

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 24 106

Bern, 5. Mai 2025

Besetzung

Oberrichter Bettler (Referent), Oberrichter Wullemin und
Oberrichterin Sanwald
Gerichtsschreiber Balmer

Verfahrensbeteiligte

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____
Kläger/Berufungskläger

gegen

C. _____
vertreten durch Fürsprecher D. _____
Beklagter/Berufungsbeklagter

Gegenstand

Forderung / Grundlast

Berufung gegen den Entscheid des Regionalgerichts Oberland
vom 8. Februar 2024 (CIV 22 1771)



Regeste:

Art. 88 ZPO; Feststellung betreffend Drittrechtsverhältnisse

Betreffend Drittrechtsverhältnisse ist die Feststellungsklage nur ausnahmsweise zuzulassen (E. 6.2 f.). Ist sie zulässig, weil ein Feststellungsinteresse besteht, lässt sich die Feststellungsklage nicht abweisen, weil der Feststellungskläger allein – ohne die anderen notwendigen Streitgenossen – geklagt hat. Besteht zwischen den Parteien ein Feststellungsinteresse, so ist die Sachlegitimation – im Sinne eines Anspruchs auf die Feststellung – stets zu bejahen (E. 7.2.1).

Art. 786 Abs. 2 ZGB; Untergang und Verzicht auf die Grundlast

Der Belastete erhält aus Verzicht auf die Grundlast nur einen Anspruch auf Löschung des Grundbucheintrags. Die Löschung wirkt konstitutiv. Dieser müssen alle aus dem Grundbucheintrag berechtigten Personen zustimmen. Bei einer Realgrundlast ist auch die Zustimmung aller am herrschenden Grundstück dinglich berechtigten Personen einzuholen, sofern ihr Recht nach dem Grundbucheintrag entstanden ist (E. 8.2 f.).

Art. 19 Abs. 1 OR; Vertragsfreiheit

Wer sich obligatorisch verpflichtet, für eine Leistung zu bezahlen, die ihm dank einer Grundlast auch unentgeltlich zusteht, geht dennoch eine gültige Verpflichtung ein. Das gilt jedenfalls dort, wo der sich Verpflichtende um den Bestand der Grundlast wusste oder hätte wissen müssen (E. 8.2.3 ff.).

Erwägungen:

I.

1.

- 1.1 A._____ (nachfolgend Berufungskläger) erwarb vor rund zehn Jahren, am 19. April 2013, die Stockwerkeinheit F._____.-Gbbl. Nr. E._____ zu Eigentum. Mit Blick auf die Energielieferung für Heizung und Warmwasser ist dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zu entnehmen, dass die Energielieferung durch die Fernheizwerk F._____. AG (nachfolgend F._____) erfolgt und durch C._____ (nachfolgend Berufungsbeklagter) in Rechnung gestellt wird (Ziff. 12.5 des Kaufvertrags, Klagebeilage [KB] 5). Auch das Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft «G._____» sieht vor, dass die einzelnen Stockwerkeinheiten an die F._____ angeschlossen sind, Energiekosten für Heizung und Warmwasser aber durch den Berufungsbeklagten in Rechnung gestellt und diesem bezahlt werden (Ziff. 18 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements, KB 1). Demgegenüber geht aus dem Grundbuch hervor, dass zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft «G._____» – als Recht auf der Stammparzelle F._____.-Gbbl. Nr. J._____ ruhend – eine Grundlast mit der Leistungspflicht, bis zum Jahr 2072 Gratisenergie zu liefern, besteht (Klageantwortbeilage [KAB] 9a).

1.2 Der Berufungskläger bezahlte dem Berufungsbeklagten für die Jahre 2013 bis 2020 CHF 9'910.65 an Heiz- und Warmwasserkosten (KB 10).

2.

2.1 Mit Klage vom 11. Juli 2022 gegen den Berufungsbeklagten gelangte der Berufungskläger an das Regionalgericht Oberland. Er verlangte einerseits, es sei festzustellen, dass Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» und Ziff. 12.5 des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags vom 19. April 2013 nichtig seien. Andererseits beantragte er, der Berufungsbeklagte sei zu verurteilen, ihm CHF 9'910.65 zuzüglich Zins zu bezahlen (pag. 1 ff.).

2.2 In seiner Klageantwort vom 14. November 2022 beantragte der Berufungsbeklagte die Abweisung der Klage (pag. 53 ff.).

2.3 Am 24. März 2023 fand die Hauptverhandlung im vereinfachten Verfahren vor dem Regionalgericht statt (pag. 109 ff.). Die Verhandlung musste abgebrochen werden (pag. 112).

2.4 Der Berufungskläger reichte am 9. November 2023 unaufgefordert eine Replik ein (pag. 215 ff.). In der Folge wies ihn das Regionalgericht daraufhin, dass kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet sei (pag. 231 f.).

2.5 Die Fortsetzungsverhandlung fand am 12. Dezember 2023 statt (pag. 237 ff.).

2.6 Mit Entscheid vom 8. Februar 2024 wies das Regionalgericht die Klage des Berufungsklägers ab. Die Gerichtskosten von CHF 4'100.00 auferlegte es dem Berufungskläger und verpflichtete ihn zu einer Parteientschädigung von CHF 14'040.05 an den Berufungsbeklagten (pag. 297 ff.).

3.

3.1 Gegen diesen Entscheid hat der Berufungskläger am 11. März 2024 Berufung beim Obergericht des Kantons Bern erhoben. In der Sache beantragt er Folgendes (pag. 335 ff.):

1. Die Berufung sei gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz vom 8. Februar 2024 sei aufzuheben.
2. Die Klage vom 11. Juli 2022 sei gutzuheissen.

3.2 In seiner Berufungsantwort vom 19. April 2024 verlangt der Berufungsbeklagte, auf die Berufung sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen (pag. 363 ff.).

II.

4.

4.1 Die Berufung erweist sich vorliegend als das zulässige Rechtsmittel (Art. 308 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

4.2 Die Zivilkammern des Obergerichts des Kantons Bern sind für die Beurteilung des mit Berufung weitergezogenen Entscheids zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 6

Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1] und Art. 28 Abs. 1 Bst. a des Organisationsreglements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Die Entscheidungsfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

- 4.3 Die Berufung muss **Rechtsbegehren** (Anträge) enthalten, aus denen hervorgeht, dass der Berufungskläger den Entscheid anfechtet und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll. Der Berufungskläger darf nicht nur die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragen, sondern er muss auch einen Antrag in der Sache stellen, der so bestimmt sein muss, dass er unverändert zum Urteil erhoben werden kann. Dieses Bestimmtheitsgebot steht jedoch unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Denn Anträge sind nach Treu und Glauben und im Lichte der Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 4.3 und E. 6.2; Urteil des BGer 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.4 ff.; Urteil des OGer/BE ZK 22 229 vom 7. Juni 2023 E. 6.1).

Der Berufungskläger verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Gutheissung seiner Klage (pag. 337). Dieser reformatorische Antrag auf Gutheissung der Klage ist an sich ungenügend. Im Lichte der Begründung bestehen aber keine Zweifel darüber, dass der Berufungskläger einerseits die Feststellung der Nichtigkeit von Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013 beziehungsweise von Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergemeinschaft «G._____» (nachfolgend Berufungsantrag 1) sowie andererseits CHF 9'910.65 nebst Zins vom Berufungsbeklagten verlangt (nachfolgend Berufungsantrag 2; vgl. die Rechtsbegehren in der Klage und im angefochtenen Entscheid: pag. 3, 298). Unter diesen Umständen wäre es überspitzt formalistisch, auf die Berufung nicht einzutreten mit der Begründung, die Anträge des Berufungsklägers seien zu unbestimmt formuliert (gleich auch Urteil des BGer 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.9 f.). Ob der Berufungsantrag 1, der auf Feststellung der Nichtigkeit lautet, aber zulässig ist, stellt eine doppelrelevante Tatsache dar, auf die im materiellen Teil näher einzugehen ist (vgl. E. 6 unten).

- 4.4 Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Berufung ist einzutreten.
- 4.5 Sowohl der Berufungskläger (pag. 337, 349) als auch der Berufungsbeklagte (pag. 367, 371, 385) beantragen die Edition der amtlichen Akten. Diesem Antrag ist das Obergericht nachgekommen. Noch offen ist der Antrag des Berufungsbeklagten auf Parteibefragung (pag. 371, 385). Für das Obergericht ist nicht ersichtlich, welche neuen Erkenntnisse von einer Parteibefragung zu erwarten sind. Vielmehr lassen sich die für die Beurteilung der Streitsache notwendigen Elemente hinreichend aufgrund der Akten feststellen, zumal oberinstanzlich nur noch Rechtsfragen zu beurteilen sind. Damit ist der Beweisantrag des Berufungsbeklagten auf Parteibefragung abzuweisen.

III.

5. Anlass für die zu beurteilende Streitigkeit hat die etwas widersprüchliche Konstellation gegeben, dass der Berufungskläger gemäss Kaufvertrag vom 19. April 2013 sowie gemäss Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» für Energie bezahlen muss, die gemäss einer zugunsten der Stammparzelle der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» bestehenden Grundlast gratis zu liefern ist. Dieser Widerspruch hat den Berufungskläger bewogen, die Nichtigkeit von Ziff. 12.5 des Kaufvertrags und von Ziff. 18 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements feststellen zu lassen (Rechtsbegehren 1) und die von ihm bezahlten Beträge für Energie als ungerechtfertigt bezahlt zurückzufordern (Rechtsbegehren 2). Das Regionalgericht hat diese Klage abgewiesen, und zwar aus zweifachem Grund: Einerseits hat es die **Aktivlegitimation** des Berufungsklägers verneint (vgl. E. 7 unten), andererseits die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass die **Grundlast** modifiziert worden sei (vgl. E. 8 unten). Auf die Klage – insbesondere auf Rechtsbegehren 1, lautend auf **Feststellung** – ist das Regionalgericht vollumfänglich eingetreten (vgl. E. 6 unten).

6.

6.1

6.1.1 Das **Regionalgericht** hat erwogen, der Berufungskläger beantrage mit Rechtsbegehren 1 die Feststellung der Nichtigkeit von Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» sowie von Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013. Damit verlange der Berufungskläger die gerichtliche Feststellung, dass ein Rechtsverhältnis zumindest teilweise nicht bestehe. Folglich liege eine Feststellungsklage im Sinne von Art. 88 ZPO vor. Diese sei nur bei einem Feststellungsinteresse zuzulassen. Zudem verlange der Berufungskläger die Feststellung betreffend ein Rechtsverhältnis mit Dritten. Denn die Nichtigkeit von Ziff. 12.5 des Kaufvertrags würde auch die Verkäufer H. _____ und I. _____ betreffen, die Nichtigkeit von Ziff. 18 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements auch die übrigen Stockwerkeigentümer «G. _____». Die übrigen Stockwerkeigentümer und die Verkäufer seien am vorliegenden Verfahren aber nicht beteiligt. Ein Teil der Lehre lasse Feststellungen jedoch auch gegenüber unbeteiligten Dritten zu. Auch das Bundesgericht habe in besonderen Konstellationen solche Feststellungen zugelassen. Vorliegend sei die Feststellung zulässig, zumal der Berufungskläger die Rückforderung seiner geleisteten Beträge für Energie darauf stütze, dass Ziff. 12.5 des Kaufvertrags sowie Ziff. 18 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements nichtig seien. Neben der Rückforderung gehe es aber auch um künftige Forderungen aus Energielieferung. Im Verhältnis zwischen dem Berufungskläger und dem Berufungsbeklagten sei daher das Feststellungsinteresse gegeben. Schliesslich entstehe den Verkäufern H. _____ und I. _____ sowie den anderen Stockwerkeigentümern kein Nachteil aus der Feststellung, zumal sich ihnen das Prozessergebnis ohnehin nicht entgegenhalten lasse (pag. 302 ff.).

6.1.2 Der **Berufungskläger** äussert sich in seiner Berufung nicht zur Zulässigkeit seines Rechtsbegehrens 1 (beziehungsweise seines Berufungsantrags 1).

6.1.3 Der **Berufungsbeklagte** macht demgegenüber geltend, Rechtsbegehren 1 der Klage sei unzulässig, zumal das Feststellungsinteresse nicht gegeben sei. Es liege keine Konstellation vor, in welcher die Feststellung ausnahmsweise gegenüber Dritten möglich sei. Die Feststellung der Nichtigkeit würde nämlich den Bestand des Kaufvertrags vom 19. April 2013 nicht tangieren. Gestützt auf diesen Vertrag wären ihm die Beträge für Energie weiterhin zu bezahlen, weshalb das Feststellungsinteresse zu verneinen sei (pag. 369).

6.2

6.2.1 Das Gericht hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 60 ZPO). Das gilt auch noch im Rechtsmittelverfahren (Urteil des OGer/BE ZK 23 498 vom 20. Februar 2024 E. 6.1). Eine Prozessvoraussetzung bildet insbesondere das schutzwürdige Interesse des Berufungsklägers (Art. 59 Abs. 2 Bst. a ZPO).

6.2.2 Gemäss Art. 88 ZPO kann der Berufungskläger mit der **Feststellungsklage** die gerichtliche Feststellung, dass ein Recht oder Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht, verlangen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Feststellungsklage zuzulassen, wenn der Kläger an der sofortigen Feststellung ein erhebliches schutzwürdiges Interesse hat (sog. Feststellungsinteresse; vgl. Art. 59 Abs. 2 Bst. a ZPO). Diese Voraussetzung ist namentlich gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die gerichtliche Feststellung behoben werden kann (BGE 144 III 175 E. 5; 141 III 68 E. 2.3). Gegenüber Dritten lässt sich diese Ungewissheit in aller Regel nicht beheben, zumal sich die Rechtskraft des Urteils nur auf die am Prozess beteiligten Personen erstreckt. Für die nicht am Prozess beteiligten Personen ist das Urteil unverbindlich, weshalb ihnen gegenüber die Ungewissheit nicht behoben und das Feststellungsinteresse nicht bejaht werden kann (BGE 137 III 293 E. 4.2; Urteil des BGer 4C.147/2004 vom 17. August 2004 E. 2; siehe ferner FÜLLEMANN, in: Dike-Kommentar ZPO, 3. Aufl. 2025, N. 6 zu Art. 88 ZPO; HEINZMANN, in: Petit commentaire CPC, 2020, N. 7 zu Art. 88 ZPO; BOHNET, in: Commentaire romand CPC, 2. Aufl. 2019, N. 18 zu Art. 88 ZPO; MARKUS, in: Berner Kommentar ZPO, 2012, N. 31 zu Art. 88 ZPO; ein anderer Teil der Lehre scheint das Feststellungsinteresse rascher anzuerkennen: BOPP, in: Schulthess-Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2025, N. 7 zu Art. 88 ZPO; WEBER, in: Basler Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2024, N. 12 zu Art. 88 ZPO; ZOGG/ANGSTMANN, in: Orell Füssli-Kommentar ZPO, 3. Aufl. 2023, N. 2 und 6 zu Art. 88 ZPO; OBERHAMMER/WEBER, in: Kurzkommentar ZPO, 3. Aufl. 2021, N. 8 zu Art. 88 ZPO). Nur ganz ausnahmsweise hat das Bundesgericht anders entschieden. Beide Ausnahmen betrafen die Feststellung, ob der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer gültig ausgeübt hat, obwohl nicht dieser, sondern nur der Käufer am Prozess beteiligt war. Einmal argumentierte das Bundesgericht mit den Besonderheiten des bäuerlichen Bodenrechts (BGE 109 II 51 E. 2). Ein anderes Mal mit dem Umstand, dass Verkäufer und Käufer eine Vereinbarung abgeschlossen haben, die dazu führte, dass sich die gerichtliche Feststellung dem Verkäufer entgegenhalten liess (BGE 137 III 293 E. 4.3). Jedoch wollte das Bundesgericht das Ergebnis, dass die Feststellungsklage auch gegenüber Dritten offensteht, nicht verallgemeinert wissen (BGE 137 III 293 E. 4.3).

6.3

- 6.3.1 Das Obergericht hat von Amtes wegen zu prüfen, ob Rechtsbegehren 1 der Klage zulässig war, das heisst, ob das Regionalgericht – mit Blick auf die Nichtigkeit von Ziff. 12.5 des Kaufvertrags und von Ziff. 18 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements – zu Recht ein Feststellungsinteresse angenommen hat. Das gilt umso mehr, als der Berufungsbeklagte diesen Punkt in seiner Berufungsantwort aufgreift und das Feststellungsinteresse verneint.
- 6.3.2 Der Berufungskläger hat in seiner Klage die Feststellung beantragt, dass Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» und Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013 nichtig seien (Berufungsantrag 1). Die Feststellung, dass das Nutzungs- und Verwaltungsreglement nichtig sei, betrifft das Rechtsverhältnis zur Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____». Und die Feststellung, dass der Kaufvertrag nichtig sei, betrifft das Rechtsverhältnis zu den Verkäufern H. _____ und I. _____. Weder die Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» noch die Verkäufer H. _____ und I. _____ sind aber am vorliegenden Verfahren beteiligt. Gegenüber Dritten ist die Feststellung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur in besonderen Konstellationen zulässig (Vorkaufsrecht). Eine solche Konstellation ist vorliegend nicht gegeben. Mit Blick auf Rechtsbegehren 1 hätte das Regionalgericht – wie der Berufungsbeklagte zutreffend ausführt (pag. 369) – das Feststellungsinteresse verneinen müssen und auf die Klage nicht eintreten sollen. Die Berufung ist insoweit gutzuheissen und das angefochtene Urteil in diesem Sinne abzuändern. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen somit nur Rechtsbegehren 2 der Klage (das heisst Berufungsantrag 2). Mit Blick auf Rechtsbegehren 1 der Klage (und Berufungsantrag 1) dienen sie als Eventualbegründung.

7.

7.1

- 7.1.1 Bezüglich der Aktivlegitimation des Berufungsklägers hielt das **Regionalgericht** fest, dass der Berufungskläger in seinem Kaufvertrag vom 19. April 2013 und im Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» eine Regelung übernommen habe, wonach die Energielieferung für Heizung und Warmwasser durch die F. _____, die Rechnungsstellung aber durch den Berufungsbeklagten erfolge. Gleichzeitig bestehe aber zugunsten der Stamm-parzelle der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» eine Grundlast mit der Leistungspflicht, Gratisenergie zu liefern. Zwar berechtige diese Grundlast alle Stockwerkeigentümer und damit auch den Berufungskläger. Eine «Klage aus der Grundlast» könne ein Stockwerkeigentümer allein, unabhängig von den anderen Stockwerkeigentümern, jedoch nicht anstrengen. Somit sei die Klage des Berufungsklägers mangels Aktivlegitimation abzuweisen (pag. 309 ff.).
- 7.1.2 Der **Berufungskläger** hält sich demgegenüber für aktivlegitimiert. Der vom Regionalgericht zitierte BGE 142 III 551 beziehe sich auf eine nachbarrechtliche Auseinandersetzung und lasse sich auf den vorliegenden Fall der unentgeltlichen Energielieferung kraft Grundlast nicht übertragen. Wären die Aussagen des erwähnten BGE jedoch analog anzuwenden, hätten sie zur Folge, dass er die «alleinige Prozess-

Ausübungsbefugnis besitze, denn er habe aufgrund seiner Wertquote am Stammgrundstück Anspruch auf Lieferung von Gratisenergie». Ausserdem habe sich das Regionalgericht zu wenig mit dem Einzelfall auseinandergesetzt. Er mache geltend, dass er – mit Blick auf den Grundlastvertrag vom 9. Februar 2005 und die Vereinbarung über die Gratisenergielieferung vom 19. Juli 2002 – zu Unrecht Energiekosten bezahlen musste. Es handle sich dabei nicht um Ansprüche, die in funktionellem Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Nutzung oder Verwaltung stehen und nur von der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeklagt werden können. Deshalb sei er als «Stockwerkeigentümer, aus eigenem Recht bezüglich der seiner Eigentumsquote betreffenden Heizkosten, aktivlegitimiert diese Klage einzureichen. Eine notwendige Streitgenossenschaft nach Art. 70 ZPO [liege] nicht vor» (pag. 339 ff.).

7.2

- 7.2.1 Eine Klage kann nur dort Erfolg haben, wo derjenige, der sie anhebt, Inhaber des eingeklagten Rechts, und derjenige, gegen den sie sich richtet, Adressat ebendieses Rechts ist. Ist der Berufungskläger Inhaber des Rechts, ist er aktivlegitimiert. Ist der Berufungsbeklagte Adressat des Rechts, ist er passivlegitimiert. Fehlt entweder die **Aktiv- oder die Passivlegitimation**, fehlt es an der Sachlegitimation (KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4. Aufl. 1984, S. 66 f.; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 1979, S. 139 f.). Die Sachlegitimation ist keine Prozessvoraussetzung, sondern ergibt sich aus dem materiellen Recht. Ihr Nichtvorhandensein führt zur Abweisung der Klage, nicht zu einem Nichteintreten (BGE 139 III 504 E. 1.2; 138 III 213 E. 2.3; 118 Ia 129 E. 1). Anders liegen die Dinge bei der Feststellungsklage. Bei dieser ergibt sich die Sachlegitimation unmittelbar aus dem Feststellungsinteresse. Besteht zwischen den Parteien ein Feststellungsinteresse, so ist die Sachlegitimation zu bejahen. Diese ist hier eine Frage des Prozess- und nicht des Bundesprivatrechts (OBERHAMMER/WEBER, a.a.O., N. 3 und 8 zu Art. 88 ZPO).
- 7.2.2 Das Schweizerische Obligationenrecht (OR; SR 220) behandelt in Art. 62 ff. OR die Entstehung der Obligation aus **ungerechtfertigter Bereicherung**. Gemäss Art. 62 Abs. 1 OR hat derjenige, welcher in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Insbesondere tritt diese Verbindlichkeit dann ein, wenn jemand ohne jeden gültigen Grund oder aus einem nicht verwirklichten oder nachträglich weggefallenen Grund eine Zuwendung erhalten hat (Art. 62 Abs. 2 OR). Bei der ungerechtfertigten Bereicherung geht es folglich um Situationen, in denen eine Vermögensverschiebung ohne Rechtsgrund, sprich grundlos erfolgt. Sie hat zum Ziel, «ungerechtfertigtes Haben» auszugleichen (BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl. 1988, S. 656).
- 7.3 Mit Berufungsantrag 2 fordert der Berufungskläger die von ihm bezahlten Beträge für Energie zurück. Zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» bestehe eine Grundlast mit der Leistungspflicht, Gratisenergie zu liefern. Daher würden sich Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013 sowie Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» als nichtig erweisen. Mit dieser Argumentation macht der Berufungskläger letzten Endes geltend, dass der Berufungsbeklagte über keinen «Rechtstitel» verfügt, um die erhaltenen Beträge für Energie behalten zu können.

Die Klage, die er führt, ist damit eine Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung. Dabei ist – wenn man dem Berufungskläger folgt – der Berufungsbeklagte ungerechtfertigt bereichert, er selbst entreichert. Bei Annahme dieses Sachverhalts klagt der materiellrechtlich Berechtigte gegen den materiellrechtlich Verpflichteten. Die Aktivbeziehungsweise Passivlegitimation der Parteien bereitet – anders als das Regionalgericht (pag. 310 ff.) und der Berufungsbeklagte (pag. 371 ff.) ausführen – keine Schwierigkeiten. Insbesondere handelt es sich nicht um eine «Klage aus der Grundlast». Denn der Berufungskläger will nicht den aktuellen Eigentümer des grundlastbelasteten Grundstücks zur Lieferung von Gratisenergie anhalten, sondern vom Berufungsbeklagten – der die Grundlast nicht erfüllen muss – die geleisteten Beträge als grundlos zurückfordern. Die eingereichte Klage stellt sich damit nicht als Klage aus der Grundlast dar. Vielmehr spielt das Bestehen oder Nichtbestehen der Grundlast nur eine Rolle bei der Frage, ob die an den Berufungsbeklagten geleisteten Beträge «gerechtfertigt» oder «ungerechtfertigt» sind. Diese Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung kann der Berufungskläger aber allein, ohne die anderen Stockwerkeigentümer beziehungsweise die Stockwerkeigentümergeinschaft, einreichen. Im Ergebnis ist dem Regionalgericht und dem Berufungsbeklagten nicht zu folgen, wenn sie den Berufungskläger für nicht aktivlegitimiert halten. Vielmehr ist die Aktivlegitimation gegeben. Das würde übrigens auch für Rechtsbegehren 1 der Klage gelten, wenn man – wie das Regionalgericht – (zu Unrecht) ein Feststellungsinteresse annimmt. Denn mit Bejahung des Feststellungsinteresses ist immer auch die Sachlegitimation erfüllt (vgl. E. 7.2.1 oben am Ende).

8.

8.1

8.1.1 Das **Regionalgericht** hat die Klage des Berufungsklägers aber nicht nur wegen fehlender Aktivlegitimation abgewiesen. Es hat zusätzlich erkannt, dass die bezahlten Beträge für Energie tatsächlich geschuldet seien. Denn Grundlasten würden sich durch Vereinbarung der Parteien modifizieren, namentlich entgeltlich machen lassen. Eine öffentliche Urkunde und einen Eintrag im Grundbuch brauche es dazu nur, soweit die Leistungspflicht vergrössert oder in einer Weise abgeändert werde, dass neue oder andere Lasten entstünden. Würden dagegen lediglich die Rechte des Grundlastgläubigers herabgesetzt, reiche eine schriftliche «Zustimmung». Vorliegend sei die Pflicht der F._____ zur Energielieferung trotz der entsprechenden Klauseln im Kaufvertrag beziehungsweise Nutzungs- und Verwaltungsreglement unverändert geblieben. Es habe keine Mehrbelastung gegeben, weshalb von der F._____ keine entsprechende Erklärung und Abänderung des Grundbuchs vonnöten gewesen sei. Es seien «die Stockwerkeigentümer der Grundstücke F._____.-Gbbl. Nrn. E.1_____ bis E.5_____, welche sich in Abänderung der dinglichen Vereinbarung und zugleich in Ausübung ihrer Privatautonomie zu Gunsten des Beklagten obligatorisch zur Vergütung der Energielieferung verpflichtet haben, und dies nota bene mittels eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrages». Die Abrede, welche die Grundlast neu entgeltlich mache, sei weder formungültig, widerrechtlich, unmöglich noch sittenwidrig, folglich gültig (pag. 317 ff.). Eine Simulation sei ebenso wenig gegeben, zumal die Weiterverrechnung der gelieferten Energie klarerweise auf einer Wertermittlung der F._____ beruhe (pag. 320 f.). Weiter

stelle der Umstand, dass sich die Energiekosten am Verbrauch und nicht an den Wertquoten orientieren, keinen Verstoss gegen die Vorschriften des Mit- oder Stockwerkeigentums dar. Die entsprechenden Vorschriften seien dispositiver Natur (pag. 321 f.). Schliesslich könne der Berufungskläger auch keinen Grundlagenirrtum vorbringen. Einerseits liege keine rechtserhebliche Irrtumskonstellation vor. Andererseits sei die Frist zur Geltendmachung des Grundlagenirrtums verwirkt. All das führe zum Schluss, dass der Berufungskläger die geleisteten Beträge für Energie nicht zurückfordern könne, da die Grundlast modifiziert und nicht länger unentgeltlich sei (pag. 322 ff.).

- 8.1.2 Der **Berufungskläger** hält Ziff. 12.5 seines Kaufvertrags vom 19. April 2013 sowie Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G._____» dagegen für nichtig. Diese Nichtigkeit rühre daher, dass er – der Berufungskläger – Kosten für Energie zu bezahlen habe, die gemäss Grundlastvertrag vom 9. Februar 2005 beziehungsweise der Vereinbarung vom 19. Juli 2002 gratis zu liefern sei. Weder Ziff. 12.5 seines Kaufvertrags noch Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements hätten den bestehenden Grundlastvertrag abgeändert. Denn es liege keine zweiseitige schriftliche Zustimmung unter den Grundlastvertragsparteien vor; auch die Vorschriften über die «Abänderung des Grundlastvertrags» seien nicht eingehalten worden. Die F._____ und die RH._____ AG hätten mit den grundlastberechtigten Stockwerkeigentümern keine Vereinbarung abgeschlossen. Es fehle folglich am zweiseitigen Rechtsgeschäft. «Vielmehr [habe] sich der Berufungsbeklagte einseitig zu seinen Gunsten, mittels der von ihm [dem Berufungskläger] als nichtig angefochtenen Klauseln, ausbedungen, unentgeltlich von der F._____ zu liefernde Energie als Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft in Rechnung stellen zu können, dies gestützt auf handelsrechtswidrige «Pro-Forma-Rechnungen». Eine solche Regelung [erscheine] rechtsmissbräuchlich und verletze Art. 20 Abs. 2 OR, weil der Grundlastvertrag sowie die nach wie vor rechtsgültige Vereinbarung [...] vom 19. Juli 2002 verletzt werden». Hinzu komme, dass der Tatbestand der Simulation erfüllt sei. Die Simulation manifestiere sich dadurch, dass in seinem Kaufvertrag und im Nutzungs- und Verwaltungsreglement Gratisenergie als kostenpflichtig deklariert werde. Kosten für Energie, die gratis zu liefern sei, würden als echt simuliert. Ausserdem habe die F._____ nie eine Entschädigung für die gelieferte Energie erhalten. In deren Buchhaltung würden sich keine Erträge oder Belege für die Lieferung von Energie an die Stockwerkeigentümergeinschaft «G._____» vorfinden. Das beweise, dass die Kosten für die gelieferte Energie simuliert seien. Die fingierten Pro-Forma-Rechnungen dienten einzig dazu, eine nicht geschuldete Forderung des Berufungsbeklagten zu rechtfertigen. Der Berufungsbeklagte verfüge in Wahrheit über keinerlei Rechtstitel und damit Anspruchsgrundlage für gelieferte Energie. Vielmehr hätten die Stockwerkeigentümer – und damit auch er, der Berufungskläger – ein Anrecht auf Gratisenergie, das sich unmittelbar aus dem Grundlastvertrag ergebe. Im Übrigen seien die Pro-Forma-Rechnungen handelsrechtswidrig und buchhalterisch unzulässig. Er habe im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in guten Treuen davon ausgehen müssen, dass die fingierten Energiekosten tatsächlich anfallen. Das Regionalgericht habe zu Unrecht angenommen, dass die «obligatorische Verpflichtung zur Lieferung von Gratisenergie rechtmässig und einvernehmlich (im Sinne eines zweiseitigen Ver-

trags zwischen den belasteten und begünstigten Parteien) modifiziert worden» sei (pag. 343 ff.).

8.2

- 8.2.1 Durch die **Grundlast** wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Als Berechtigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks bezeichnet sein (sog. Realgrundlast; Art. 782 Abs. 2 ZGB). Die Grundlast kann nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist (Art. 782 Abs. 3 ZGB). Die Grundlast bedarf zu ihrer Errichtung der Eintragung in das Grundbuch (Art. 783 ZGB). Im Übrigen gelten für Erwerb und Eintragung, wo es nicht anders geordnet ist, die Bestimmungen über das Grundeigentum (Art. 783 Abs. 3 ZGB). Für die rechtsgeschäftliche Errichtung der Grundlast bedeutet das, dass das Rechtsgrundgeschäft öffentlich zu beurkunden und anschliessend beim Grundbuchamt anzumelden ist (PIOTET, in: Schweizerisches Privatrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, 2022, Rz. 793; STEINAUER, Les droits réels, Bd. III, 5. Aufl. 2021, Rz. 3639; SIMONIUS/SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. II, 1990, Rz. 17 f. zu § 11; LEEMANN, in: Berner Kommentar zum ZGB, Sachenrecht, Art. 730–918 ZGB, 1925, N. 7 ff. zu Art. 783 ZGB; WIELAND, in: Zürcher Kommentar zum Sachenrecht, Art. 641–977 ZGB, 1909, N. 2 zu Art. 783 ZGB).

Wie die Errichtung ist auch die Abänderung der Grundlast öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch einzutragen (SIMONIUS/SUTTER, a.a.O., Rz. 22 zu § 11; LEEMANN, a.a.O., N. 35 zu Art. 783 ZGB). In Bezug auf den Untergang der Grundlast bestimmt Art. 786 Abs. 2 ZGB, dass der Belastete aus Verzicht, Ablösung oder aus anderen Untergangsgründen nur einen Anspruch auf Löschung des Eintrags erhält (Art. 786 Abs. 2 ZGB). Erst mit Erfüllung dieses Anspruchs, das heisst mit der Löschung – die hier konstitutiv wirkt – geht die Grundlast unter (vgl. JENNY, in: Balsler Kommentar zum ZGB, 3. Aufl. 2023, N. 2 zu Art. 786 ZGB; SIMONIUS/SUTTER, a.a.O., Rz. 32 zu § 11; WIELAND, a.a.O., N. 1 zu Art. 786 ZGB; a.M. PIOTET, a.a.O., Rz. 810; STEINAUER, a.a.O., Rz. 3957). Sowohl zur Löschung als auch zur Abänderung von Grundbucheinträgen bedarf es einer schriftlichen Erklärung der aus dem Eintrag berechtigten Personen (Art. 964 Abs. 1 ZGB). Damit ist in erster Linie der Grundlastgläubiger angesprochen. Im Falle von Realgrundlasten müssen der Löschung aber auch alle am herrschenden Grundstück dinglich berechtigten Personen zustimmen, sofern ihre Berechtigung nach der Realgrundlast entstanden ist (etwa Pfandgläubiger und Nutzniesser: LEEMANN, a.a.O., N. 4 zu Art. 786 ZGB).

- 8.2.2 Bei der Beurteilung eines Vertrags sowohl nach Form als nach Inhalt ist der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, die wahre Beschaffenheit des Vertrags zu verbergen. So lautet Art. 18 Abs. 1 OR, der von der Auslegung der Verträge und der **Simulation** handelt. Die Simulation, auch Scheingeschäft genannt, kennzeichnet sich somit dadurch, dass die Parteien übereinstimmend wollen, dass der erklärte Vertrag zwischen ihnen nicht gelten,

Dritten gegenüber aber der entsprechende Anschein entstehen soll. Zumeist schliessen die Parteien neben dem erklärten einen ernstgemeinten Vertrag ab (BUCHER, a.a.O., S. 146 f.; VON TUHR/PETER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I/2, 3. Aufl. 1979, N. III zu § 35). Die Simulation ist also die gemeinsame Täuschung von Dritten. Täuscht jemand dagegen seinen eigenen Vertragspartner, steht eine absichtliche Täuschung zur Diskussion. Hierzu hält das Obligationenrecht fest, dass für den Vertragsschliessenden, der zum Vertragsabschluss verleitet worden ist, der Vertrag auch dann nicht verbindlich ist, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 ZGB). Das täuschende Verhalten, das die Täuschung charakterisiert, kann entweder in der Vorspiegelung falscher Tatsachen oder in der Unterdrückung von Tatsachen liegen (BUCHER, a.a.O., S. 219 f.; VON TUHR/PETER, a.a.O., N. II 4 zu § 38).

- 8.2.3 Das schweizerische Obligationenrecht beruht auf dem Grundsatz der **Vertragsfreiheit**. Grundsätzlich sind die Vertragsparteien in der Gestaltung ihrer Rechtsverhältnisse frei. Diese Freiheit will das Obligationenrecht möglichst umfassend gewähren (BUCHER, a.a.O., S. 87). Ausdruck findet dieses Bestreben in Art. 19 Abs. 1 OR, wonach der Inhalt des Vertrags innerhalb der Schranken des Gesetzes beliebig festgestellt werden kann. Dagegen ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig (Art. 20 Abs. 1 OR).

Das schweizerische Obligationenrecht regelt in Art. 112 f. OR die Verträge zugunsten Dritter (Art. 112 f. OR). Hat sich jemand, der auf eigenen Namen handelt, eine Leistung an einen Dritten zu dessen Gunsten versprechen lassen, so ist er berechtigt, zu fordern, dass an den Dritten geleistet werde (Art. 112 Abs. 1 OR). Der Dritte jedoch kann selbständig die Erfüllung nur fordern, wenn es die Willensmeinung der beiden andern war, oder wenn es der Übung entspricht (Art. 112 Abs. 2 OR). Je nachdem, ob der Dritte – das heisst der Begünstigte – ein selbständiges Forderungsrecht hat (Art. 112 Abs. 2 OR) oder nicht (Art. 112 Abs. 1 OR), spricht man vom echten oder unechten Vertrag zugunsten Dritter (BUCHER, a.a.O., S. 474; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl. 1984, N. I zu § 82).

8.3

- 8.3.1 Vorliegend besteht gemäss Grundbuch zugunsten der Stammparzelle F._____.-Gbb. Nr. J._____ eine Grundlast, die durch das Stichwort «Energiefieferungspflicht» umschrieben ist (KAB 9a). Weil keine bestimmte Person, sondern die jeweiligen Eigentümer der Stammparzelle F._____.-Gbb. Nr. J._____ grundlastberechtigt sind, handelt es sich um eine Realgrundlast. Diese Realgrundlast gründet auf dem öffentlich beurkundeten Grundlastvertrag vom 9. Februar 2005 (KB 4; trotz Parzellierung und Begründung von Stockwerkeigentum: KAB 3, 5). Gemäss Ziff. II dieses Vertrags liegt die Leistungspflicht in der «Gratislieferung von Fernwärme». Die zu erbringende Leistung – Lieferung von Energie – hat somit «gratis», das heisst ohne Gegenleistung zu erfolgen. Das Regionalgericht hat im angefochtenen Entscheid angenommen, diese Leistungspflicht sei «modifiziert» und neu entgeltlich gemacht worden. Weil hierbei lediglich die Rechte der Grundlastgläubiger (sprich der

Stockwerkeigentümer) herabgesetzt worden seien – mit anderen Worten ein Teilverzicht vorliege – genüge «schriftliche Zustimmung».

Diese Betrachtungsweise überzeugt indessen nicht. Denn ein Verzicht der Grundlastgläubiger bedeutet, dass sie die Grundlast ganz preisgeben. Ein Teilverzicht wäre folglich dort anzunehmen, wo sie nicht ganz, sondern nur auf einen Teil der zu erbringenden Leistung verzichten; auf den vorliegenden Fall übertragen etwa, wenn nicht mehr unbeschränkt (ungemessen), sondern nur noch beschränkt (gemessen) Gratisenergie zu liefern wäre (wobei sich der Verzicht als einseitiges Rechtsgeschäft nur auf das dingliche Verwertungsrecht, nicht auf die Leistungspflicht als solche beziehen kann). Soll die Leistungspflicht neu – wie vom Regionalgericht erwogen – unter dem Vorbehalt stehen, dass die zu erbringende Leistung zu vergüten ist, liegt kein Teilverzicht, sondern eine Abänderung der Grundlast vor. Diese Abänderung bedarf der öffentlichen Beurkundung, zumal sie den ursprünglichen Grundlastvertrag verändert. Vorliegend existiert aber keine öffentlich beurkundete Abänderung der Grundlast, womit die Leistungspflicht schon aus diesem Grund weiterhin «gratis», das heisst unentgeltlich zu erbringen ist (dabei kann offenbleiben, ob für die Abänderung auch ein neuer Eintrag im Grundbuch erforderlich wäre, zumal das «Stichwort» gleichbliebe). An diesem Fazit wäre selbst dann festzuhalten, wenn von einem Teilverzicht auszugehen wäre. Denn der Teilverzicht wirkt – so die herrschende Lehre – erst mit der schriftlichen Löschung – hier Anmeldung der Unentgeltlichkeit – im Grundbuch. Eine solche Anmeldung hat vorliegend aber ebenso wenig stattgefunden, weshalb auch ein Teilverzicht nicht infrage kommen kann. Einem Teilverzicht müssten schliesslich alle am herrschenden Grundstück dinglich berechtigten Personen, insbesondere die Pfandgläubiger, zustimmen. Eine solche Zustimmung hat das Regionalgericht nicht unterstellt und ist auch aus den Akten nicht ersichtlich. Damit haben die Stockwerkeigentümer «G. _____» – entgegen den Erwägungen des Regionalgerichts – die Grundlast weder modifiziert noch teilweise auf sie verzichtet.

- 8.3.2 Doch auch die Kritik des Berufungsklägers ist nicht stichhaltig. Dieser macht geltend, Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013 beziehungsweise Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» seien nichtig. Die Nichtigkeit beruhe auf der Simulation, dass man kostenlose Energie für kostenpflichtig ausgegeben habe. Definitionsgemäss kennzeichnet sich die Simulation aber dadurch, dass die Vertragsparteien gemeinsam einen Dritten täuschen wollen. Der Berufungskläger ist aber nicht ein Dritter, sondern selbst Vertragspartei (beim Kaufvertrag). Eine Simulation scheidet von vornherein aus. Der Berufungskläger, der sich als «Opfer» einer Simulation sieht, macht vielmehr eine absichtliche Täuschung geltend. Indessen ist im Kaufvertrag vom 19. April 2013 auch eine Beschreibung der Stammparzelle F. _____-GbbL Nr. J. _____ integriert. Aus dieser Beschreibung ist ohne Weiteres ersichtlich, dass zugunsten der Stammparzelle eine Grundlast mit dem Stichwort «Energiefieferungspflicht» besteht. Es ist davon auszugehen, dass der beurkundende Notar den Berufungskläger über den Inhalt dieser Grundlast informierte. Falls nicht, hätte der Berufungskläger nachfragen können (und müssen), was der genaue Inhalt dieser Grundlast sei. Hat er das unterlassen, müsste er sich den Vorwurf gefallen lassen, dass ihm der Inhalt dieser Grundlast nicht wichtig war. Überdies deutet auch die Formu-

lierung in Ziff. 12.5 des Kaufvertrags darauf hin, dass für die Energielieferung ein spezielles Regime besteht. Der Umstand, dass die Grundlast im Kaufvertrag erwähnt beziehungsweise angedeutet wird und aus dem Grundbuch ersichtlich ist, schliesst eine absichtliche Täuschung aus.

8.3.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass zugunsten der Stammparzelle F. _____- Gbbl. Nr. J. _____ eine Grundlast mit der Leistungspflicht, Gratisenergie zu liefern, besteht. In Abweichung davon hat sich der Berufungskläger in Ziff. 12.5 des Kaufvertrags vom 19. April 2013 aber verpflichtet, für diese Energie zu bezahlen, wobei die Rechnungsstellung durch den Berufungsbeklagten erfolgt. Auch Ziff. 18 Abs. 2 des Nutzungs- und Verwaltungsreglements der Stockwerkeigentümergeinschaft «G. _____» sieht vor, dass die Energie zu bezahlen und die Bezahlung an den Berufungsbeklagten auszurichten ist. Dieses Reglement war im Zeitpunkt, da der Berufungskläger seine Stockwerkeinheit erwarb, im Grundbuch ange- merkt und damit für den Berufungskläger verbindlich. Kommt hinzu, dass der Berufungskläger das Reglement in Ziff. 12.2 seines Kaufvertrags auch explizit anerkannt hat. Allein der Umstand, dass ein Vertrag oder ein Reglement gegen eine bestehende Grundlast «verstösst», zieht weder Nichtig-, Widerrechtlich- noch Sittenwidrigkeit nach sich. Vielmehr hat sich der Berufungskläger – in voller Kenntnis der Grundlast – vertraglich und reglementarisch verpflichtet, die von der F. _____ ge- lieferte Energie zu bezahlen, und zwar in die Hände des Berufungsbeklagten. Ein solcher Vertrag beziehungsweise ein solches Reglement ist im schweizerischen Pri- vatrecht zulässig und bindend. Die Zahlung an den Berufungsbeklagten ist damit nicht grundlos, sondern vertraglich und reglementarisch vorgesehen. Dieser Vertrag zugunsten Dritter bildet für den Berufungsbeklagten denn auch den Rechtsgrund, um die Beträge für gelieferte Energie zu empfangen und zu behalten. Eine unge- rechtfertigte Bereicherung des Berufungsbeklagten liegt damit nicht vor. Der Beru- fungsbeklagte ist denn auch nicht verpflichtet, dem Berufungskläger CHF 9'910.65 nebst Zins zurückzuerstatten.

9. Nach dem Gesagten wird die Berufung teilweise gutgeheissen und Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheids angepasst. Das ändert aber nichts daran, dass der angefochtene Entscheid mit Blick auf Rechtsbegehren 2 zu bestätigen ist und hin- sichtlich Rechtsbegehren 1 nur ein Nichteintreten statt einer Abweisung erfolgt (für eine ausführliche Begründung, weshalb die Berufung in solchen Konstellationen teil- weise gutzuheissen ist, publ. Urteil des OGer/BE ZK 18 289 vom 5. Februar 2019 E. 48).

Abschliessend sei aber bemerkt, dass das Obergericht für den Berufungskläger auch Verständnis aufbringen kann. Die Widersprüche, die zwischen Kaufvertrag/Regle- ment einerseits und Grundlast andererseits bestehen, sollten bereinigt und klare Ver- hältnisse geschaffen werden. Ausserdem scheint es steuer- und gesellschaftsrecht- lich unüblich, wenn eine Aktiengesellschaft «gratis» eine Leistung erbringt, die dann doch einer Privatperson zu vergüten ist. Diese Fragen sind aber nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens und können nicht abschliessend beurteilt werden.

IV.

10.

10.1 Auch wenn die Berufung teilweise gutgeheissen wird, so unterliegt der Berufungskläger dennoch vollumfänglich, weshalb er die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens zu tragen hat (Art. 95 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO; siehe dazu auch publ. Urteil des OGer/BE ZK 18 289 vom 5. Februar 2019 E. 48).

10.2

10.2.1 Das Regionalgericht hat den Streitwert des Verfahrens auf CHF 24'000.00 bestimmt (pag. 30 f., 326). Der Berufungskläger äussert sich in der Berufung nicht zum Streitwert. Der Berufungsbeklagte macht geltend, «dass der Streitwert wegen des Nichtigkeitsantrages die Summe der jährlichen Zahlungen bis zum Jahr 2072 umfasst, eventualiter mindestens die zeitlich gemäss Art. 788 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB geschuldete Summe, beides über CHF 30'000.00 ausmachend» (pag. 369).

10.2.2 Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer gilt als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 92 Abs. 2 ZPO). Bei einfacher Streitgenossenschaft und Klagenhäufung werden die geltend gemachten Ansprüche zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 Abs. 1 ZPO).

10.2.3 Vorliegend konnten sich die Parteien über den Streitwert nicht einigen. Das Regionalgericht hat den Streitwert von Rechtsbegehren 1 auf CHF 24'000.00 festgelegt, zumal der Berufungskläger – bei Gutheissung – jährlich gerundet CHF 1'200.00 an Energiekosten einspart, und das auf ungewisse Dauer. Der Berufungsbeklagte geht demgegenüber nicht von einer ungewissen Dauer, sondern von Einsparungen bis maximal in das Jahr 2072 aus (Befristung der Grundlast: KB 4). Aus dem Umstand, dass Einsparungen bis maximal in das Jahr 2072 möglich sind, folgt jedoch nicht, dass die jährlichen Einsparungen bis dahin zu kapitalisieren sind. Zu beurteilen ist nämlich nicht der Bestand oder Nichtbestand der Grundlast, sondern die Feststellung, dass keine Beträge für Energie geschuldet sind. Welche Beträge der Berufungskläger letzten Endes einspart, hängt davon ab, wie lange er seine Stockwerkeinheit besitzt. Diese Dauer ist ungewiss, weshalb der zwanzigfache Betrag der jährlichen Einsparungen massgebend ist. Der Streitwert von Berufungsantrag 1 liegt damit – wie vom Regionalgericht festgesetzt (pag. 30 f., 326) – bei CHF 24'000.00. Dazu kommt aber der Streitwert von Berufungsantrag 2, der sich auf CHF 9'910.65 beläuft. Weil in den Berufungsanträgen 1 und 2 eine objektive Klagenhäufung zu erblicken ist, sind die beiden Ansprüche zusammenzurechnen. Der (erst- und oberinstanzliche) Streitwert beträgt CHF 33'910.65. Damit ist zugleich gesagt, dass das Regionalgericht das ordentliche Verfahren hätte durchführen müssen. Den Parteien ist aber aus dem Umstand, dass fälschlicherweise das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangt ist, kein Nachteil entstanden.

- 10.3 Bei diesem Streitwert werden die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren, bestimmt auf CHF 4'450.00 (Art. 44 Abs. 1 Bst. b des Dekrets betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [VKD; BSG 161.12]), dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm oberinstanzlich in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).
- 11.
- 11.1 Der Berufungskläger ist antragsgemäss zu verurteilen, dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen.
- 11.2 Die Höhe dieser Parteientschädigung richtet sich nach den Bestimmungen der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811). Ausgehend von einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von CHF 33'910.65 ergibt sich für das erstinstanzliche Verfahren ein Honorarrahmen von CHF 3'200.00 bis CHF 15'700.00 (Art. 5 Abs. 1 und 3 PKV). Gemäss Art. 7 PKV beträgt das Honorar vor oberer Instanz bis zu 50% des Honorars gemäss Art. 5 PKV. Im vorliegenden Berufungsverfahren kann folglich ein Honorar bis CHF 7'850.00 zugesprochen werden. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich die Parteientschädigung nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes [KAG; BSG 168.11]).
- 11.3 Der Berufungsbeklagte hat keine Kostennote eingereicht (vgl. Art. 105 Abs. 2 ZPO). Vorliegend scheint der gebotene Zeitaufwand leicht unterdurchschnittlich, die Bedeutung der Streitsache durchschnittlich und die Schwierigkeit des Prozesses leicht überdurchschnittlich. Das Obergericht erachtet eine Parteientschädigung von pauschal CHF 3'500.00 (inklusive Mehrwertsteuer und Auslagen) als angemessen.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen. Dispositivziffer 1 des Entscheids des Regionalgerichts Oberland vom 8. Februar 2024 (CIV 22 1771) wird aufgehoben und lautet neu wie folgt:

1. Die Klage vom 11.07.2022 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren, bestimmt auf CHF 4'450.00, werden dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3. Der Berufungskläger wird verpflichtet, dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'500.00 zu bezahlen.

4. Zu eröffnen:

- dem Berufungskläger
- dem Berufungsbeklagten

Mitzuteilen:

- dem Regionalgericht Oberland, Gerichtspräsident K. _____

Bern, 5. Mai 2025

Im Namen der 1. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter Bettler

Der Gerichtsschreiber:

Balmer

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert im Sinn von Art. 51 ff. BGG beträgt mehr als CHF 30'000.00.

Dieser Entscheid ist rechtskräftig.