



Newsletter Januar 2019

INHALT

Aktuelles und Wissenswertes zur Mehrwertabgabe: www.mehrwertabgabe.com	1
Fallstricke bei der Vertragsübertragung	2
Herabsetzungsklage: Wann liegt eine herabsetzungswürdige Zuwendung vor?	3

**Häusermann+Partner be-
treibt zum Thema Mehrwertab-
gabe
neu die Seite**

www.mehrwertabgabe.com

**mit vielen wichtigen
Informationen für Firmen und
Private.**

MEHRWERTABGABE

Aktuelles und Wissenswertes zur Mehrwertabgabe: neu auf unserer Homepage mehrwertabgabe.com

Corina Berger, MLaw, Rechtsanwältin

Seit dem Inkrafttreten der ersten Etappe der RPG-Revision im Jahr 2014 sind die Kantone gefordert, die bundesrechtlichen Mindestvorgaben zur Mehrwertabgabe in ihren kantonalen Gesetzen umzusetzen. Während einige Kantone bereits entsprechende Bestimmungen erlassen haben, stehen andere kurz davor. Mit unserer neuen Homepage zum Thema Mehrwertabgabe möchten wir für Grundeigentümer und weitere interessierte Personen eine Grundlage schaffen, die über die geltenden Grundlagen und aktuellen Entwicklungen im Mehrwertabgaberecht informiert.

Ein Überblick über die verschiedenen kantonalen Rechtsgrundlagen zeigt auf, wie unterschiedlich die kantonalen Regelungen letztlich ausgefallen sind und welche Gemeinsamkeiten sie doch haben. Zudem werden Sie mit kurzen Zusammenfassungen der Gerichtsentscheidungen zum Thema Mehrwertabgabe und mit der Rubrik „Aktuelles“ laufend über die neusten Entwicklungen informiert.

Kommen wir in der Praxis derzeit auf das Thema Mehrwertabgabe zu sprechen, folgt oftmals die Rückfrage: „Ist denn das für mich als (künftiger) Grundeigentümer überhaupt relevant?“ Ja ist es. Grundeigentümer haben ein grosses Interesse an einer kantonalen Umsetzung nahe an den Mindestvorgaben des Bundes, da Mehrwertabgaben für Grundeigentümer mit erheblichen finanziellen Folgen bei der Veräusserung oder Überbauung eines Grundstücks verbunden sein können. Auch beim Kauf eines Grundstücks ist es wichtig, sich über allfällige Mehrwertabgaben zu informieren: Nehmen Sie an, Sie haben ein kürzlich eingezontes Grundstück gekauft und bei den Kaufverhandlungen war die Mehrwertabgabe kein Thema.

Dennoch ist es möglich, dass durch diesen Grundstückskauf eine Mehrwertabgabe fällig wurde und vom Verkäufer bezahlt werden muss. Bezahlt der Verkäufer die Mehrwertabgabe nicht, so hat die zuständige Behörde in der Regel ein gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung ihrer Forderung. Das bedeutet, dass Sie als neuer Eigentümer zur Bezahlung der fällig gewordenen Mehrwertabgabe aufgefordert werden können. Wollen Sie die Verwertung Ihres Grundstücks verhindern, so haben Sie im Notfall die Mehrwertabgabe vorzuschies sen und selbst beim abgabepflichtigen Verkäufer zur rückzuverlangen. Das Bewusstsein, dass bei jedem Grundstückskauf geprüft werden sollte, ob dadurch die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe ausgelöst wird, sowie das Bewusstsein für weitere Fragen möchten wir mit der Rubrik Praxisfragen und Antworten stärken, indem wir verschiedene für die Grundeigentümer wesentliche Fragen beantworten und Ihnen damit die Mehrwertabgabethematik hoffentlich etwas näher bringen können.

Bei Fragen im Zusammenhang mit Mehrwertabgaben, welche die Homepage nicht beantworten kann, stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung im Raumplanungsrecht gerne persönlich zur Verfügung. www.haeusermann.ch

OBLIGATIONENRECHT

Fallstricke bei der Vertragsübertragung

Thomas J. Wenger, lic. iur., Notar

In seinem Urteil [4A 30/2017](#) vom 4. Juli 2017 befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, in welchem Umfang ein Arbeitsvertrag übertragen worden ist. Es unterschied dabei zwischen einer unlimitierten und einer limitierten Übertragung.

Nach den Ausführungen des Bundesgerichts hat eine Vertragsübertragung bzw. ein Vertragseintritt den Übergang sämtlicher Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Folge. Ein Dritter tritt in die Position einer Vertragspartei ein und ersetzt diese. Dieser Vorgang entspricht nicht bloss der Kombination einer Zession (Art. 164 ff. OR) mit einer

Schuldübernahme (Art. 175 ff. OR), sondern es handelt sich beim Übertragungsvertrag um einen Vertrag sui generis. Dieser bedarf grundsätzlich keiner besonderen Form. Vorausgesetzt wird allerdings die Zustimmung aller beteiligten Parteien. Neben der Einigung zwischen der übertragenden und der übernehmenden Partei ist auch die Zustimmung der verbleibenden Vertragspartei erforderlich.

In der Folge stellte das Bundesgericht klar, dass zwischen einer unlimitierten und einer limitierten Übertragung unterschieden werden muss. Eine unlimitierte Übertragung liegt vor, wenn die übernehmende Partei die Position der übertragenden Partei mit Wirkung auch für den Zeitraum vor der Vertragsübertragung übernimmt. Eine bloss limitierte Übertragung liegt dagegen vor, wenn die Übernahme ausschliesslich mit Wirkung für die Zukunft erfolgt, d.h. für die Zeit nach der Vertragsübertragung. Die den vorhergehenden Zeitraum betreffenden Rechte und Pflichten verbleiben diesfalls unverändert bei der ursprünglichen Vertragspartei.

Die Parteien können den Übertragungsumfang im Übertragungsvertrag grundsätzlich beliebig festlegen. Neben einer vollständigen, unlimitierten Übertragung sind auch Übertragungen mit beschränktem Umfang möglich. Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall handelte es sich um eine zeitliche Beschränkung. Möglich ist jedoch grundsätzlich jede Art der Beschränkung, namentlich eine sachliche.

Wir empfehlen den Parteien, im Übertragungsvertrag den genauen Umfang ausdrücklich zu regeln. Die Diskussion über zeitlichen und sachlichen Umfang der Übertragung führt dazu, dass Meinungsdivergenzen frühzeitig erkannt werden. Unsicherheiten lassen sich damit beseitigen und unnötige Streitigkeiten werden vermieden.

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

ERBRECHT

Herabsetzungsklage: Wann liegt eine herabsetzungswürdige Zuwendung vor?

Celine Krebs, Rechtsanwältin und Notarin

In seinem zur Publikation vorgesehenen Urteil [5A 404/2018](#) vom 6. November 2018 befasste sich das Bundesgericht einerseits mit der Frage, wann eine herabsetzungswürdige Zuwendung vorliegt und andererseits ob eine Nutzniessung bzw. ein Wohnrecht als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung anzusehen ist.

Streitgegenstand bildete ein zu Lebzeiten zwischen Vater und Sohn abgeschlossener öffentlich beurkundeter Abtretungsvertrag einer Liegenschaft. Im Vertrag wurde festgehalten, dass der Vater seinem Sohn die Liegenschaft auf Anrechnung künftiger Erbschaft abtritt. Den Anrechnungswert wurde dabei auf CHF 400'000.00 festgelegt. Hiervon wurde die vom Sohn übernommene Hypothek von CHF 310'000.00 in Abzug gebracht. Zur Ausgleichung der Geschwister verpflichtete sich der Übernehmer den Restbetrag von CHF 90'000.00 zu gleichen Teilen an seine drei Geschwister auszubezahlen. Von einer weitergehenden Ausgleichung wurde der Übernehmer befreit. Gleichzeitig mit der Abtretung räumte der Übernehmer seinen Eltern die lebenslängliche Nutzniessung ein, welche später in ein Wohnrecht umgewandelt wurde.

Sowohl das Zivilgericht als auch das Kantonsgericht bejahten einen Herabsetzungsanspruch der Geschwister des Übernehmers der Liegenschaft. Dies mit folgender Begründung: Das Gutachten legte den Verkehrswert der Liegenschaft im Jahre 1990 auf CHF 864'300.00 fest. Davon wurde der Anrechnungswert von CHF 400'000.00 in Abzug gebracht. Aufgrund der grossen Differenz zwischen Verkehrswert und Gegenleistung wurde auf den Schenkungswillen des Erblassers und die Kenntnis des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung von Vater und Sohn im Zeitpunkt der Abtretung geschlossen. Somit liege eine her-

absetzungswürdige Zuwendung vor. Nicht als Gegenleistung anerkannt wurde hingegen die Nutzniessung bzw. das Wohnrecht.

Der Übernehmer der Liegenschaft begründete seine Beschwerde damit, dass es einerseits an einem groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehle, wenn auch der Barwert der Nutzniessung bzw. des Wohnrechts als Gegenleistung in Abzug gebracht würde und andererseits der Schluss auf den Schenkungswillen des Erblassers allein aus einem angeblichen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung willkürlich sei.

Das Bundesgericht schützte diese Ansicht des Beschwerdeführers und hält fest, dass es alleine entscheidend sei, ob der Erblasser den Übernehmer begünstigen wollte und ob er diese Begünstigung erkannt hat. Ein Schluss auf einen Schenkungswillen gestützt auf blosser Erkennbarkeit eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung genüge gerade nicht. Vorliegend könne ein tatsächlicher Schenkungswille weder aus dem äusseren Verhalten des Erblassers gefolgert noch anhand der Umstände als bewiesen betrachtet werden. Insofern erweise sich die gegenteilige Indizienbeweiswürdigung der Vorinstanzen als willkürlich.

Zudem führt es aus, dass sowohl die Nutzniessung als auch das Wohnrecht im Erbrecht als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung betrachtet werde und eine den Verkehrswert der übernommenen Liegenschaft mindernde Belastung bedeute.

Daraus folgt, dass eine herabsetzungswürdige Zuwendung nicht ohne weiteres alleine aufgrund eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung anzunehmen ist. Zudem ist die Nutzniessung als auch das Wohnrecht im Erbrecht als Gegenleistung der Eigentumsübertragung zu betrachten.

[Haben Sie Fragen im Zusammenhang mit der Abtretung ihrer Liegenschaft auf ihre Nachkommen oder andere erbrechtliche Fragen? Gerne stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung zur Verfügung.](#)

www.haeusermann.ch