

Tribunal fédéral – 5A_125/2024

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 27 novembre 2024

Bundesgericht – 5A_125/2024

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 27. November 2024

Servitude

Dienstbarkeit

Règles de la copropriété
pour une servitude de
chauffage

Eigentumsvorschriften für
eine Heizdienstbarkeit

Art. 646 ss, 740a, 17 Titre
final CC

Art. 646 ff., 740a,
17 Schlusstitel ZGB



Règles de la copropriété pour une servitude de chauffage – Un chauffage commun a été construit pour un lotissement de huit maisons mitoyennes, sur l'une des parcelles, avec inscription d'une servitude de chauffage en faveur des sept autres terrains. Il n'est pas arbitraire de retenir que les règles de la copropriété (art. 646 ss CC) et notamment l'art. 649 al. 2 CC, qui prévoit que si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion, s'appliquent par analogie à la présente constellation. Par ailleurs, six propriétaires peuvent céder leur créance au septième, à charge pour lui de poursuivre seul le voisin qui ne paye pas ses charges de chauffage (consid. 4.2). Le TF note qu'en l'absence de solution conventionnelle comme celle d'espèce, l'art. 740a CC prévoirait également l'application par analogie des règles de la copropriété, disposition qui s'appliquerait même à une servitude antérieure à son introduction, selon l'art. 17 al. 2 Titre final du CC (consid. 5.2).

Miteigentumsregeln für eine Heizservitut – Für eine Siedlung mit acht Reihenhäusern wurde eine gemeinsame Heizung auf einem der Grundstücke gebaut, wobei eine Heizservitut zugunsten der anderen sieben Grundstücke eingetragen wurde. Es ist nicht willkürlich, dass die Regeln des Miteigentums (Art. 646 ff. ZGB) und insbesondere Art. 649 Abs. 2 ZGB, der vorsieht, dass wenn ein Miteigentümer über seinen Anteil hinaus zahlt, er die anderen im gleichen Verhältnis in Regress nehmen kann, analog auf die vorliegende Konstellation angewendet werden. Darüber hinaus können sechs Eigentümer ihre Forderung an den siebten Eigentümer abtreten, so dass dieser den Nachbarn, der seine Heizkosten nicht bezahlt, allein verklagen kann (E. 4.2). Das BGer merkt an, dass in Ermangelung einer vertraglichen Lösung wie im vorliegenden Fall, Art. 740a ZGB auch die analoge Anwendung der Regeln des Miteigentums vorsieht, eine Bestimmung, die sogar auf eine Dienstbarkeit vor ihrer Einführung gemäss Art. 17 Abs. 2 Schlusstitel des ZGB anwendbar ist (E. 5.2).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bundesrichterin De Rossa,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführer,

gegen

B.,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Betriebskosten einer Heizanlage (Dienstbarkeit),

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, vom 18. Januar 2024 (ZK 23 372).

Sachverhalt:

A.

A.a. In den Jahren 1993/1994 wurde auf dem Grundstück Nr. rrr, Grundbuch U., die Überbauung "C." erstellt. Sie besteht aus zwei Reihen mit je vier zusammengebauten Reiheneinfamilienhäusern. Mit "Parzellierungsgesuch mit Dienstbarkeitserrichtungen" vom 21. Januar 1994 (nachfolgend: Parzellierungsgesuch) wurden von der Ursprungsparzelle Nr. rrr unter anderem acht Grundstücke abparzelliert, auf denen jeweils eines der acht Reihenhäuser steht (Grundstücke Nrn. sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx, yyy, zzz, alle Grundbuch U.). A. ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. yyy; B. und seine Frau sind Eigentümer der Liegenschaft Nr. uuu.

A.b. Für die Überbauung besteht eine gemeinsame Heizanlage, die sich auf dem Grundstück Nr. vvv, aktuell im Alleineigentum von D., befindet. Im Parzellierungsgesuch wurde auf diesem Grundstück zugunsten der übrigen sieben Grundstücke eine Dienstbarkeit betreffend die Heizanlage errichtet. Im Parzellierungsgesuch ist sodann geregelt, dass für den Betrieb der Heizanlage sowie für den Einkauf der Heizenergie und die Heizungsabrechnungen das Reglement gelte, welches als Beilage einen integrierenden Bestandteil des Parzellierungsgesuchs darstelle. In diesem Reglement ist insbesondere die Kostenaufteilung wie folgt geregelt: "Die Abrechnung über die Heizkosten erfolgt nach Verbrauch gemäss individuellem Zählerstand; die Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt der Heizanlage werden von den Eigentümern der Grundstücke Nrn. sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz zu gleichen Teilen (je 1/8) übernommen. [...]"

A.c. Zwischen den Hauseigentümern kam es zu Unstimmigkeiten über die Abrechnungsmethode und die Kostenverteilung der Heiz- und Nebenkosten 2013 bis 2017, woraufhin A. die Nebenkosten für das Jahr 2013 nur noch teilweise und für die Jahre 2014 bis 2017 nicht mehr bezahlte. Die Eigentümerversammlung hatte am 20. August 2013 beschlossen, die bisherige Praxis im Reglement nachzuvollziehen und die Heizkosten nicht allein nach Verbrauch, sondern gewichtet nach der Lage der Grundstücke zu verteilen. A. verlangte demgegenüber eine Abrechnung nach dem Wortlaut des Reglements.

A.d. Am 29. Juni 2018 reichte B. gestützt auf Abtretungserklärungen der anderen Eigentümer beim Regionalgericht Emmental-Oberaargau eine Klage gegen A. ein und beantragte, dieser sei zu verurteilen, einen Betrag von insgesamt Fr. 5'213.-- zzgl. 5 % Zins seit dem 30. Juni 2015 (mittlerer Verfalltag) zu bezahlen. Später reduzierte er die Klageforderung auf Fr. 4'065.37; dieser Betrag entspricht der Abrechnungsmethode nach Verbrauch.

A.e. Das Regionalgericht entschied am 3. August 2023. Es stellte fest, dass B. seine Klage im Umfang von Fr. 1'147.63 zurückgezogen habe und schrieb das Verfahren in diesem Umfang als gegenstandslos ab (Dispositiv-Ziff. 1). Sodann hiess es die Klage gut und verpflichtete A., B. einen Betrag von Fr. 4'065.35 zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 2). Ferner regelte es die Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziff. 3 bis 5).

B.

A. akzeptierte diesen Entscheid nicht und gelangte mit Beschwerde an das Obergericht des Kantons Bern. In teilweiser Gutheissung dieser Beschwerde hob das Obergericht mit Entscheid vom 18. Januar 2024 die Dispositiv-Ziffern 2, 3, 4 und 5 des Entscheids vom 3. August 2023 auf (Dispositiv-Ziff. 1). Es verpflichtete A., B. einen Betrag von Fr. 3'484.60 zu bezahlen und wies die Klage soweit weitergehend ab (Dispositiv-Ziff. 2); anders als das Regionalgericht erachtete das Obergericht die Forderung der Eigentümerin des belasteten Grundstücks Nr. vvv in der Höhe von Fr. 580.77 als nicht gültig abgetreten. Darüber hinaus regelte es die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens neu (inklusive Schlichtungsverfahren, Dispositiv-Ziffern 3 bis 5) und befand über jene im Beschwerdeverfahren (Dispositiv-Ziffern 6 und 7).

C.

Mit Eingabe vom 21. Februar 2024 wendet sich A. (anwaltlich vertreten) mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht. Diesem beantragt er die Aufhebung des Entscheids vom 18. Januar 2024 und die Abweisung der Klage. Zur Neuverlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens seien die Akten dem Obergericht zurückzusenden; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 informierte A. das Bundesgericht (persönlich) über die Beendigung des Mandatsverhältnisses gegenüber seinem Rechtsvertreter. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, jedoch keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) betreffend eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt Fr. 4'065.35, womit das Streitwertfordernis von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) nicht erfüllt ist.

1.2. Die Beschwerde in Zivilsachen ist daher nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

1.2.1. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist nur zurückhaltend anzunehmen. Der blosser Umstand, dass das Bundesgericht über die aufgeworfene Frage noch nie entscheiden musste, genügt nicht, um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu bejahen (**BGE 146 II 276 E. 1.2.1**). Sie liegt nur vor, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Rechtsfrage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (**BGE 146 III 237 E. 1; 144 III 164 E. 1; 141 III 159 E. 1.2**). Keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt demgegenüber vor, wenn es lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht (**BGE 146 II 276 E. 1.2.1; 141 II 113 E. 1.4.1**). In der Regel verneint das Bundesgericht das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, wenn sich die aufgeworfene Rechtsfrage ohne Weiteres in einem Fall stellen könnte, in dem der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwert erreicht ist (Urteil 5A_742/2022 vom 12. Juli 2023 E. 1.4.2). Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so hat die beschwerdeführende Partei in ihrem Schriftsatz aufzuzeigen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 140 III 501 E. 1.3**). Zudem muss es sich bei den Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung um Fragen handeln, die für die Lösung des konkreten Falls erheblich sind (**BGE 146 II 276 E. 1.2.1**).

1.2.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, es handle sich bei der Frage, ob Art. 740a ZGB auch für das Verhältnis zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und dem bzw. den Dienstbarkeitsberechtigten anwendbar ist, um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Diese sei in der Lehre umstritten und vom Bundesgericht noch nicht entschieden, weshalb es nicht um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall gehe. Die Frage tangiere nicht nur den vorliegenden Fall - sie stelle sich dem Beschwerdeführer jedes Jahr - sondern werde grundsätzlich für sämtliche ähnlich gelagerten Dienstbarkeitsverträge relevant sein. Dass die kantonalen Gerichte Art. 740a ZGB offenbar falsch anwenden würden, rufe nach einer Korrektur durch das Bundesgericht, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit Rechtssicherheit herzustellen.

1.2.3. Es mag zutreffen, dass es sich bei der vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Frage um eine in der Lehre umstrittene, vom Bundesgericht noch nicht geklärte Rechtsfrage handelt. Der Beschwerdeführer zeigt allerdings nicht auf, inwiefern sie zur Lösung des vorliegenden Falls relevant bzw. zwingend zu beantworten wäre:

1.2.3.1. Die Vorinstanz erwo, die Nebenkosten der Jahre 2013 bis 2017 seien aus der gemeinsamen Kasse der Grundeigentümer bevorschusst worden. Wenn die anderen Grundeigentümer der Überbauung mehr leisteten, als sie gestützt auf das Parzellierungsgesuch und das Reglement mussten,

weil der Beschwerdeführer seinen Anteil nicht (mehr) zahlte, hätten sie in (analoger) Anwendung von Art. 649 Abs. 2 ZGB ein anteilmässiges Regressrecht gegenüber dem Beschwerdeführer, welches auch abgetreten werden könne. Dies hätten die anderen Grundeigentümer - mit Ausnahme der Eigentümerin des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücks Nr. vvv - gültig getan, weshalb die Aktivlegitimation des Beschwerdegegners - bis auf den Anteil der Eigentümerin des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücks von Fr. 580.77 - gegeben sei.

1.2.3.2. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, Art. 740a ZGB sei nur auf das Verhältnis zwischen mehreren Dienstbarkeitsberechtigten, nicht aber auf dasjenige zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und den Dienstbarkeitsberechtigten, anwendbar. Selbst wenn dem so wäre, erschliesst sich aus seinen Ausführungen jedoch nicht, weshalb - wie von ihm behauptet - die Aktivlegitimation des Beschwerdegegners zwingend insgesamt zu verneinen und die Klage abzuweisen wäre. In diesem Zusammenhang ist zunächst daran zu erinnern, dass die Vorinstanz die Klage lediglich in Bezug auf die Forderungen der dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer gutgeheissen hat. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers geht es daher nicht (mehr) um das Verhältnis zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und den Dienstbarkeitsberechtigten, sondern allein um das Verhältnis der Dienstbarkeitsberechtigten untereinander. Weshalb zwingend die Frage beantwortet werden müsste, ob Art. 740a ZGB auch auf das Verhältnis zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und den Dienstbarkeitsberechtigten anwendbar ist, erschliesst sich nicht. Der Beschwerdeführer erklärt denn auch nicht, weshalb aus der allfälligen Nichtanwendbarkeit von Art. 740a ZGB auf das Verhältnis zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und den Dienstbarkeitsberechtigten folgen würde, dass Letzteren keine Forderungen gegen ihn zustehen sollten, und inwiefern sie diese Forderungen nicht an den Beschwerdegegner zur Durchsetzung hätten abtreten können.

1.3. Die Beschwerde in Zivilsachen erweist sich folglich als unzulässig, auf sie ist nicht einzutreten. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der subsidiären Verfassungsbeschwerde sind hingegen erfüllt (Art. 114 i.V.m. Art. 75 BGG, Art. 115 BGG, Art. 117 i.V.m. Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesen Vorwurf prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine entsprechende Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 144 II 313** E. 5.1; **142 II 369** E. 2.1; **140 III 264** E. 2.3). Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, reicht es sodann nicht aus, die Lage aus der eigenen Sicht darzulegen und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich zu bezeichnen. Es ist im Einzelnen darzutun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (**BGE 136 I 49** E. 1.4.1). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht. Zudem ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (**BGE 145 II 32** E. 5.1; **142 V 513** E. 4.2; je mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 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 unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 und Art. 116 BGG), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE**

136 I 332 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (BGE 133 III 393 E. 7.1, 585 E. 4.1).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs im Teilgehalt der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV), da zentrale Aspekte seiner Vorbringen unbehandelt geblieben seien. So habe er darauf hingewiesen, dass gemäss LIVER einzig und allein die Eigentümerin des belasteten Grundstücks die Gläubigerin der Heizkosten sei. Auch könne die Miteigentumsordnung nicht im Sinn der Vorinstanz [recte: Erstinstanz] verstanden werden. Sodann habe er seit jeher argumentiert, dass die Verwaltung der Heizkosten Teil seiner Pflichten nach Art. 741 ZGB sei. Dabei habe er nicht nur angeboten, die Verwaltung der Kosten für die Eigentümer selbst zu übernehmen und dies zu einem Bruchteil [recte: der aktuellen Verwaltung], sondern habe in seiner Rechtschrift schlüssig aufgezeigt, weshalb der Verwalter nicht korrekt eingesetzt bzw. gar nicht eingesetzt worden sei. Mit all diesen Argumenten setze sich die Vorinstanz nicht auseinander. Wenn sie sodann ausführe, der Beschwerdeführer habe in seinen Nachrichten an andere Grundeigentümer sinngemäss sowohl die Einsetzung des Verwalters als auch das Bestehen eines entsprechenden Vertrags anerkannt, sei dies schlichtweg falsch.

3.2. Die Vorwürfe des Beschwerdeführers treffen offensichtlich nicht zu: Die Vorinstanz erwägt explizit, die Auffassung des Beschwerdeführers, er hafte nur der Eigentümerin des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks, treffe nicht zu. Ferner führt die Vorinstanz aus, die Argumentation des Beschwerdeführers, es liege kein Beschluss zur Einsetzung des Verwalters sowie kein (reglementarisch vorgesehener) Vertrag mit diesem vor, würde eine unzulässige neue Tatsachenbehauptung darstellen, die nicht zu berücksichtigen sei. Schliesslich widerspricht sie der Auffassung des Beschwerdeführers, allein aufgrund der Offerierung eigener Verwaltungshandlungen keine solchen Kosten tragen zu müssen. Die Vorinstanz setzt sich also sehr wohl mit den vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Argumenten - soweit vorinstanzlich noch zulässig - auseinander. Dass sie die Argumentation verwirft, ist offensichtlich keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Ist der Beschwerdeführer mit der Auffassung der Vorinstanz nicht einverstanden, kann er die Rechtsanwendung der Vorinstanz rügen. Dies tut er - in diesem Zusammenhang - jedoch nicht.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe Art. 740a und Art. 741 Abs. 2 ZGB willkürlich angewandt, weil sie zum Schluss gekommen ist, den "anderen" Grundstückseigentümern komme Gläubigerstellung zu. Mit dem Reglement sei eine parteiautonome Regelung nach Art. 646 ff. ZGB vereinbart worden, ohne dass eine Miteigentumsordnung geschaffen worden wäre. Eine Auslegung des Reglements in Anlehnung an die genannten Rechtsnormen durch die Vorinstanz sei zudem offensichtlich widersinnig, wenn beachtet werde, dass das Reglement sich nicht auf die genannten Normen beziehen könne, zumal diese erst rund zwei Jahrzehnte später in Kraft getreten seien. Gläubigerin gegenüber dem Beschwerdeführer sei nach wie vor die Eigentümerin des belasteten Grundstücks. Die Vorinstanz habe die genannten Normen somit offensichtlich unrichtig angewandt.

4.2. Die Ausführungen des Beschwerdeführers erweisen sich als rein appellatorisch (siehe schon E. 1.2.3.2). Einfach zu behaupten, mit dem Reglement sei eine parteiautonome Regelung nach Art. 646 ff. ZGB vereinbart worden, ohne dass Eigentums-, Vertretungs- oder Regressrechte vereinbart worden seien, und einzig die Eigentümerin des Grundstücks Nr. vvv sei Gläubigerin der Heizkosten und somit als einzige zur gerichtlichen Durchsetzung derselben aktivlegitimiert, genügt der Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) nicht. **Mit seinem Verweis auf eine parteiautonome Regelung nach Art. 646 ff. ZGB geht der Beschwerdeführer selber - und zwar unabhängig von Art. 740a ZGB - davon aus, dass zumindest auf das Verhältnis der Dienstbarkeitsberechtigten untereinander die Regelungen zum Miteigentum (sinngemäss) anwendbar sind. Sodann ist unbestritten, dass der Beschwerdegegner und die übrigen Dienstbarkeitsberechtigten die Kostenanteile des Beschwerdeführers (tatsächlich) übernommen haben. Bei dieser Ausgangslage**

müsste der Beschwerdeführer dartun, weshalb es willkürlich sein soll, im vorliegenden Kontext Art. 649 Abs. 2 ZGB analog anzuwenden, bzw. weshalb der Beschwerdegegner und die übrigen Dienstbarkeitsberechtigten keine Gläubigerstellung haben sollten und letztere ihre Ersatzforderungen nicht an den Beschwerdegegner hätten abtreten können. Dazu findet sich in der Beschwerdeschrift nichts. Ebenso wenig erläutert der Beschwerdeführer, inwiefern der angefochtene Entscheid auch im Ergebnis (oben E. 2.1) offensichtlich unhaltbar sein sollte. Auf die Beschwerde ist in diesem Umfang nicht einzutreten.

5.

5.1. Schliesslich macht der Beschwerdeführer Willkür geltend, weil die Vorinstanz bei der Anwendung von Art. 740a ZGB die Übergangsbestimmungen nicht berücksichtigt habe. Die Vorinstanz habe eine unzulässige Rückwirkung i.S.v. Art. 1 bis 4 SchlT ZGB vorgenommen.

5.2. Diese Rüge scheidet bereits daran, dass der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, sie im vorinstanzlichen Verfahren bereits erhoben zu haben und sich solches nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergibt. Damit hat er den Instanzenzug materiell nicht ausgeschöpft und auf seine Beschwerde ist in diesem Umfang nicht einzutreten (vgl. **BGE 146 III 203** E. 3.3.4). **Ohnehin ist Art. 740a ZGB vorliegend nicht entscheidrelevant und gälte Art. 17 Abs. 2 SchlT ZGB, der die Anwendung neuen Rechts vorsieht** (vgl. **BGE 92 I 236** E. 4; BYLAND/PFÄFFLI, Heizanlage als Dienstbarkeit: Grundbucheintrag und Löschung, in: Der bernische Notar, 2019, S. 154).

6.

Die Beschwerde erweist sich folglich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung schuldet er dem Beschwerdegegner mangels Entstehens entschädigungspflichtigen Aufwands nicht (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 27. November 2024

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Lang