KANZLEI

im Zentrum von Lyss

mit verstärktem Team
in sämtlichen Bereichen
des Notariats und der
Advokatur.

Wir freuen uns, Ihnen die Eröffnung der Kanzlei Advokatur Giroud-Kaiser in der bestehenden Kanzlei Häsler-Moser Advokatur Notariat im Zentrum von Lyss bekanntzugeben.

Frau Andrea Giroud-Kaiser unterstützt und vertritt Sie in allen Rechtsfragen des öffentlichen Rechts, des Privatrechts sowie in ausgewählten Bereichen des Strafrechts. Überdies begleitet sie Sie bei der Konfliktbearbeitung.

Von **Frau Sandra Häsler-Moser** werden sämtliche notariellen Dienstleistungen erbracht. Zudem berät sie Privatpersonen und Unternehmen in allen Rechtsfragen des Privatrechts.

Durch unsere Zusammenarbeit können wir auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Dienstleistungen in sämtlichen Bereichen des Notariats und der Advokatur anbieten. Für Ihre Anliegen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns, Sie mit verstärktem Team in unserer Kanzlei begrüssen zu dürfen.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Sie auf die Möglichkeiten bei Änderungen von altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie die am 1. Januar 2023 in Kraft tretenden Änderungen im Erbrecht hinweisen.

Bauen ausserhalb der Bauzone; Änderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen

Andrea Giroud-Kaiser, Rechtsanwältin und Mediatorin SAV

Familie M., welche die landwirtschaftliche Nutzung ihres Grund und Bodens seit langem aufgegeben hat, möchte die von ihr bewohnte Baute in der Landwirtschaftszone sanieren. Gleichzeitig wünscht sich Familie M. eine Erweiterung des Abstellraums, einen Wintergarten sowie einen Aussensitzplatz.

Dieser Artikel beleuchtet die Voraussetzungen für Änderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Per 1. Juli 1972 wurde die **Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet** in das Bundesrecht aufgenommen. Die Trennung gilt heute als fundamentaler Grundsatz der schweizerischen Raumplanung. Nichtbaugebiet ist damit möglichst frei von Bauten und Anlagen zu halten.

Bei Bauvorhaben wie jenen der Familie M. ist vorab zu prüfen, ob die geplante Sanierung inkl. Änderung der bestehenden Baute einer Baubewilligung bedarf. Der blosse Unterhalt sowie eine Renovation ohne Erhöhung des Nutzwertes der Liegenschaft (z.B. Ersatz bestehender Fenster, Erneuerung der sanitären Einrichtungen, etc.) ist in der Regel bewilligungsfrei. Aufgrund des geplanten Umfangs ist beim Projekt der Familie M. von einer **Bewilligungspflicht** auszugehen.

Weiter ist zu prüfen, ob es sich beim Bauprojekt der Familie M. um ein zonenkonformes Bauvorhaben handelt. In bestehenden, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Wohnbauten, wie jenem der Familie M., ist das nichtlandwirtschaftliche Wohnen **nicht zonenkonform**, kann aber mittels **Ausnahmebewilligung** bewilligt werden. Unter welchen Voraussetzungen das Bauen ausserhalb der Bauzone möglich ist, wird dabei im Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) geregelt.[1]

1 Art. 16 bis 16b, Art. 24 bis Art. 24d sowie Art. 37a RPG und Art. 33 bis 43 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

Die Wohnbaute der Familie M. wurde im Jahre 1954 und damit vor der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet rechtmässig erstellt. Als sogenannte altrechtliche Baute (Art. 41 Abs. 1 RPV) kommt die Wohnbaute damit in den Genuss einer **erweiterten Besitzstandsgarantie** im Sinne von Art. 24c RPG i.V.m. 42 RPV.

Gemäss Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde **erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden**. Dabei gilt eine Änderung als **teilweise** und eine Erweiterung als **massvoll**, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV).

Mit **Identität** ist nicht völlige Gleichheit gemeint, sondern die Vergleichbarkeit zwischen alt und neu. Als Referenz für den Vergleich gilt der **Zustand des Bauwerks im Zeitpunkt der Rechtsänderung** (vorliegend 1. Juli 1972; Art. 42 Abs. 2 RPV). Bei der Identität geht es um wichtige Merkmale des Objekts wie dessen Umfang, die Bestimmung und die äussere Erscheinung der Baute sowie um deren Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung. Ob die so verstandene Identität gewahrt bleibt, ergibt sich nicht nur aufgrund der in Art. 42 Abs. 3 RPV festgelegten Begrenzungen, sondern ist aufgrund aller Umstände zu beurteilen.[2] In diese **Gesamtbeurteilung** einzubeziehen sind Kriterien wie die Vergrösserung der Nutzfläche, Volumenveränderungen, Nutzungsänderungen, Umbauten innerhalb des Gebäudes, Veränderungen des Erscheinungsbildes des Gebäudes und seiner Umgebung, die Auswirkungen auf die Erschliessung und das Verhältnis von Umbaukosten zum Gesamtwert des Gebäudes.[3]

Ist das zulässige Erweiterungsmass gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst a und b RPV überschritten, fehlt es jedoch in jedem Fall an der notwendigen Wahrung der Identität. Diesbezüglich sind folgende Regeln zu beachten:

Erweiterung **innerhalb** des bestehenden Gebäudevolumens:
- Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) darf durch den geplanten Wintergarten der Familie M. nicht um mehr als 60% erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).
- Auf den übrigen Gebäudeflächen dürfen zonenfremde Nebennutzungen (wie der geplante unbeheizte

2 Espace Suisse «Bauen ausserhalb der Bauzonen – Die Begriffe von A bis Z»; Raum & Umwelt 3/2020.

3 Kanton Bern «Bauen ausserhalb der Bauzonen», Themenblatt A1.

Abstellraum)[4] eingerichtet werden. Eine prozentuale oder umfangmässige Beschränkung gibt es hier nicht. Alle Einrichtungen, die einer späteren Umnutzung Vorschub leisten könnten, sind zu unterlassen.

Erweiterung **ausserhalb** des bestehenden Gebäudevolumens:

- Eine solche ist nur zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG eingehalten sind, d.h., sie muss u.a. für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sein. Der von Familie M. geplante Aussensitzplatz kann (soweit er zum entsprechenden traditionellen Haustyp passt) den zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden.
- Die anrechenbare BGF wie auch die Gesamtfläche (BGF und Bruttonebennutzungsflächen [BNF]) dürfen maximal um je 30% und insgesamt maximal um 100 m² erweitert werden.

Die strenge gesetzliche Vorschrift betreffend Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (Art. 24c Abs. 4 RPG) führt dazu, dass Erweiterungen ausserhalb des Volumens **nur in seltenen Fällen bewilligt werden können.** Neben den Voraussetzungen gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV hat Familie M. der Bewilligungsbehörde zusätzlich zu belegen, dass die Erweiterung (namentlich der Aussensitzplatz) für das zeitgemässe Wohnen nötig ist.

Damit Familie M. von den Privilegien des Art. 24c RPG Gebrauch machen kann, dürfen dem Bauvorhaben auch keine wichtigen Anliegen der Raumplanung (z.B. des Landschafts- oder Umweltschutzes) entgegenstehen. Schliesslich enthält Art. 43a RPV Voraussetzungen, die bei sämtlichen Änderungen bestehender Bauten einzuhalten sind und eine umfangreiche Interessenabwägung bedingen.[5]

4 Es darf keine spezielle Wärmedämmung angebracht werden und Fenster, die zu einer Fensterfläche von mehr als 5% der Bodenfläche führen, sind nicht bewilligungsfähig.

5 Art. 43a RPV «Bewilligungen nach diesem Abschnitt dürfen nur erteilt werden, wenn: a) die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt; b) die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist; c) höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwälzt werden; d) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist; e) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass unbewilligte Veränderungen an Bauten ausserhalb der Bauzone **keine Verwirkung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands** kennen und sowohl der Bauherr als auch allfällige Rechtsnachfolger nach Jahrzehnten noch riskieren, den rechtmässigen Zustand wiederherstellen zu müssen.[6]

Fazit: Die rechtlichen Grundlagen sowie das Bewilligungsverfahren bei der Änderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen erweisen sich als komplex. Gerne berate ich Sie bei entsprechenden Bauvorhaben. Selbstverständlich kann ich Sie auch bei Änderungen von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten[7] unterstützen. Im Gegensatz zu den altrechtlichen Bauten und Anlagen können diese nur gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a RPV einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zugeführt werden.[8]

6 BGer 1C_469/2019 und 1C_483/2019.

7 Wohnbauten, die nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden.

8 Kanton Bern «Bauen ausserhalb der Bauzonen», Themenblatt A2.

Mehr Freiheiten im Erbrecht

Sandra Häsler-Moser, Rechtsanwältin und Notarin

Die erste Etappe der Erbrechtsrevision ist abgeschlossen und wird per 1. Januar 2023 in Kraft treten. Wichtige Änderungen betreffen den Pflichtteilsschutz sowie die Klärung der erbrechtlichen Behandlung der güterrechtlichen Meistbegünstigung.

Die vorliegende Revision führt zu keiner Veränderung des gesetzlichen Erbrechts. Dies gilt für die vom Gesetz definierten gesetzlichen Erben sowie für die Höhe der Erbquoten. Hinterlässt ein Erblasser keine Verfügung von Todes wegen, führt die aktuelle Revision daher zu keiner Änderung der bisherigen Rechtslage.

Abschaffung Elternpflichtteil und Reduktion Pflichtteil Nachkommen
Das heute bestehende Pflichtteilsrecht der Eltern wird vollständig abgeschafft. Der Pflichtteil der Nachkommen wird von heute drei Viertel auf neu die Hälfte des gesetzlichen Erbteils reduziert. Der Pflichtteil des überlebenden Ehegatten verbleibt unangetastet bei der Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs. Die Änderungen führen zu einer Vergrösserung der erbrechtlichen Gestaltungsspielräume. Dies ist wichtig für die Planung von Unternehmensnachfolgen aber auch für die Absicherung eines Lebenspartners, welchem nach wie vor kein gesetzliches Erbrecht zusteht.

Nutzniessung
Nach neuem Recht kann dem überlebenden Ehegatten im Rahmen von Art. 473 nZGB die Hälfte der Erbschaft zu Eigentum und die andere Hälfte zur Nutzniessung zugewiesen werden, während nach bisherigem Recht bloss ein Viertel zu Eigentum und drei Viertel zur Nutzniessung zugewiesen werden konnten.

Ehegüterrechtliche Begünstigung
Ein in der Praxis häufig genutztes Instrument zur Meistbegünstigung ist die ehevertragliche Zuweisung des gesamten Vorschlages an den überlebenden Ehegatten.
In der Lehre war bisher umstritten, ob für die gemeinsamen und die nichtgemeinsamen Nachkommen von denselben Pflichtteilsmassen auszugehen ist. Diese Frage ist davon abhängig, ob die Vorschlagszuweisung als Rechtsgeschäft unter Lebenden oder als Verfügung von Todes wegen qualifiziert wird. Gemäss dem neuen Recht werden die güterrechtliche Auseinandersetzung und die Erbteilung vonei-

nander unabhängig gehalten. Die ehevertragliche Begünstigung ist bei der Berechnung der Pflichtteile der Nachkommen nicht relevant. Nur bei nichtgemeinsamen Nachkommen wird die überhälftige Vorschlagszuweisung bei der Berechnung der Pflichtteilsmasse berücksichtigt.

Verlust des Pflichtteilsschutzes während eines Scheidungsverfahrens
Aktuell fällt das gesetzliche Erbrecht und damit auch das Pflichtteilsrecht unter Ehegatten erst mit dem rechtskräftigen Scheidungsurteil weg. Dies konnte in der Praxis dazu führen, das Scheidungsverfahren bewusst zu verzögern. Neu wird ein hängiges Scheidungsverfahren zum Verlust des Pflichtteilsschutzes führen. Mit einer Verfügung von Todes wegen kann der Noch-Ehegatte vollumfänglich übergangen werden. Zu beachten bleibt, dass durch das hängige Scheidungsverfahren das gesetzliche Erbrecht der Ehegatten nicht aufgehoben wird. Will ein Erblasser-Ehegatte den Noch-Ehegatten von seinem Erbe ausschliessen, muss er aktiv werden und eine Verfügung errichten.

Erbvertrag und Schenkungsverbot
Nach heutigem Recht kann ein Erblasser zu seinen Lebzeiten trotz Abschluss eines Erbvertrages über sein Vermögen frei verfügen. Der erbvertraglich Bedachte erhält lediglich eine Anwartschaft. Nach neuem Recht unterliegen Verfügungen von Todes wegen und Zuwendungen unter Lebenden, mit Ausnahme der üblichen Gelegenheitsgeschenke, der Anfechtung, soweit sie mit den Verpflichtungen aus dem Erbvertrag nicht vereinbar sind, namentlich wenn sie die erbvertragliche Begünstigung schmälern, und im Erbvertrag nicht vorbehalten sind. Mit Ausnahme von Gelegenheitsgeschenken resultiert damit ein umfassendes Schenkungsverbot. Es empfiehlt sich, im Rahmen der Redaktion eines Erbvertrages ausdrückliche Vereinbarungen zu treffen, ob und in welchem Umfang der Erblasser nach Abschluss des Vertrags noch über sein Vermögen verfügen können soll.

Übergangsrecht
Übergangsrechtlich wird das neue Recht auch auf bestehende Verfügungen von Todes wegen anwendbar sein. Es empfiehlt sich, bestehende Testamente und Erbverträge bereits heute mit Blick auf die Revision zu überprüfen und allenfalls anzupassen, insbesondere wenn darin spezifische Erbquoten genannt werden.

LAW4YOU.CH
HÄSLER-MOSER
ADVOKATUR NOTARIAT

ADVOKATUR
GIROUD-KAISER

HÄSLER-MOSER
ADVOKATUR NOTARIAT

Sandra Häsler-Moser
Rechtsanwältin und Notarin

ADVOKATUR
GIROUD-KAISER

Andrea Giroud-Kaiser
Hauptstrasse 3, Postfach 302
3250 Lyss

Telefon: +41 32 387 88 80
info@giroud-law.ch
www.giroud-law.ch

HÄSLER-MOSER
advokatur notariat

Häsler-Moser Advokatur Notariat
Hauptstrasse 3, Postfach 302
3250 Lyss

Telefon: +41 32 338 90 90
info@law4you.ch
www.law4you.ch