst sei das Recht auf Schadenersatz klar von der tatsächlichen Ausführung von Bauarbeiten abhängig. Es müsse also ein enger Zusammenhang zwischen dem Aushub bzw. der Entsorgung des belasteten Materials und der Ausführung von Bauarbeiten bestehen. Weiter müsse die klagende Partei Inhaberin des Grundstücks und damit des Aushubmaterials sein. Es reiche nicht aus, dass sich die klagende Partei bei einer Weiterveräußerung durch vertragliche Abmachungen zur Kostentragung verpflichte. Demnach ist das Recht auf Schadenersatz nicht verhandelbar und kann nicht von einem Eigentümer auf den nächsten übertragen werden.

Im vorliegenden Fall hatte der Verband keine Aushubarbeiten zwecks Erstellung einer Baute vorgenommen. Auch hatte der Verband nach Verkauf des Grundstücks weder rechtliche noch faktische Verfügungsmacht mehr über das Grundstück. Die Voraussetzungen von Art. 32b^{bis} USG erfüllte er daher nicht.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass Art. 32b^{bis} USG dem früheren Eigentümer des belasteten Grundstücks keine Anspruchsgrundlage einräumt, wenn er das belastete Grundstück schliesslich nach dem 1. Juli 1997 weiterveräussert. Die vereinbarte Übernahme der für die Entsorgung des Aushubmaterials anfallenden Kosten vermag daran nichts zu ändern. Bei der Zusicherung einer Schadloshaltung im Falle einer Weiterveräußerung muss sich der Veräusserer demnach bewusst sein, dass er gegenüber dem früheren Inhaber oder Verursacher keine Ansprüche mehr über Art. 32b^{bis} USG geltend machen kann.

Wir unterstützen Sie gerne bei Fragen im Zusammenhang mit Kaufverträgen und belasteten Standorten im Sinne des Umweltschutzgesetzes.

www.haeusermann.ch

STEUERRECHT

Straflose Selbstanzeige im Steuerrecht und AIA

Dominik Zbinden, MLaw, Rechtsanwalt

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat ein Informationsblatt herausgegeben, welches sich zum Einfluss des automatischen Informationsaustausches in Steuersachen (AIA) auf die straflose Selbstanzeige äussert.

Steuerpflichtige Personen können die Steuerbehörden auf eigenes Einkommen oder Vermögen hinweisen, welches sie in den vergangenen Jahren nicht oder nur teilweise deklariert haben. Im Falle der erstmaligen Anzeige bleibt die Hinterziehung straflos. Vorausgesetzt ist hierfür unter anderem, dass die Hinterziehung der Steuerverwaltung nicht bereits anderweitig bekannt ist (Art. 56 Abs. 1^{bis} StHG). Es stellt sich die Frage, wann die angezeigten Steuerfaktoren aufgrund des bald geltenden AIA als bereits bekannt zu gelten haben.

Die AIA-Grundlagen sehen vor, dass die Steuerfaktoren erstmals im Jahr 2018 und spätestens bis am 30. September 2018 effektiv mit dem bestimmten Partnerland auszutauschen sind. Die hierbei betroffenen Steuerfaktoren, sollen nach Auffassung der ESTV deshalb spätestens ab 30. September 2018 als bekannt gelten, weshalb nicht mehr von Straffreiheit profitiert werden könne.

Für Steuerfaktoren, welche erst in späteren Jahren auszutauschen sind, gelte diese Regelung analog für den 30. September des Jahres, in welchem der diesbezügliche Datenaustausch (erstmalig) stattfindet.

Die Beurteilung, ob eine Selbstanzeige die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, obliegt allerdings der zuständigen kantonalen Steuerverwaltung. Die Haltung der ESTV bindet die kantonalen Steuerverwaltungen nicht. Diese können somit eigenständige Regelungen vorsehen, insbesondere da der Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Informationen durch die kantonalen Steuerverwaltungen nicht mit jenem des Erhalts durch die ESTV übereinstimmen muss.

Die Haltungen der kantonalen Steuerverwaltungen sind bislang dementsprechend unterschiedlich. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern erachtet eine straflose Selbstanzeige bis zum ersten Datenaustausch im Jahr 2018 als möglich, solange sie die entsprechende Finanzinformation noch nicht erhalten hat (Abruf der Informationen in der Datenbank der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV). Ob damit alleine die Abrufmöglichkeit in der Datenbank der ESTV massgebend ist, oder ob ein tatsächlicher Abruf – also eine tatsächliche Kenntnisnahme – erfolgen muss, lässt sich daraus leider nicht entnehmen. Weder das Informationsschreiben der ESTV noch die Informationen der Steuerverwaltung der Kantons Bern geben Auskunft darüber, welches der frühestmögliche Zeitpunkt sein soll, in dem die Daten für die kantonalen Steuerverwaltungen verfügbar sein sollen. Es ist auf weiterführende Informationen zu hoffen.

Unsere Empfehlung: Sollten Sie bislang nicht deklariertes Vermögen im Ausland besitzen, sollte mit allfälligen straflosen Selbstanzeigen nicht zugewartet werden. Gerne unterstützen wir Sie bei der Einreichung einer straflosen Selbstanzeige.

www.haeusermann.ch

GUT ZU WISSEN!

Anpassung der Mehrwertsteuersätze

In der Volksabstimmung vom 24. September 2017 wurden der Bundesbeschluss über die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer und das Bundesgesetz über die Reform der Altersvorsorge 2020 abgelehnt.

Dieser Ausgang der Abstimmung führt zu Änderungen in den Mehrwertsteuersätzen, welche bereits **per 1. Januar 2018** anzuwenden sind.

- Der **Normalsatz** von bisher 8.00% beträgt künftig **7.70%**
- Der **Sondersatz** beträgt neu **3.70%** anstatt 3.80%

- **Unverändert bleibt** hingegen der **reduzierte Satz** von 2.50%

Aufgrund der neuen Mehrwertsteuersätze werden auch die Saldo- und Pauschalsteuersätze entsprechend revidiert.

Die angepassten Abrechnungsformulare finden Sie auf der Website der [eidgenössischen Steuerverwaltung](http://eidgenossischen.steuerverwaltung.ch).