



Newsletter Februar 2019

INHALT

Reglement über die Planungsmehrwertabgabe der Stadt Bern	1
Chancen und Risiken einer fortgesetzten Erbengemeinschaft	1
Auslegung von Dienstbarkeiten	2

REGLEMENT ÜBER DIE PLANUNGSMEHRWERTABGABE DER STADT BERN: STADTRATSVORLAGE WURDE KLAR ANGENOMMEN

Die Stadt-Berner haben am 10. Februar 2019 über ihr kommunales Reglement über die Planungsmehrwertabgabe abgestimmt und dabei die Stadtratsvorlage mit 70,24% Ja-Stimmen gutgeheissen. Der Volksvorschlag der bürgerlichen Parteien wurde mit 65,4% Nein-Stimmen abgelehnt. Bei Einzonungen in der Stadt Bern muss somit künftig eine Abgabe von 50% des entstandenen Planungsmehrwerts, bei Um- und Aufzonungen eine solche von 40% bezahlt werden. Die kantonal vorgegebene Freigrenze von CHF 20'000.00 wird übernommen. Weitere Informationen dazu finden Sie auf unserer Homepage www.mehrwertabgabe.com.

ERBRECHT

Chancen und Risiken einer fortgesetzten Erbengemeinschaft

Thomas J. Wenger, lic. iur., Notar

Sind beim Tod eines Menschen mehrere Erben vorhanden, so bilden diese von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft. Diese besteht für unbestimmte Zeit fort, solange die Erben keine Teilung vornehmen. Was gilt es bei einer fortgesetzten Erbengemeinschaft zu beachten?

Die Erbengemeinschaft ist geprägt vom Einstimmigkeitsprinzip, welches besagt, dass sämtliche Beschlüsse innerhalb der Gemeinschaft grundsätzlich einstimmig gefasst werden müssen. Dies führt dazu, dass die Erbengemeinschaft ein eher schwerfälliges Gebilde ist. Ein einzelner Erbe kann die Gemeinschaft weitgehend lahmlegen, indem er Beschlüsse durch sein Veto verhindert. Den anderen Erben bleibt unter Umständen nichts anderes übrig, als die Erbengemeinschaft durch eine Erbteilungsklage aufzulösen.

Vor der Einreichung einer Erbteilungsklage sind alternative Lösungswege zu prüfen. Vielleicht ist zum Beispiel eine Einigung wenigstens betreffend einen Teil des Nachlasses zu erzielen. Möglich sind nämlich auch sogenannte partielle Erbteilungen. So können einzelne Erben aus der Erbengemeinschaft ausscheiden oder die Erbengemeinschaft wird nur für einzelne Nachlasswerte (z.B. eine Liegenschaft) aufgelöst und besteht für den ganzen Rest weiter.

Eine fortgesetzte Erbengemeinschaft kann je nach Verhältnissen die geeignete Form sein, um ein Nachlassobjekt längerfristig gemeinschaftlich zu nutzen und zu verwalten. Handelt es sich bei einem Erben um ein minderjähriges Kind, so kann die Teilung allenfalls bis zur Volljährigkeit aufgeschoben werden, damit die KESB (Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde) nicht bei der Erbteilung mitwirken muss. Gleiches gilt für eine demente Person, falls diese ihre Vertretung nicht mit einem Vorsorgeauftrag geregelt hat.

Fortgesetzte Erbengemeinschaften sind jedoch auch mit Risiken verbunden. Stirbt einer der Erben, so treten dessen Erben an seine Stelle. Je nach Konstellation entsteht eine Untererbengemeinschaft. Die Wahrscheinlichkeit, dass die einzelnen Bedürfnisse nicht kompatibel sind, wird gross. Stehen grössere Unterhaltsarbeiten an, können einzelne Erben die dazu nötigen Mittel eventuell nicht aufbringen. Oder der daraus resultierende Unterhaltskostenabzug wirkt sich bei den einzelnen Erben sehr unterschiedlich aus. Die Beschlussfassung und spätere Teilung kann dadurch erheblich erschwert werden.

Eine Besonderheit besteht darin, dass eine Erbteilung durch Umwandlung in eine einfache Gesellschaft nach der Gerichtspraxis sogar stillschweigend erfolgen und sich aus dem Verhalten der Beteiligten ergeben kann. Heikel in diesem Zusammenhang sind Aktivitäten der Erben, welche über ein blosses Halten und Verwalten des Nachlasses hinausgehen, beispielsweise Sanierungen von Liegenschaften. Zivilrechtlich hat eine solche Umwandlung zur Folge, dass keine Erbteilungsklage mehr möglich ist, die 5-Jahresfrist betreffend die solidarische Erbenhaftung zu laufen beginnt und ein allfälliges Willensvollstrecker-Mandat endet. Aus steuerrechtlicher Sicht ist insbesondere zu beachten, dass eine spätere Zuteilung einer Liegenschaft an einen der Erben nicht mehr als Erbteilung gilt und darum sowohl Handänderungs- wie auch Grundstückgewinnsteuern auslösen kann.

Gerne beraten wir Sie bei Erbfällen und unterstützen Sie bei der Ausarbeitung der für Sie geeigneten Teilungsvariante.

www.haeusermann.ch

SACHENRECHT

Auslegung von Dienstbarkeiten

Claude Monnier, Rechtsanwalt und Notar

In [BGE 5A 1016/2017](#) hatte das Bundesgericht wieder einmal Gelegenheit sich zur Frage der Auslegung von Dienstbarkeiten zu äussern. Die Auslegung von Dienstbarkeiten gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen.

Die Grundregel ergibt sich aus Art. 738 ZGB, wonach die Wirkungen der Dienstbarkeit sich primär aus dem Wortlaut, wie er im Grundbuch eingetragen ist, ergeben. Seit BGE 86 II 243, hat der Wortlaut des Grundbucheintrages Vorrang vor allen anderen Auslegungsmitteln. Das ergibt sich aus der Tatsache, dass ein gutgläubiger Dritter auf diesen Wortlaut vertrauen darf und sich nicht mit Fragen der Interpretation von Dienstbarkeiten befassen muss. Grundsätzlich wird die Kenntnis des Grundbuches bei Erwerb eines Grundstückes vorausgesetzt (sog. Kenntnisfiktion). Diese Kenntnis beschränkt sich aber nur auf den Inhalt einer Dienstbarkeit wie er sich aus dem Grundbucheintrag (Wortlaut) ergibt.

Gemäß BGE 123 III 461, ist es deshalb unzulässig für die Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit auf das Motiv der Parteien abzustellen die den Vertrag geschlossen haben, soweit sich der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht deutlich aus dem Wortlaut des Grundbucheintrages ergibt.

Erst wenn der Grundbucheintrag keine eindeutige Aussage über den Inhalt einer Dienstbarkeit ermöglicht, ist auf den Dienstbarkeitsvertrag als Begründungsakt, bzw. auf die Art und Weise, wie die Dienstbarkeit bisher ausgeübt wurde, zurückzugreifen (BGE 131 III 345, BGE 132 III 651, BGE 137 III 145). Der Begründungsakt wird in der Regel als Willensäusserung im Sinne von Art. 18 OR ausgelegt.

Es gilt dabei die Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben an die Grundbucheintragungen zu berücksichtigen (Art. 973 ZGB). Dieser Grundsatz verbietet die Berücksichtigung der Umstände und persönli-



chen Motive, die die Willenserklärung der Parteien bestimmen, solange diese nicht aus dem Begründungsakt hervorgehen, BGE 130 III 554. Auch veränderten Verhältnissen ist dabei Rechnung zu tragen, dies betrifft insbesondere technische Entwicklungen oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, sofern solche bei der Begründung nicht von vornherein ausgeschlossen wurden.

Ein häufiger Problemfall bei solchen tatsächlichen Änderungen der Verhältnisse sind beispielsweise Anpassungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Insbesondere im Zusammenhang mit Fahrwegrechten kann dies zu erheblichen (tatsächlichen) Mehrbelastungen für das belastete Grundstück führen. Diese tatsächlichen Mehrbelastungen sind zu dulden, sofern sich aus dem Wortlaut der Dienstbarkeit und dem Begründungsakt keine Hinweise auf eine künftige Beschränkung des Fahrwegrechtes ergeben. So kann ein für ein Bauernhaus errichtetes allgemeines Fahrwegrecht nach Praxis des Bundesgerichtes durchaus auch für eine Überbauung mit mehreren hundert Fahrzeugen Gültigkeit behalten, wenn bei der Errichtung keine entsprechende Einschränkung gemacht wurde.

Bei der Errichtung von Dienstbarkeiten ist also genau zu definieren welche Lasten das belastete Grundstück tragen soll, auch unter Berücksichtigung sich eventuell ändernder Verhältnisse.

Sie haben Fragen zu Dienstbarkeiten oder wünschen eine Unterstützung in der Verwaltung Ihres Grundstücks? Wir sind Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung gern behilflich.

www.haeusermann.ch