

Tribunal fédéral – 4A_415/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 25 février 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 4A_415/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 25. Februar 2026*

**Interprétation d'un
contrat ; exception
d'inexécution dans la
procédure de mainlevée**
*Vertragsauslegung ; Einrede
des nicht erfüllten Vertrags
im Rechtsöffnungsverfahren*

art. 82 LP ; 18, 82 CO
Art. 82 SchKG ; 18, 82 OR

Interprétation d'un contrat (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 2.2). **Exception d'inexécution dans la procédure de mainlevée** (art. 82 CO et 82 LP) – Rappel des principes (consid. 2.3.1). En l'espèce, les créances sont fondées sur des contrats portant sur la plus-value réalisée en raison d'une modification du zonage, conclus entre le propriétaire et la collectivité publique. Les montants dus ne constituent ni une contribution causale ni un émolument dû dans un rapport d'échange, mais une compensation prévue par la loi pour un avantage perçu en raison des mesures d'aménagement du territoire. Le propriétaire ne peut se prévaloir du fait que la commune s'était engagée à fournir certaines prestations dans les contrats pour refuser de payer les montants dus à ce titre (consid. 2.3.2).

Vertragsauslegung (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.2). **Einrede des nicht erfüllten Vertrags im Rechtsöffnungsverfahren** (Art. 82 OR und 82 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.3.1). Im vorliegenden Fall beruhen die Forderungen auf Verträgen über den Planungsmehrwert infolge einer Umzonung, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Gemeinwesen abgeschlossen wurden. Die geschuldeten Beträge stellen weder eine Kausalabgabe noch eine Gebühr im Austauschverhältnis dar, sondern eine gesetzlich vorgesehene Abgeltung für einen durch raumplanerische Massnahmen erlangten Vorteil. Der Eigentümer kann sich nicht darauf berufen, dass sich die Gemeinde in den Verträgen zur Erbringung bestimmter Leistungen verpflichtet hatte, um die Zahlung der geschuldeten Beträge zu verweigern (E. 2.3.2).

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichterrinnen Kiss, May Canellas,

Gerichtsschreiberin Säuberli.

Verfahrensbeteiligte

A.A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Christian Zuberbühler,

Beschwerdeführer,

gegen

Einwohnergemeinde B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Alexander Kernen,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
provisorische Rechtsöffnung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, vom 2. Juli 2025
(ZK 25 116).

Sachverhalt:

A.

A.A. (Gesuchsgegner, Beschwerdeführer), C.A. und D. waren als Mitglieder der einfachen Gesellschaft A.-D. (EFG A.-D.) Gesamteigentümer der Grundstücke B. Grundbuchblatt Nr. xxx bis yyy (vormals Nr. zzz) sowie B. Grundbuchblatt Nr. www, vvv und uuu (vormals Nr. zzz und ttt). Da die betroffenen Grundstücke umgezont wurden, schloss die Gemeinde B. (Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) mit den Mitgliedern der einfachen Gesellschaft zwei Verträge über die Abgeltung der Planungsmehrwerte ab. Im Vertrag über den Planungsmehrwert vom 30. März/1. Mai 2009 (Vertrag 2009) betreffend die Grundstücke Nr. www, vvv und uuu wurde die an die Gemeinde zu bezahlende Entschädigung für den Planungsmehrwert auf Fr. 448'040.-- festgesetzt und indexiert (Planungsmehrwertausgleich ZPP Nr. 11). Ein Teil dieses Betrags wurde bereits beglichen. Im Vertrag über den Planungsmehrwert vom 1./2. September 2013 (Vertrag 2013) betreffend die Grundstücke Nr. xxx bis yyy wurde die an die Gemeinde zu bezahlende Entschädigung für den Planungsmehrwert auf Fr. 232'300.-- festgesetzt und indexiert (Planungsmehrwertausgleich ZPP Nr. 15).

Am 16. Mai 2023 stellte die Gesuchstellerin die Entschädigungen für die Planungsmehrwerte der EFG A.-D. in Rechnung (Rechnung Nr. 36'750 über Fr. 261'507.30 betreffend Vertrag 2013; Rechnung Nr. 36'734 über Fr. 63'977.20 betreffend Vertrag 2009).

Da beide Rechnungen trotz dreimaliger Mahnung unbeglichen blieben, setzte die Gesuchstellerin die Beträge von Fr. 261'527.30 (inklusive Fr. 20.-- Mahnspesen) und Fr. 63'997.20 (inklusive Fr. 20.-- Mahnspesen), jeweils zuzüglich 3.5 % Zins seit 15. Juni 2023, gegen den Gesuchsgegner in Betreibung. Das Betreibungsamt E., stellte am 4. Oktober 2024 in der Betreibung Nr. sss den Zahlungsbefehl aus. Der Gesuchsgegner erhob am 8. Oktober 2024 Rechtsvorschlag.

B.

Am 28. November 2024 gelangte die Gesuchstellerin an das Regionalgericht Bern-Mittelland und beantragte, es sei ihr in der Betreuung Nr. sss die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen für Fr. 261'527.30 nebst Zins zu 3.5% seit 15. Juni 2023 sowie für Fr 63'997.20 nebst Zins zu 3.5 % seit 15. Juni 2023. Mit Entscheid vom 3. März 2025 wies das Regionalgericht das Rechtsöffnungsgesuch ab.

Dagegen erhob die Gesuchstellerin Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern und beantragte die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung. Das Obergericht hiess die Beschwerde mit Urteil vom 2. Juli 2025 gut und erteilte der Gesuchstellerin die provisorische Rechtsöffnung für die Beträge von Fr. 261'507.30 nebst Zins zu 3.5 % ab 16. Juni 2023 und von Fr. 63'977.20 nebst Zins zu 3.5 % ab 16. Juni 2023. Soweit weitergehend wies es das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Bern vom 2. Juli 2025 aufzuheben, soweit dieses die Beschwerde guthiess, und es sei das Gesuch um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung abzuweisen. Eventualiter beantragt er, es sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Angelegenheit im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen an das Obergericht des Kantons Bern zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Der Beschwerdeführer replizierte und die Beschwerdegegnerin duplizierte.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 5. September 2025 wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), die über eine Schuldbetreibungs- und Konkursache und damit eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit entschieden hat (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer ist mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG), das

Streitwerterfordernis ist erfüllt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (**BGE 140 III 115** E. 2; **134 II 244** E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (**BGE 148 IV 205** E. 2.6; **140 III 115** E. 2, 86 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1, 167 E. 2.1).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 148 V 366** E. 3.3; **145 V 188** E. 2; **140 III 115** E. 2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.4. Die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist vollständig begründet einzureichen (vgl. Art. 42 Abs. 1 BGG). Kommt es zu einem zweiten Schriftenwechsel, darf die beschwerdeführende Partei die Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. **BGE 132 I 42E**. 3.3.4). Mit Rügen, welche die beschwerdeführende Partei bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (**BGE 135 I 19** E. 2.2; **132 I 42** E. 3.3.4 mit Hinweisen). Die Replik ist mithin nur zu Darlegungen zu verwenden, zu denen die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (**BGE 132 I 42** E. 3.3.4).

Soweit der Beschwerdeführer in seiner Replik darüber hinausgeht, können seine Ausführungen nicht berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für seine Ausführungen zur angeblichen Verfügungskompetenz der Beschwerdegegnerin.

2.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die erteilte provisorische Rechtsöffnung. Er rügt einerseits eine Verletzung von Art. 18 Abs. 1 OR und Art. 82 Abs. 1 SchKG und andererseits von Art. 82 Abs. 2 SchKG.

2.1. Beruht die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanererkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Die Forderung muss im Zeitpunkt des Erlasses des Zahlungsbefehls fällig gewesen sein (**BGE 84 II 645** E. 4; Urteile 4A_411/2025 vom 18. Dezember 2025 E. 2.7.1; 5A_136/2020 vom 2. April 2020 E. 3.4.2; je mit Hinweisen). Im Falle eines zweiseitigen Vertrags muss mithin auch der Gläubiger allfällige Leistungen erbracht haben, von denen die Fälligkeit der Geldforderung abhängt (**BGE 145 III 20** E. 4.1.1 mit Hinweisen). Im Bestreitungsfall hat der Gläubiger den Nachweis der Fälligkeit zu erbringen (**BGE 148 III 145** E. 4.1.1; **140 III 456** E. 2.4; Urteil 5D_97/2023 vom 31. August 2023 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz habe die Fälligkeit der in Betreuung gesetzten Forderungen aufgrund einer falschen Auslegung der ihnen zugrundeliegenden Verträge bejaht. Er rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 18 Abs. 1 OR und Art. 82 Abs. 1 SchKG. Andererseits rügt er unter dem Titel der Verletzung von Art. 82 Abs. 2 SchKG, die Vorinstanz habe die Rechtsöffnung erteilt, obwohl die Beschwerdegegnerin ihre Gegenleistung nicht erbracht habe. Damit bestreitet er, dass es sich bei den angeblich synallagmatischen Verträgen um Schuldanererkennungen im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG handelt, weil die Beschwerdegegnerin ihre für den Eintritt der Fälligkeit notwendige Gegenleistung nicht erbracht habe (vgl. **BGE 145 III 20** E. 4.1.1 und 4.3.2). Beide Rügen beschlagen somit im Ergebnis die Frage der Fälligkeit der in Betreuung gesetzten Forderungen.

2.2.

2.2.1. Die Vorinstanz erwog, die Fälligkeit sei in den Verträgen klar definiert und hänge insbesondere nicht von der Rechtskraft der Überbauungsordnung ab. Der entsprechende Einwand des Beschwerdeführers finde keine Stütze im Vertragswortlaut. Ziff. 5 Abs. 1 der Verträge 2009 und 2013 definiere den Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Form von drei Alternativen; bei Baubewilligung, bei Verkauf der Grundstücke oder spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme. Bei sinngemässer Auslegung der Fälligkeitsklausel sei für den Fälligkeitstermin massgebend, welche Alternative am frühesten eintrete. Vorliegend stehe nur ein Verkauf zur Diskussion und werde die Fälligkeit für diese Alternative geltend gemacht, was der Beschwerdeführer nicht beanstandet habe. Damit schieden die beiden anderen Alternativen aus, zumal nicht ersichtlich sei, dass die Grundstücke neu überbaut worden seien und im Zeitpunkt des Verkaufs im Jahr 2022 auch nicht die Frist von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme abgelaufen sei. Gemäss den Verträgen trete die Fälligkeit 60 Tage nach Verurkundung des Kaufvertrages ein und hänge nicht von der Erschliessung der Grundstücke ab. Mit Verurkundung sei nach Treu und Glauben die notarielle Beurkundung der Kaufverträge gemäss Art. 216 Abs. 1 OR gemeint. Jede andere Interpretation erscheine bei dieser klaren Regelung abwegig.

2.2.2. Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 97 und Art. 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (**BGE 144 III 93** E. 5.2.2; Urteil 4A_233/2020 vom 22. Oktober 2020 E. 4). Wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips auszulegen. Nur diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen überprüft das Bundesgericht als Rechtsfrage frei, wobei es auch in diesem Rahmen an die Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; **BGE 144 III 93** E. 5.2.3). Nach dem Vertrauensprinzip sind die Erklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (**BGE 146 V 28** E. 3.2; **145 III 365** E. 3.2.1; **144 III 327** E. 5.2.2.1). Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen

auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 146 V 28 E. 3.2; 142 III 671 E. 3.3; 140 III 391 E. 2.3).

2.2.3. Die Vorinstanz kam aufgrund einer objektivierten Auslegung der in den Verträgen enthaltenen Fälligkeitsklauseln zum Schluss, dass die Fälligkeit der in Betreuung gesetzten Forderungen 60 Tage nach der notariellen Beurkundung der Kaufverträge eingetreten ist. Der Beschwerdeführer vermag den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen. Er beschränkt sich darauf, ihnen seine eigene Sicht der Dinge entgegenzuhalten. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz entgegen dem klaren Wortlaut von Ziff. 5 Abs. 1 für den Eintritt der Fälligkeit auf eine darin nicht erwähnte Alternative hätte abstellen sollen. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern die Vorinstanz die massgebenden Grundsätze der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip missachtet und damit Bundesrecht verletzt haben sollte. Der Vorwurf der Verletzung von Art. 18 Abs. 1 OR erweist sich als unbegründet.

2.3.

2.3.1. Gemäss Art. 82 OR muss, wer bei einem zweiseitigen Vertrag den anderen zur Erfüllung anhalten will, entweder bereits erfüllt haben oder die Erfüllung anbieten, es sei denn, dass er nach dem Inhalt oder der Natur des Vertrags erst später zu erfüllen hat. Berufet sich der Schuldner im Rechtsöffnungsverfahren darauf, dass der Gläubiger die Gegenleistung nicht erbracht hat, bestreitet er, dass der synallagmatische Vertrag eine Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG darstellt. Entsprechend handelt es sich dabei nicht um eine Einrede im Sinne von Art. 82 Abs. 2 SchKG, die der Schuldner glaubhaft machen müsste (BGE 145 III 20 E. 4.3.2). Der Schuldner kann die Einrede der nicht gehörigen Erbringung der Gegenleistung indes nur dann durch blosses Behaupten geltend machen, wenn er sich zivilrechtlich bei Nichterfüllung der Gegenleistung gemäss Art. 82 OR darauf berufen kann (DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 101 zu Art. 82 SchKG). Dies ist nicht der Fall, wenn ein vollkommen zweiseitiger (synallagmatischer) Vertrag vorliegt, die angeblich nicht erbrachte Gegenleistung mithin nicht in einem Austauschverhältnis zur Leistung des Schuldners steht (Urteil 5A_367/2007 vom 15. Oktober 2007 E. 3.2; STAEHELIN, a.a.O., N. 101 zu Art. 82 SchKG). Dass die Gegenleistung in einem Austauschverhältnis steht, ist durch den Schuldner glaubhaft zu machen (STAEHELIN, a.a.O., N. 101 zu Art. 82 SchKG mit Hinweisen).

2.3.2. Den in Betreuung gesetzten Forderungen liegen zwei Verträge über die Abgeltung der Mehrwerte zugrunde, die dem Beschwerdeführer und den übrigen Gesamteigentümern durch die Umzonung ihrer Grundstücke zugekommen sind. Durch derartige Verträge konnte nach dem früheren bernischen Recht (Art. 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [aBauG/BE] in seiner bis zum 31. März 2017 geltenden Fassung [BSG 721.0]) der Planungsvorteil im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) abgeschöpft werden (Ausführlich zu den altrechtlichen Möglichkeiten des Ausgleichs planungsbedingter Mehrwerte im Kanton Bern ADRIAN SCHNEIDER, Der angemessene Ausgleich für erhebliche Planungsvorteile nach Art. 5 Abs. 1 RPG, 2006, S. 172 ff.).

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Mehrwertabgabe stehe in einem Austauschverhältnis zur Pflicht der Beschwerdegegnerin zum Erlass einer Überbauungsordnung. Damit verkennt er die Rechtsnatur der Mehrwertabgabe. Diese stellt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine kostenunabhängige Kausalabgabe dar (BGE 142 I 177 E. 4.3.1; 121 II 138 E. 3c; je mit Hinweisen). Nur Kausalabgaben im klassischen Sinne knüpfen an die im Privatrecht geläufige Vorstellung des Leistungsaustauschs (Synallagma) an. Für Leistungen, die der Staat erbringt, soll der ihrem Wert entsprechende Preis bezahlt werden. Kausalabgaben erfüllen in erster Linie eine Ausgleichsfunktion, indem sie das Entgelt für staatliche Leistungen darstellen (PETER KARLEN, Schweizerisches

Verwaltungsrecht, Gesamtdarstellung unter Einbezug des europäischen Kontextes, 2018, S. 429; vgl. RENÉ WIEDERKEHR, Kausalabgaben, 2. Aufl. 2024, S. 6 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 2758). Im Unterschied dazu ist die Mehrwertabgabe kein Entgelt für eine staatliche Leistung (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2758, 2871; SCHNEIDER, a.a.O., S. 25 mit Hinweisen; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 54). Sie ist vielmehr als Ausgleich für die durch staatliche Planungsmassnahmen geschaffenen Vorteile zu entrichten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2871; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 54 f.; vgl. BGE 142 I 177 E. 4.3.1; 121 II 138 E. 3b; SCHNEIDER, a.a.O., S. 25).

An einem Austauschverhältnis zwischen Abgabe und staatlicher Leistung fehlt es damit. Dies bedeutet jedoch nicht nur - wie der Beschwerdeführer selbst anerkennt -, dass die Einzonung nicht als Gegenleistung für die Mehrwertabgabe qualifiziert werden kann. Ebenso wenig konnte die Leistung der Mehrwertabgabe an eine in den Verträgen festgelegte Gegenleistung der Beschwerdegegnerin geknüpft werden. Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist gesetzlich vorgesehen (Art. 5 Abs. 1 RPG; Art. 142 aBauG). Die Mehrwertabgabe wäre ebenso geschuldet gewesen, wenn die Parteien nicht von der altrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht hätten, den Planungsvorteil vertraglich abzuschöpfen. Der Ausgleich wäre diesfalls über die Grundstückgewinnsteuer erfolgt (Art. 142 Abs. 1 aBauG; vgl. dazu SCHNEIDER, a.a.O., S. 173 f.). Die Mehrwertabgabe hängt nur mit der Umzonung zusammen und dient dem Ausgleich dadurch geschaffener Vorteile. Sie hat keinen Einfluss auf andere Verpflichtungen der Beschwerdegegnerin. Dass sich die Beschwerdegegnerin in den Verträgen 2009 und 2013 zu bestimmten Leistungen verpflichtet hat, ändert daher nichts daran, dass die darin festgelegte Mehrwertabgabe ohne entsprechende Gegenleistung geschuldet ist. Mangels Austauschverhältnisses zwischen der Mehrwertabgabe und den vertraglichen Verpflichtungen der Beschwerdegegnerin kann sich der Beschwerdeführer somit nicht auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrags berufen.

2.4. Die in Betreuung gesetzten Forderungen waren folglich im Zeitpunkt des Erlasses des Zahlungsbefehls fällig (vorne, E. 2.1). Da der Beschwerdeführer keine Einwendungen glaubhaft machte, welche die Schuldanerkennung entkräften würden, hat die Vorinstanz die provisorische Rechtsöffnung zu Recht erteilt (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Die Rüge der Verletzung von Art. 82 SchKG erweist sich damit als unbegründet.

3.

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), da sich die Vorinstanz nicht mit seiner Einrede des nicht erfüllten Vertrags bzw. mit seiner Behauptung auseinandergesetzt habe, es liege ein vollkommen zweiseitiger Vertrag vor.

3.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 150 III 1 E. 4.5; 148 III 30 E. 3.1; vgl. auch BGE 146 II 335 E. 5.1; 145 III 324 E. 6.1).

3.2. Die Vorinstanz erwog, die Fälligkeit hänge nicht von der Rechtskraft der Überbauungsordnung ab; die entsprechende erstinstanzliche Einwendung des Beschwerdeführers finde keine Stütze im Vertragswortlaut. Damit verwarf sie zugleich das Argument, die provisorische Rechtsöffnung hätte

nicht erteilt werden dürfen, weil die Beschwerdegegnerin ihrer Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung nicht nachgekommen sei. Die Vorinstanz musste dies nicht ausdrücklich festhalten. Dies gilt umso mehr, als im vorinstanzlichen Verfahren nur die Beschwerdegegnerin den entsprechenden Einwand des Beschwerdeführers erwähnte. Dieser beschränkte sich dagegen auf einen Verweis auf seine erstinstanzliche Stellungnahme. Die Vorinstanz war nicht gehalten, ein vom Beschwerdeführer nicht einmal vorgebrachtes Argument zu behandeln.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin obsiegt in ihrem amtlichen Wirkungskreis (vgl. BGE 151 III 177 E. 7), weshalb ihr vorliegend keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Februar 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Die Gerichtsschreiberin: Säuberli