

Wer benutzt, soll auch zahlen

WEGRECHTE sind ab und zu Streitpunkte bei Gerichtsverhandlungen. Ist eine Erschliessung für eine Parzelle nur über Land eines Nachbargrundstücks möglich, verursacht das oftmals Unstimmigkeiten und nicht immer ist eine gütliche Einigung möglich. Ein weiteres Problem ist, wie hoch die Entschädigung sein soll für die Benutzung einer gemeinsamen Strasse.



Martin Goldenberger

Eine Fuss- und Fahrwegdienstbarkeit wird durch den Abschluss eines schriftlichen Vertrages und den Eintrag ins Grundbuch begründet. Eine notarielle Beurkundung ist also nicht notwendig. Rechte und Pflichten, die daraus entstehen, sollten im Vertrag festgehalten werden, der beim Grundbuchamt hinterlegt wird und auf Dauer einsehbar ist. In der Regel handelt es sich bei diesen Rechten um Grunddienstbarkeiten, d. h. ein Grundstück wird mit einem Wegrecht zugunsten eines anderen Grundstückes belastet. Dem begünstigten Grundstück kommen damit eigentumsähnliche Nutzungs-

Wegrechte in allen Schattierungen

Je nach Region gibt es verschiedene Begriffe im Zusammenhang mit Wegrechten, wie folgende Beispiele aufzeigen (Basler Kommentar, 3. Auflage):

- **Streck- oder Tretrecht:** Zutrittsrecht, das Nachbargrundstück zum Wenden des Pfluges und zum Ziehen der Längsfurche zu betreten, beispielsweise zu befahren.
- **Tränkeweg:** Recht, Vieh über fremdes Grundstück zur nächsten Tränke zu führen.
- **Winterweg:** Recht, Futtermittel, Holz, Dünger oder Vieh auf dem kürzesten Weg über gefrorenen oder verschneiten Boden des Nachbargrundstückes zu führen.
- **Brachweg:** Recht, abgeerntete Felder mit dem Erntegut zu befahren um den nächstgelegenen Weg zu erreichen.
- **Holzlass:** geschlagene Baumstämme dürfen durch Runsen im Steilhang zu Tal befördert werden.
- **Reistweg:** Recht, Holz und Heu über eine Felswand auf ein fremdes Grundstück hinunterzuwerfen und von diesem wegzuführen.

möglichkeiten am belasteten Grundstück zu. Die Rechte bleiben bei Grunddienstbarkeiten auch bei Verkauf an einen neuen Eigentümer bestehen.

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) hält in Artikel 694 fest, dass jedes Grundstück Anspruch auf Anschluss an



Auch wer über ein Fahrwegrecht verfügt, hat Unterhaltsbeteiligung zu leisten.

eine öffentliche Strasse hat. Kann die Erschliessung eines Grundstückes nicht über die eigene Parzelle erfolgen oder ist dies aufgrund der Topografie nicht möglich bzw. unverhältnismässig (zu grosse Distanz), kann der Grundeigentümer einen Notweg fordern.

Notwegrecht Ein Landwirt hat bis anhin zu seinen Gebäuden keine befestigte Zufahrtstrasse (nur Wiesenweg). Er möchte nun eine Zufahrt über das Grundstück eines Nachbarn erwirken. Konkret müsste auf einer Länge von 100 Meter eine neue Strasse gebaut werden. Zusätzlich würde er auf einer Länge von 300 Meter die bereits bestehende Liegenschaftszufahrt des Nachbarn mitbenutzen.

Bevor benachbarte Grundstücke mit einem Notwegrecht belastet werden können, muss eine Erschliessung über das eigene Grundstück umfassend abgeklärt werden. Der Beizug von Fachleuten wie Strassenbau-Ingenieuren und dem kantonalen Meliorationsamt ist dabei empfehlenswert. Ist, gestützt auf Fakten, nur eine Erschliessung über Land von Nachbargrundstücken möglich oder verhältnismässig, muss abgeklärt werden, welche Nachbargrundstücke dazu in Frage kommen. Grundsätzlich wird so verfahren, dass diejenige Variante den Vorzug erhält, die am wenigsten Kulturland beansprucht und allenfalls bereits bestehende Strassen mitberücksichtigt.

Oftmals kommt es aber zu keiner gütlichen Einigung. Die benachbarten Grundeigentümer wollen auf ihrem Grundstück kein zusätzliches Wegrecht und schon gar nicht eine neue, zusätzliche Strasse oder einen Strassenabschnitt. Besteht der Grundeigentümer auf einer Erschliessung, so muss er das ihm gesetzlich zustehende Notwegrecht über das Gericht verlangen. Der Richter hat zu entscheiden, welche Strassenführung zu bevorzugen ist, respektive welcher benachbarte Grundeigentümer eine Durchfahrt gewähren muss.

Artikel 694, Absatz 1 ZGB besagt, dass die Einräumung eines Notweges gegen volle Entschädigung erfolgt. Konkret heisst dies, dass der mit dem Notwegrecht belastete Grundeigentümer für die Last zu entschädigen ist. Laut Bundesgericht setzt sich die Entschädigung aus folgenden Punkten zusammen:

- Beansprucht der Notweg Land, das bisher ausschliesslich als Kulturland genutzt worden war, ist der Wert des beanspruchten Landes zu entschädigen (gemäss Bundesgericht in der Regel Preisniveau Landwirtschaftsland).
- Verläuft das Notwegrecht auf einer bereits bestehenden Strasse, hat der belastete Grundeigentümer Anrecht auf einen anteilmässigen Wert der durch die Strasse benutzten Landfläche oder auf einen anteilmässigen Wert am Bauwerk (Wert der Strassenbaute).
- Zusätzlich sind dem belasteten Eigentümer allfällige zukünftige Mehraufwendungen wie schlechtere Parzellenform (Mehraufwand bei der Bewirtschaftung) zu entschädigen.

Kostenaufteilung nach Benutzungsintensität

Oft ist es schwierig zu klären, wer die Kosten zu tragen hat und wie die anteilmässige Benutzung berechnet werden soll. Es muss ausgeschrieben werden, welche Partei in welchem Ausmass eine gemeinsame Strasse benutzt. Im Grundsatz wird die Verteilung der Kosten nach der Grösse oder dem Wert der erschlossenen Grundstücke vorgenommen (inklusive Gebäude). Je nach zugeordnetem Anteil fällt die zu Entschädigung aus. Als Hilfsgrössen für die Berechnung können der Ertragswert, allenfalls der Verkehrswert, aber auch die Benutzungsfrequenz oder die mit der Strasse erschlossene Landfläche herangezogen werden. Innerhalb Baugebiet wird meist die Variante nach erschlossener Landfläche verwendet. Ausserhalb Baugebiet ist dies schwierig, da die Landflächen unterschiedliche Intensitäten aufweisen können (mit Gebäude überbauter Boden, Landwirtschaftsland, Wald, Streue, unproduktiv). Erst recht schwierig wird es, wenn landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Grundstücke involviert sind. Es muss aber eine ausgewogene und sachgerechte Kostenaufteilung gefunden werden.

Unterhalt Derjenige, der profitiert, soll auch Kosten tragen. Dies ist der Grundgedanke von Art. 741 ZGB. Die weit verbreitete Ansicht, dass wer über ein Fahrwegrecht verfügt, keine Unterhaltsbeteiligung zu leisten hat, stimmt nicht, ausser es wurde vertraglich so ge-

regelt. Im Gegenteil: der Gesetzgeber hat mit Artikel 741 ZGB beispielsweise dem (Fahrweg-) Berechtigten unmittelbar die Last auferlegt, den notwendigen Unterhalt zu leisten. Wird ein Weg von mehreren Parteien benutzt, richtet sich die Unterhaltsbeteiligung nach dem Anteil des Nutzens.

Gesetzliche Grundlagen

Artikel 694 Notwegrecht

- 1 Hat ein Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse, so kann er beanspruchen, dass ihm die Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen.
- 2 Der Anspruch richtet sich in erster Linie gegen den Nachbarn, dem die Gewährung des Notweges der früheren Eigentums- und Wegeverhältnisse wegen am ehesten zugemutet werden darf, und im Weiteren gegen denjenigen, für den der Notweg am wenigsten schädlich ist.
- 3 Bei der Festsetzung des Notweges ist auf die beidseitigen Interessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 741 Last des Unterhalts

- 1 Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten.
- 2 Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhaltes nach Verhältnis ihrer Interessen.

Streitpunkt Wegrecht Die Gerichte befassen sich immer wieder mit Wegrechten, wie die nachfolgenden Beispiele aufzeigen:

- Die Bezeichnung «Wegmitbenutzungsrecht» ist als Oberbegriff zu verstehen. Ist im Grundbuch nichts Genaueres geregelt und wurde das Recht bereits während 40 Jahren mit Motorfahrzeugen ohne Einschreiten des Belasteten ausgeübt, ist es auch weiterhin zu dulden.
- Ein Fuss- und Fahrwegrecht beinhaltet auch das Recht, auf der belasteten Grundstückfläche kurz anzuhalten, um ein Tor an der Grundstücksgrenze zu öffnen, um sogleich weiterzufahren. Unzulässig ist jedoch, die Wegrechtsfläche als Wende- oder Parkplatz zu benutzen. ■

Autor Martin Goldenberger leitet die Schätzungsabteilung des Schweizerischen Bauernverbandes in Brugg. Es lohnt sich, bereits bei der Errichtung eines Wegrechts alle Eventualitäten im Vertrag zu regeln. Bei Fragen erteilt der SBV, Treuhand und Schätzungen gerne weitere Auskünfte, ☎ 056 462 51 11.