

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 2

Wegerechte

Stichworte: Grunddienstbarkeit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Notweg, kantonale Wegerechte, Durchleitungsrecht

Die geläufigste Form, Wegerechte über Nachbargrundstücke zu sichern, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch (siehe dazu auch meinen Rechtstipp „Dienstbarkeiten“).

Den genauen Verlauf des Wegerechts auf dem belasteten Grundstück findet man im entsprechenden Grundbucheintrag. Die örtliche Lage ist im Rechtsgrundnachweis zwar umschrieben, den genauen Verlauf jedoch zeigt die massstabsgetreue Planbeilage. Dieser Plan ist auch Teil des Grundbuchs und gilt als Flächennachweis bei Eigentümerwechsel.

Bei der Vereinbarung eines Dienstbarkeitsvertrags über ein Wegerecht ist daher eine massstabsgetreue Karte mit dem Verlauf des Weges beim Grundbuchamt einzureichen. Ein Plan eines Geometers wird empfohlen.

Gibt es Streit über den Verlauf des Weges, weil der Plan unterschiedlich interpretiert wird, gilt im Zweifel die bisherige einvernehmliche Nutzung, Art. 738 ZGB.

Ein weiterer Streitpunkt bei Wegerechten, die als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, ergibt sich bei Änderung der Nutzung des begünstigten Grundstücks.

Nach Art. 739 ZGB kommt es darauf an, ob die Nutzungsänderung zu einer Mehrbelastung des belasteten Grundstücks führt. Diese Regelung scheint auf den ersten Blick eine Nutzungserweiterung des Wegerechts auszuschliessen. Jedoch geht die Rechtsprechung des Bundesgerichts dahin, dass im Rahmen des ursprünglich vereinbarten Nutzungszwecks des Weges eine Nutzungserweiterung zu dulden ist, wenn sie sich aus der technologischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung ergibt.

Rechtlich gesehen, können Wegerechte auch mit einem Dienstbarkeitsvertrag ohne Eintragung im Grundbuch vereinbart werden, die notarielle Beurkundung wird also

umgangen. Jedoch hat das zur Folge, dass bei Eigentümerwechsel diese Wegerechte erlöschen. Werden Wegerechte über Jahre hin ausgeübt, ohne dass es zu einem Dienstbarkeitsvertrag gekommen ist, sind diese Wegerechte sofort kündbar, es gibt dafür kein Gewohnheitsrecht.

Eine rechtliche Besonderheit stellt das sogenannte Notwegerecht dar. Es ist in Art. 694 ZGB geregelt und verschafft dem Grundstück mit einem ungenügenden Zugang zur öffentlichen Strasse ein ins Grundbuch einzutragendes Wegerecht. Dieses Wegerecht kann einvernehmlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden, der die Eintragung ins Grundbuch vorsieht. Wenn eine vertragliche Einigung nicht möglich ist, kann Klage erhoben werden. Mit dem Urteil kann das Wegerecht direkt ins Grundbuch eingetragen werden, wobei es erst mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht.

Typische Streitpunkte bei den Notwegen sind die Fragen, wer der verpflichtete Nachbar ist, wie die Linienführung des Weges festgelegt werden kann und in welchem Umfang das Wegerecht entsteht. Hierzu gibt es keine besonderen gesetzlichen Vorgaben, sondern es werden die Grundsätze für die Dienstbarkeiten herangezogen, Art. 730 ff. ZGB. Die Erfolgsaussicht für die Durchsetzung von Notwegerechten ist daher relativ schwierig zu beurteilen.

Oft wird bei den Notwegeprozessen übersehen, dass im Rechtsbegehren der Klage die Einräumung des Notwegerechts nur gegen Zahlung einer Entschädigung verlangt werden kann, sonst wird sie abgewiesen, Art. 694 Abs. 1 ZGB.

Eine Besonderheit stellt das sogenannte Durchleitungsrecht nach den Art. 691, 692 und 693 ZGB dar. Dieses Recht gilt für Leitungen aller Art, also Wasserleitungen, Elektroleitungen, Drainageröhren usw. Es ist ein zivilrechtliches Notleitungsrecht, also ähnlich wie der Notweg, ist es nur begründet, wenn eine Notlage des Grundstücks bei fehlendem Leitungsrechte besteht. Der Rechtsbegriff der Durchleitung umfasst

unterirdische und überirdische Durchleitung als auch die diskutierten oberirdischen Stromleitungen.

Besonderes gilt für Transitleitungen des Kantons oder des Bundes. Nach Art. 691 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Enteignung nach den Enteignungsgesetzen, wenn in den entsprechenden Verordnungen oder Gesetzen des Kantons oder des Bundes ausdrücklich eine Enteignung der Grundstückseigentümer vorgesehen ist (siehe dazu meinen Rechtstipp „Nachbarrechtliche Enteignungen“).

Liegt solch eine ausdrücklich gesetzliche Enteignungsmöglichkeit nicht vor, kann ein

entsprechendes Durchleitungsrecht nur zivilrechtlich nach Art. 691, 692 und 693 ZGB als Notleitungsrecht durchgesetzt werden. Ein sogenannter Notfall kann auch vorliegen, wenn die Verlegung der Leitungen anderweitig nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich ist. Wie dabei die unverhältnismässigen Kosten zu berechnen sind, wird kontrovers diskutiert. Die Tendenz geht dahin, das Notrecht zulasten der Grundstückseigentümer auszudehnen.

Bei den Wege- und Leitungsrechten sind in der Regel Entschädigungen an den Grundstückseigentümer zu zahlen, dessen Grundstück belastet wird. Meist wird auch vertraglich vereinbart, dass die Wege- oder Leitungsnutzer die Kosten für den Ausbau und die Instandhaltung tragen. Entsprechendes gilt für der Gefahr (Haftung) für die Nutzung, besonders wenn die Nutzung durch mehrere Nutzer erfolgt.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch