



NEWSLETTER

INHALT

Häusermann + Partner und
Käsermann + Crespi
schreiten gemeinsam in die Zukunft
— 1 —

Neuerungen bei H+P
— 2 —

Die Aktivlegitimation der Erben /
Reservationsvereinbarung im
Zusammenhang mit einem
Kauf-Werkvertrag
— 3 —



Häusermann + Partner und Käsermann + Crespi schreiten gemeinsam in die Zukunft

Es freut uns sehr Euch bekannt geben zu dürfen, dass sich Häusermann + Partner, Bern und Burgdorf und das Notariat Käsermann + Crespi, Fraubrunnen, Burgdorf und Koppigen ab dem 1. Januar 2020 zusammenschliessen werden.

Bereits ab sofort unterstützen sich die beiden Unternehmen und sind eine Zusammenarbeit eingegangen. Ab dem Jahr 2020 werden die beiden Büros gemeinsam unter dem Namen Häusermann + Partner auftreten. Hierdurch wird mittelfristig nicht nur die Nachfolge für Roger Käsermann sichergestellt, vielmehr bietet dies der Klientschaft mehr KnowHow, mehr Effizienz und mehr Flexibilität.

Eine Zusammenlegung der Bürostandorte findet nur in Burgdorf statt. Dort werden sich ab 2020 die gemeinsamen Büroräumlichkeiten am Farbweg 11 in den bisherigen Räumlichkeiten von Häusermann + Partner befinden.

Sie können sich somit weiterhin in den von Ihnen gewohnten Räumlichkeiten von den Ihnen bekannten Ansprechpersonen aus beiden Teams beraten und betreuen lassen.

Mit dieser Zusammenführung werden wir Sie, als geschätzte Klientinnen und Klienten, mit noch mehr Expertenwissen und Erfahrung in anspruchsvollen notariellen und juristischen Angelegenheiten unterstützen können.

Wir sind der festen Überzeugung mit dieser Zusammenführung einen wichtigen und richtigen Schritt in die Zukunft zu machen.

NEUERUNGEN

Häusermann + Partner setzt auf Erfahrung und auf frischen Wind

Wir freuen uns sehr **Cornelia Gfeller**, Rechtsanwältin, Notarin und Fachanwältin SAV für Bau- und Immobilienrecht sowie **Michelle Oswald**, Notarin, als neuste Verstärkungen unseres juristischen Teams begrüßen zu dürfen.



Mit **Cornelia Gfeller** wird unser Team sowohl in Advokatur- als auch in Notariatsangelegenheiten durch eine erfahrene Expertin verstärkt. Cornelia Gfeller schloss ihr Studium an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern im Jahr

2000 ab. Mittlerweile hat sie über 15 Jahre Berufserfahrung als Rechtsanwältin und Notarin, welche sie insbesondere in zwei renommierten Zürcher Wirtschaftskanzleien sammeln konnte. Im Jahr 2016 erlangte sie zudem den Titel Fachanwalt in Bau- und Immobilienrecht. Seit Juli 2019 bereichert sie als erfahrene Spezialistin unser Team und ist für unsere Klientinnen und Klienten insbesondere in den Bereichen des Bau- und Immobilienrechts, Gesellschaftsrechts und des Ehe- und Erbrechts tätig.



Mit **Michelle Oswald** konnten wir zudem eine junge Notarin in unser Team aufnehmen. Sie schloss ihr Rechtsstudium an der Universität Bern im Januar 2016 ab und absolvierte im Rahmen ihrer Ausbildung einen Grossteil ihres Praktikums bereits bei uns. Seit Juni 2019 steht sie unseren Klientinnen und Klienten in sämtlichen notariellen Dienstleistungen zur Verfügung.

ERBRECHT

Die Aktivlegitimation der Erben, am Beispiel einer provisorischen Rechtsöffnung

Claude Monnier

Rechtsanwalt und Notar

Im neuen [BGE 5A 46/2018](#) geht es um die Aktivlegitimation von Erben im Rechtsöffnungsverfahren d.h. wer im Rahmen einer Erbschaft als Rechtsnachfolger eine Forderung durchsetzen kann.

A und B hatten (als Erben des D) den Schuldner C betrieben und später gestützt auf einen Darlehensvertrag zwischen D und C die provisorische Rechtsöffnung verlangt. Diese wurde teilweise verweigert, wogegen A und B schliesslich Beschwerde ans Bundesgericht erhoben.

Das Bundesgericht führt aus, dass der Rechtsöffnungsrichter von Amtes wegen prüfe, ob als Rechtsöffnungstitel eine Schuldanererkennung im Sinne von Art. [Art. 82 Abs. 1 SchKG](#) vorliegt. Sodann prüfe der Rechtsöffnungsrichter von Amtes wegen:

„(1) die Identität zwischen dem Betreibenden und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Gläubiger,

(2) die Identität zwischen dem Betriebenen und dem auf dem Rechtsöffnungstitel genannten Schuldner, sowie

(3) die Identität zwischen der in Betreuung gesetzten Forderung und derjenigen, die sich aus dem Rechtsöffnungstitel ergibt [...]

Diese Identitätsprüfung hat nichts mit der Untersuchungsmaxime zu tun, sondern bedeutet Rechtsanwendung auf den vom Gläubiger vorgelegten Titel von Amtes wegen".

Da gemäss Darlehensvertrag der verstorbene D als Gläubiger erschien, die Betreuung und das Rechtsöffnungsverfahren jedoch von A und B als Erben eingeleitet worden war, hätten A und B zudem ihre Gläubigerstellung nachweisen müssen. **Der Beweis ist grundsätzlich durch Urkunde zu erbringen[...]** Vorliegend müssen die Beschwerdeführer demnach durch Urkunden nachweisen, dass sie Rechtsnachfolger von [D] geworden sind. Da es sich bei der Gemeinschaft der Erben um eine Gesamthandschaft handelt und die in die Erbschaft fallenden Rechte grundsätzlich nur gemeinsam durch alle Erben ausgeübt werden können (vgl. oben E. 1.1), müssen sie **zusätzlich nachweisen, dass sie die einzigen Erben von [D] sind.**"

Der Nachweis wird mittels Beibringung eines Erbscheines erbracht. Der Erbschein (auch Erbschein, Erbbescheinigung oder Erbenbescheinigung genannt) gibt Auskunft über den Kreis der Erbberechtigten und wird benötigt, um über die Erbschaft verfügen zu können. Erstellt wird der Erbschein **je nach Kanton** durch einen Notar bzw. eine Notarin, das Erbschaftsamtsamt, die Teilungsbehörde der Gemeinde, oder das Regierungsstatthalteramt des Bezirks.

Im vorliegenden Fall wurde der Erbschein erst vor Bundesgericht eingereicht. Der Erbschein

war somit verspätet beigebracht worden und daher unbeachtlich. Aufgrund der Beweisregeln, wonach die klagende Partei Ihre Rechtsansprüche zu beweisen hat, hat die Vorinstanz auch nicht ihre Fragepflicht verletzt (E. 3.2.1.). Ein Erbschein ist nicht durch das urteilende Gericht anzufordern, sondern von den Gesuchstellern unaufgefordert einzureichen.

Im Kanton Bern sind hauptsächlich die Notare zur Ausstellung von Erbscheinen zuständig. Die Notare von Häusermann + Partner stellen Ihnen gerne einen solchen aus. Das Team aus Notaren und Rechtsanwälten von Häusermann + Partner berätet Sie gerne bei weiteren Erbschaftsangelegenheiten und kann Sie auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen mit seinem breiten Know-how unterstützen.

www.haeusermann.ch

WERKVERTRAGSRECHT

4

Bundesgerichtsentscheid 4A 109/2018 zur Wirkung einer Reservationsvereinbarung im Zusammenhang mit einem Kauf- Werkvertrag

Celine Krebs

Rechtsanwältin und Notarin

In einem [Entscheid](#) vom November 2018 hat das Bundesgericht seine bisherige Praxis zu den weitverbreiteten Reservationsverträgen im Zusammenhang mit Kauf- und Werkverträgen über schlüsselfertige Bauten bestätigt.

Verträge, die ein Grundstück betreffen (Vorverträge, Kauf-, Vorkauf- und Rückkaufverträge, Dienstbarkeiten), sind für ihre beidseitige Verbindlichkeit immer und zwingend öffentlich zu beurkunden. Bei Missachtung dieser Formvorschrift sind solche Verträge nichtig. Die Nichtigkeit umfasst alle Bestandteile eines solchen formungültig abgeschlossenen Vorvertrages und wird vom Bundesgericht in zahlreichen Entscheidungen geschützt.

Demgemäss ist eine wie auch immer geartete Verpflichtung zum Abschluss solcher Grundstückkaufverträge ohne öffentliche Beurkundung als Vorvertrag nichtig, entsprechend nichtig sind auch gestützt darauf geleistete Zahlungen, insbesondere wenn sie an den Kaufpreis angerechnet werden sollen.

In der Praxis ist es jedoch üblich und weit verbreitet, sogenannte Reservationsvereinbarungen abzuschliessen. Vom Bundesgericht geschützt (in BGE 140 III 200) sind solche Vereinbarungen, soweit sie auch inhaltlich effektiv nur der Reservation eines Grundstückes dienen. Geschützt sein soll die Zeit ab Annahme eines Angebotes bis zur allfälligen Unterzeichnung des formgültigen Vertrages und der in diesem Zeitraum mögliche Schaden des Verkäufers. Eine Konventionalstrafe, mit welcher das durch schuldhaftes Verhalten während den Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo) entstehende, negative Interesse entschädigt werden soll, kann somit in einfacher Schriftform abgefasst werden. Bei der Abfassung solcher Reservationsvereinbarungen ist Vorsicht geboten bezüglich der Fälle, in welchen die Konventionalstrafe geschuldet ist.

Reservationszahlungen dürfen nicht als Reuegelder beim Rücktritt vom Vertrag (d.h. das Hauptgeschäft kommt nicht zustande) oder als Anzahlungen an den Kaufpreis bezeichnet werden, sondern sind als Konventionalstrafen zum Schutz des sog. negativen Vertragsinteresses auszugestalten, d. h. dass entsprechende Konventionalstrafen beim Rücktritt von der Reservation den Schaden decken sollen, den jemand dadurch erleidet, dass er in seinem Vertrauen auf die Gültigkeit einer Erklärung oder eines Vertrags getäuscht worden ist. Dazu gehören alle Aufwendungen die im Vertrauen auf die Gültigkeit der Reservation im Auftrag des Reservierenden gemacht wurden sowie der Schaden, der dadurch entstanden ist, dass bestimmte Handlungen (wie beispielsweise das Weiterführen von

Verkaufsverhandlungen mit anderen Interessenten) unterlassen wurden. Schliesst der Käufer den formgültigen Vertrag oder Vorvertrag ab, sind die Reservationszahlungen aufgrund des Reservationsvertrages grundsätzlich zurückzuerstatten oder gemäss dem nachfolgend formgültig abgeschlossenen Grundstückkaufvertrag als Anzahlungen zu verwenden.

Gerne unterstützen und beraten wir Sie mit unserer langjährigen Erfahrung bei der Ausarbeitung von Reservationsvereinbarungen betreffend Immobilien oder wenn es bei der Auslegung von Reservationsvereinbarungen zum Streit kommt.

www.haeusermann.ch