



# Wegrechte und Notwegrecht

Freitag, 11. November 2011, SBV T&S, Brugg  
Martin Goldenberger





# Not -- Weg -- Recht





# Inhalt

- Begriffserklärung
- gesetzliche Basis
- Wertkomponenten
- Beispiel
- Urteile
- Fragen





# Zankapfel Wegrecht

Die Gemeinde Guggisberg wäre eigentlich ein idyllisches Dorf im Kanton Bern (Schweiz), wenn nicht jahrelang ein 74-jähriger Bauer mit einem 64-jährigen Fröhrentner wegen eines Wegerechts gestritten hätte. Der Disput endete tödlich.

Der Rentner bewohnte eine Ferienwohnung unterhalb von Guggisberg und zog den Hass des alteingesessenen Bauern und seiner 42-jährigen asiatischen Ehefrau auf sich. Gestern eskalierte der Streit und eine Schlägerei brach aus.

Niedergeprügelt und mit Fußtritten malträtirt, lässt das Ehepaar den 64-Jährigen liegen. Die Ehefrau des Opfers informierte sofort den Notruf, als sie ihren Mann fand. Die Reanimierung blieb erfolglos. Das Bauernpaar wurde festgenommen.





# Problematik

- Wegrecht mit Grundbucheintrag > Dienstbarkeit
  - Der Eigentümer eines Grundstückes gewährt einem anderen Grundstück (bzw. dem Eigentümer desselben) einen Eingriff in das Eigentum und schränkt dadurch das Eigentumsrecht diesbezüglich ein.
  - Fazit:  
Der Grundeigentümer ist in der Eigentumsausübung eingeschränkt, er muss seine Nutzung anpassen.



# gesetzliche Grundlagen, ZGB

## Art. 694 Wegrechte a. Notweg

- 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.





# Entschädigungsdefinition des Beobachters

Der Eigentümer muss für ein Notwegrecht über sein Land entschädigt werden. Die Abgeltung entspricht etwa der Verkehrswertdifferenz des Grundstücks vor und nach der Belastung durch das Wegrecht sowie dem Wert des benötigten Landes nach enteignungsrechtlichen Regeln. Muss ein Weg erst noch erstellt werden, gehen die Kosten zulasten des Wegberechtigten. Benützt der Eigentümer die Route ebenfalls, muss er sich an den Erstellungskosten beteiligen. Als Grundsatz gilt: Der Eigentümer, der mit einem Notwegrecht belastet wird, muss für sämtliche Nachteile entschädigt werden.





# Entschädigungsgrundsätze

- Anspruch auf volle Entschädigung
- Nachteile des Belasteten massgebend (nicht Vorteil des Begünstigten!)
- Grundsätze wie bei einer Enteignung
- Basis, wie wenn die Eigentumsbeschränkung nicht erfolgt wäre
- **Entschädigung entspricht der Verkehrswertdifferenz (vor <> nach)**
- Berechtigter muss die Erstellungs- / Unterhaltskosten selber übernehmen
- Benutzt der Belastete den Notweg selber auch => Kosten aufteilen
- Berechtigter muss auf Interessen Belasteter Rücksicht nehmen





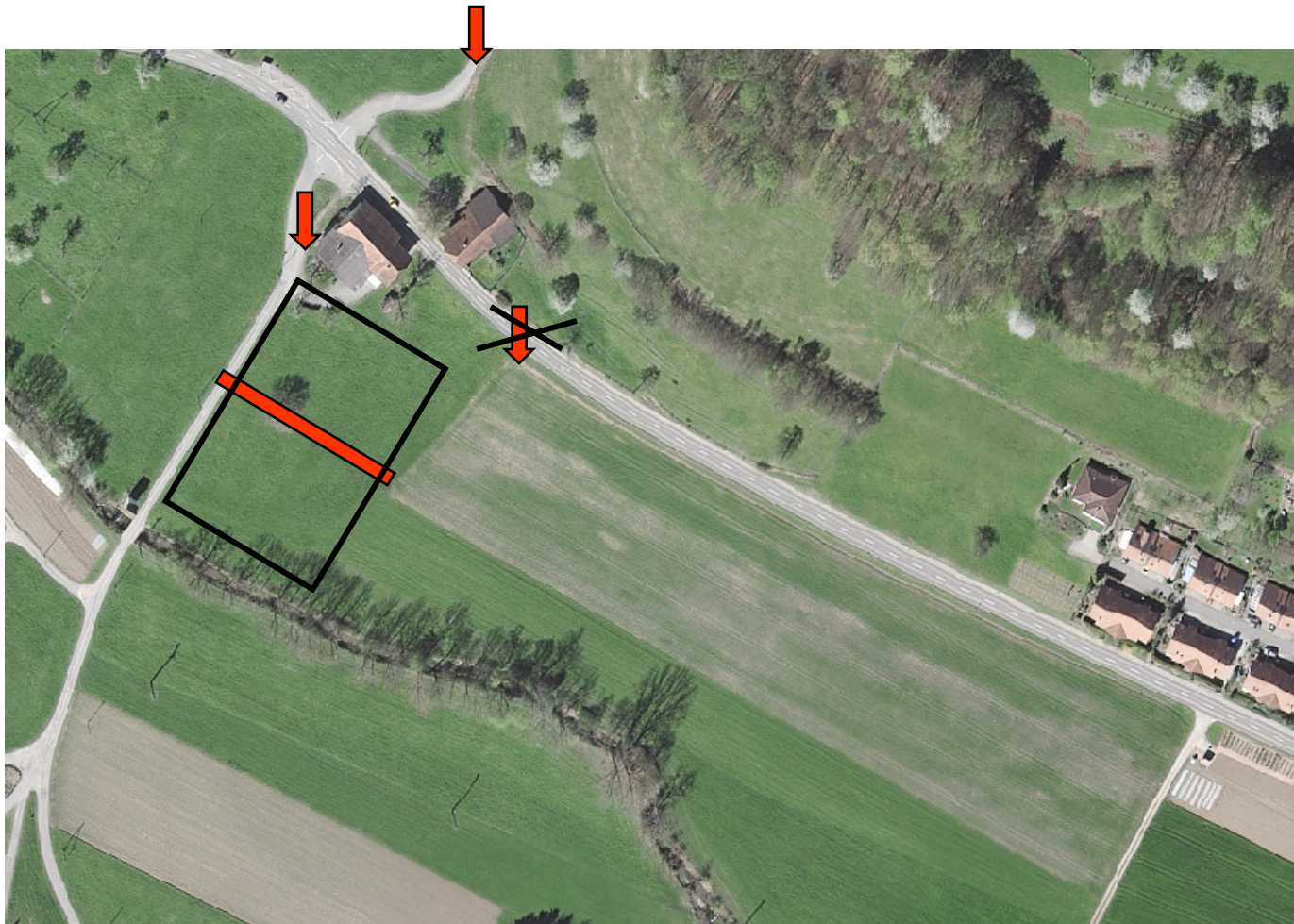
# Berechnungsgrundsatz

Gemäss Rechtssprechung des Bundesgerichtes (BGE 120 II 423/424) sowie den kantonalen Urteilen ist der Wert des anteiligen Notwegrechts nach folgenden Punkten zu bewerten:

- Anteilsmässige Verteilung der Landkosten
  - Landwert
  - Inkonvenienzen
- Anteilsmässige Verteilung der Kosten des Bauwerkes (Strasse)



# Entschädigungsprinzip

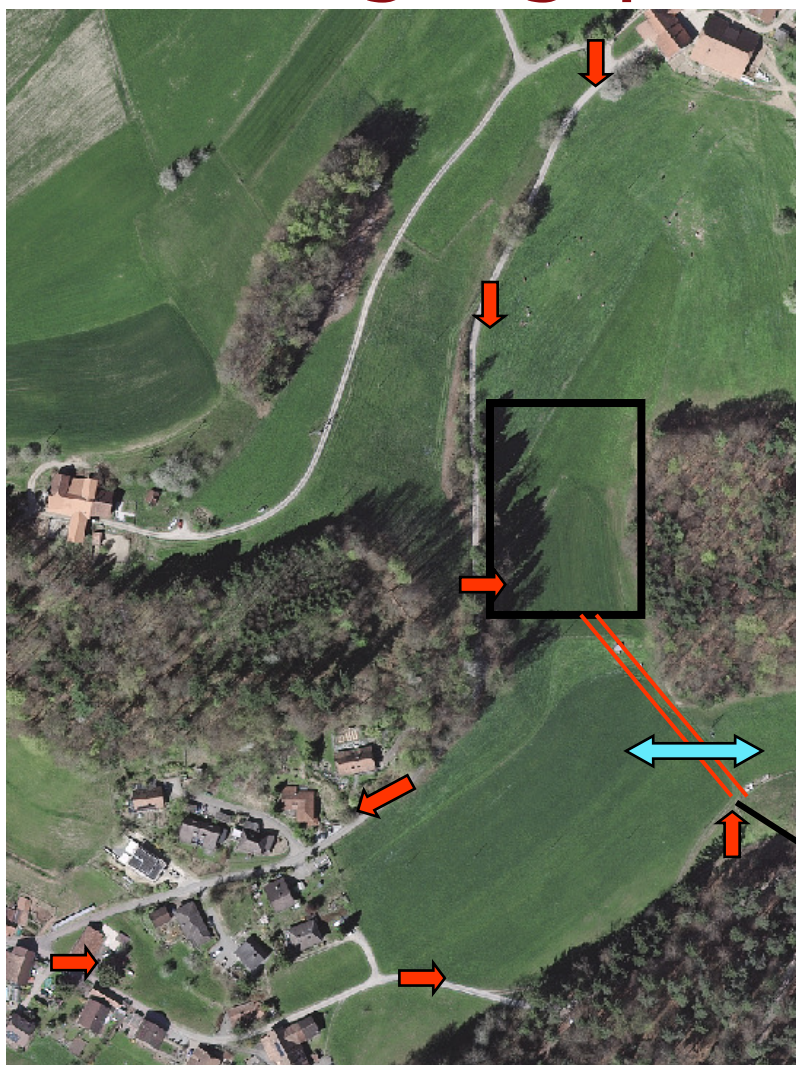


## neue Zufahrt

- Schaden:
  - Landverlust (Fr./m<sup>2</sup>)
  - Inkonvenienzen (Durchschneidung)
  - Begünstigter muss Strasse selbst bauen



# Entschädigungsprinzip



## bestehende Zufahrt

- Schaden:
  - anteilmässiger Landverlust (Fr./m<sup>2</sup>)
  - Inkonvenienzen (durchfahrt offen lassen)
  - anteilmässiger Kauf der bestehenden Strasse

neue  
zusätzliche  
Zufahrt



# Berechnung Wertzuteilung

## Verteilschlüssel

- nach Flächenbeteiligung m<sup>2</sup> (Perimeterbeteiligung)
- nach Anzahl Fahrten auf der betreffenden Strasse
- nach Ertragsvermögen der Grundstücke (Iw Ertragswert)
- anteilmässige Baukosten (Neubauwert)
- Nutzungsart (Bauland, Landwirtschaftslands, Wald)



# Kantonale Wegleitung (Strukturverbesserung)

zum Beispiel:

- *3) Bei Weganlagen sind für die Verteilung von Bau- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen:*
  - Die **Länge** der benützten Wegstrecke
  - Der **Ertragswert bzw. Verkehrswert** der einbezogenen Grundstücke
  - Die voraussehbare **Intensität** der Benützung der Zubringerdienste
  - Die besonderen **Umstände**, welche sich auf das Interesse am Unternehmen auswirken
- *6) Landwirtschaftliche Grundstücke werden nach dem Ertragswert, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke nach dem Verkehrswert geschätzt, wobei die steueramtlichen Schätzungen beigezogen werden können.*



# Unterhalt, ZGB

## Art. 698 Unterhaltspflicht

- An die Kosten der Vorrichtungen zur Ausübung der nachbarrechtlichen Befugnisse haben die Grundeigentümer **im Verhältnis ihres Interesses** beizutragen.





# Wer kommt für den Unterhalt auf

Instandstellung, Erneuerung, Reinigung oder Schneeräumung

- Gemäss Dienstbarkeitsvertrag
- Fehlen konkrete Angaben im Vertrag/kein Vertrag, muss grundsätzlich derjenige für den Unterhalt aufkommen, der den Weg tatsächlich benutzt.
- mehrere Parteien => Unterhalt entsprechend dem Verhältnis der Nutzung
- Beispiel 1:  
Zwei Parteien benutzen den Weg ungefähr gleich oft – die Kosten werden hälftig aufgeteilt.
- Beispiel 2:  
Eine Partei benutzt den Weg nur einmal monatlich, die andere täglich – korrekte Aufteilung ist ein Dreissigstel zu 29 Dreissigstel.





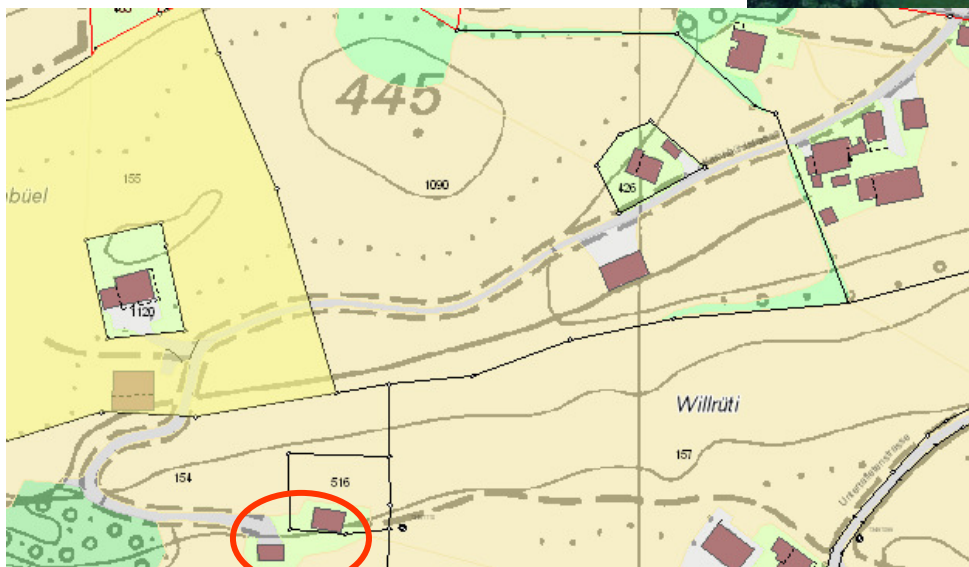
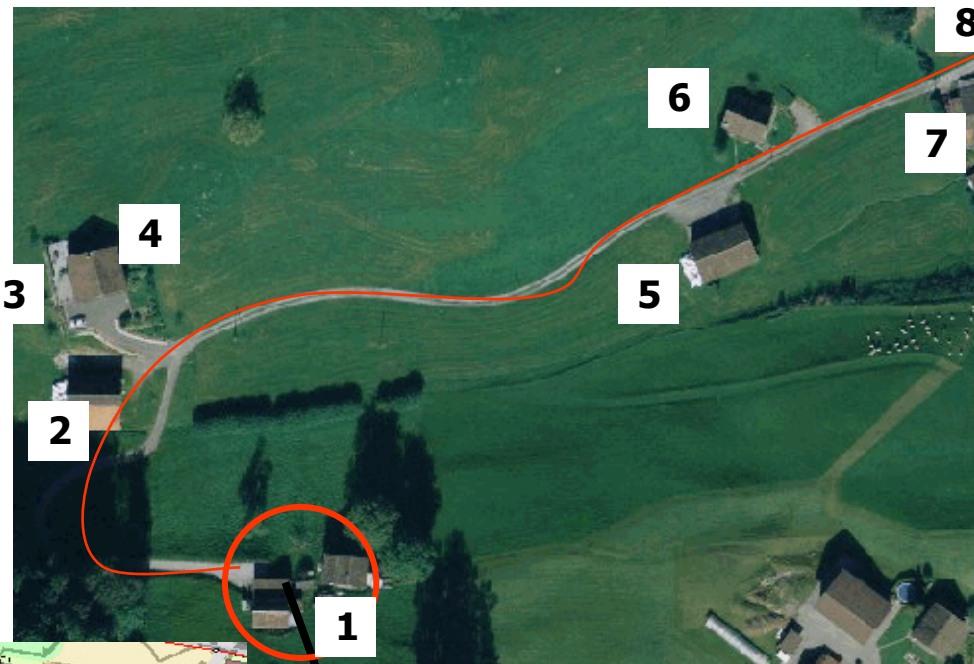
# Gibt es ein Gewohnheitsrecht ?

- Nein, massgebend ist das Grundbuch
- Niemand kann sich ein Gewohnheitsrecht aneignen
- Grundstücksbesitzer entscheidet, wem er welche Rechte zugesteht
- Nur wenn Wegrecht im Grundbuch eingetragen ist, hat der Berechtigte einen gesetzlichen Anspruch darauf
- Ohne Grundbucheintrag können zwei Parteien zwar schriftlich ein Wegrecht vereinbaren, sobald jedoch der Wegrechtsgeber sein Haus verkauft, gilt diese Vereinbarung nicht mehr, denn daran gebunden sind nur jene Parteien, die unterzeichnet haben. Ein neuer Eigentümer kann das Betreten seines Grundstücks sofort verbieten.



# Beispiel

**Aufteilung in  
Teilabschnitte 1-8**



**Dieser Hof soll neu erschlossen  
werden.**

Die Strasse ist bestehend bis zur  
Liegenschaft vor dem Wald.  
Danach besteht ein Fussweg.

Der Richter entscheidet die  
Zufahrt von A aus zu gewähren,  
nicht von B aus.



# Wertverteilung

KTN	Fläche m2	Objekt	Wert Fr.	Total Fr.	Teil I	Teil II	Teil III	Teil IV
1	931	Wohnhaus Nr. 218	107'427	<b>107'427</b>	11.51%	16.71%	20.14%	21.12%
2	15'018	Scheune Nr. 219	2'147					
		Wiesland	3'054					
		Wald	59	<b>5'260</b>	0.56%	0.82%	0.99%	1.03%
3	46'867	Scheune Nr. 223	3'526					
		Wiesland	9'863					
		Wald	1'443	<b>14'832</b>	1.59%	2.31%	2.78%	2.92%
4	774	Wohnhaus Nr. 1169	341'034					
		Garagen Nr. 1169	40'000	<b>381'034</b>	40.82%	59.25%	71.45%	74.93%
								508'553
5	20'151	Schopf Nr. 1134	16'203					
		Wiesland	8'546					
		Wald	16	<b>24'765</b>	2.65%	3.85%	4.64%	
							533'318	
6	653	Wohnhaus Nr. 222	109'729	<b>109'729</b>	11.76%	17.06%		
						643'047		
7	16'179	Wohnhaus Nr. 271	148'163					
		Milchviehstall Nr. 272	1'664					
		Hühnerstall Nr. 1005	30'817					
		Hühnerstall Nr. 1104	83'251					
		Hühnerstall Nr. 644	300					
		Hühnerstall Nr. 642	12'122					
		Hühnerstall Nr. 532	7'341					
		Wiesland	5'947					
		Wald	11	<b>289'616</b>	31.03%			
8	2619	Wiesland	784	<b>784</b>	0.08%			
				<b>933'447</b>	100.00%			



# Wertverteilung für Teil 1

<b>Wertverteilung</b>	<b>KTN</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Fr.</b>
Wert des beanspruchten Boden			1'230
Wert der Strasse auf KTN 7			<u>9'225</u>
			10'455
Eigentümer	<b>1</b>	<b>11.51</b>	<b>1203</b>
Eigentümer	<b>2</b>	<b>0.56</b>	<b>59</b>
Eigentümer	<b>3</b>	1.59	166
Eigentümer	<b>4</b>	40.82	4268
Eigentümer	<b>5</b>	2.65	277
Eigentümer	<b>6</b>	11.76	1230
Eigentümer	<b>7</b>	31.03	3244
Eigentümer	<b>8</b>	0.08	8
		100.00	10455



## Wegrecht ohne "Not"

Flächenverlust anstelle Fr./m<sup>2</sup>  
=> Einkommensverlust inkl. DZ

- 100 % Verlust
- Bodenwert Fr. 5.-/m<sup>2</sup>
- Kunstwiesenbetonte Fruchtfolge, hohes Potential  
Fr. 36.5 Aare oder 0.37 Fr./m<sup>2</sup>  
(gemäß Wegleitung mehrjährig beanspruchtes Kulturland)
- Kapitalisiert: mit 3.5% = Fr. 10.58
- nur wenn keine Enteignung



# Urteile

- 5A\_264/2009  
Wenn die Nutzungsbefugnis eingeschränkt sein soll, muss es im Dienstbarkeitsvertrag deutlich zum Ausdruck kommen
- 5C\_82/2002  
Definition "Wegbenutzungsrecht"  
Fehlt im Rechtsgrundaussweis der Hinweis auf den genauen Inhalt, kann dieses wie schon längere Zeit unangefochten ausgeübt werden (kein Verbot von Autos).
- 5C.199/2002  
Die Wegrechtsfläche darf nicht als Park- oder Wendeplatz genutzt werden. Anhalten zum Öffnen eines Tor ist erlaubt.



## Urteil Obwalden, Entscheid des Obergerichts vom 28. April/6. August 1998

- Expertise
- Verkehrswert der Parzelle Fr. 55'000.--
- Verkehrswert mit Wegrecht noch Fr. 50'000.--
- **Verkehrswertverminderung auf Fr. 5'000.--**
- Fläche 450 m<sup>2</sup> (Fr. 11.12/m<sup>2</sup>)
- Grundstück mit neuem Recht belastet = Wertminderung
- Immissionen

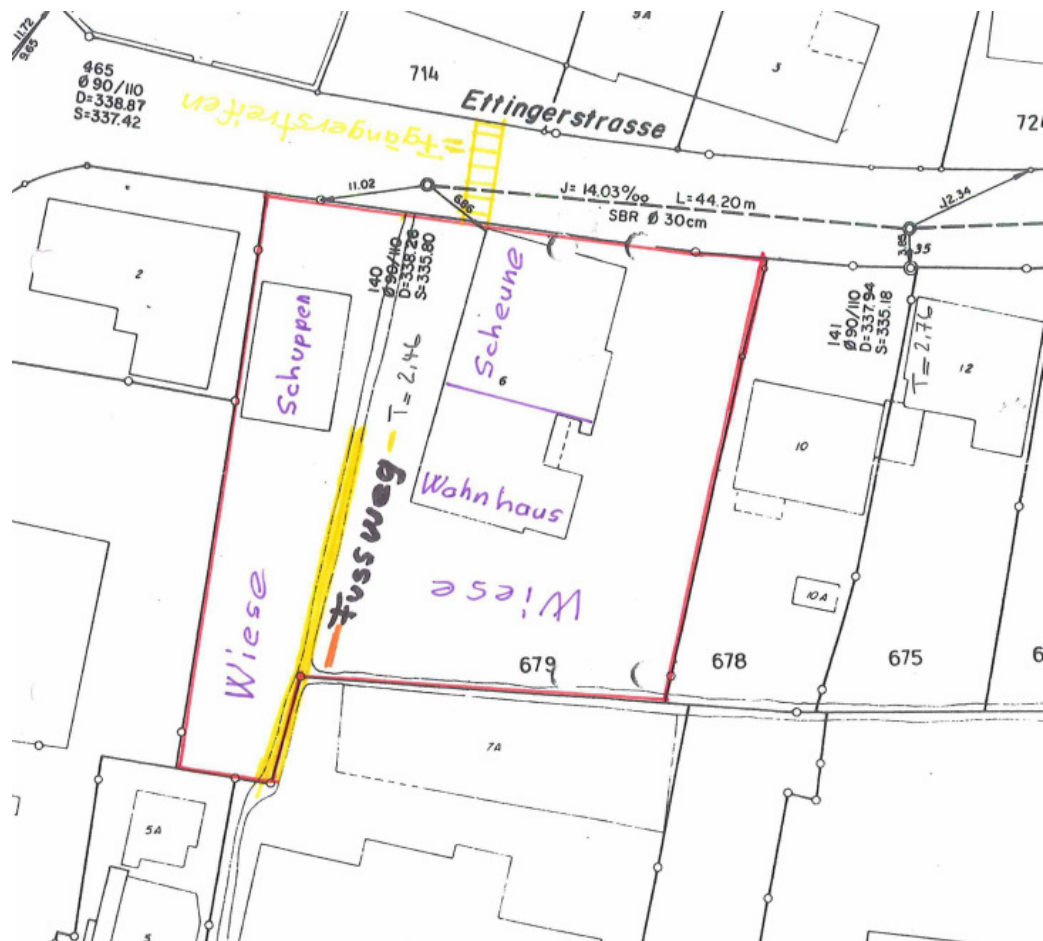


## Frage 1: Fussweg-Übernahmehem durch die Gemeinde

- Was kann gegen die Übernahme des Fussweges durch die Gemeinde Witterswil getan werden?
- Grundstück GB NR 679 mit Wohnhaus, Scheune und Schuppen befindet sich im Dorfzentrum / Kernzone. Der Fussweg führt mitten durch das Grundstück, aufsteigend zur Oberdorfstrasse. Fussweg, Wiese und Schuppen werden sehr gerne von Hundehaltern Tag und Nacht benutzt.
- Winterdienst Gemeinde Witterswil = Arbeit mangelhaft, wird gesalzen, auf der Hälfte des Fussweges und der Hälfte auf der Wiese!
- Wer haftet bei Unfall, Schnee, Dachlawine?



# Bild zu Frage 1





# Antwort zu Frage 1

- Haftung Unfall, Schnee, Dachlawine
  - Betreffend der Gebäude gilt die Werkeigentümerhaftung
  - Betreffend Strassenzustand haftet die Gemeinde



# Frage 1: Planungs- und Baugesetz SO

## § 100 2. Öffentliche Anlagen

- 1 Die Einwohnergemeinde erstellt und unterhält die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Bestehende Verpflichtungen Privater bleiben vorbehalten.
- 2 Die Gemeinde erstellt insbesondere auch die Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen als öffentliche vorgesehen sind.
- 3 Die Einwohnergemeinde erstellt, markiert und unterhält auch die Fusswege.

## § 104 b) Mitbenützung und Duldung

- 1 **Ist die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage angezeigt und zumutbar, kann sie durch die Baubehörde nach Anhören der Beteiligten verfügt werden?**
- 2 Die Grundeigentümer haben Erschliessungsanlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan oder durch die Baubehörde vorgeschrieben wird, **zu dulden**.
- 3 Die Belasteten sind zu entschädigen.

## § 105 c) Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde hat in der Bauzone private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und soweit erforderlich auszubauen.
- 2 **Die Entschädigung richtet sich nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts.**
- 3 § 101 Absatz 4 ist sinngemäss anzuwenden.



## Frage 2

- Wie berechnen sich die Wegrechte in der Landwirtschaftszone als auch in der Bauzone konkret und auf wie viele Jahre wird ein Wegrecht sinnvollerweise festgelegt?

### Antwort

- Berechnung vgl. Folien vorstehend
- Wegrechte sind Dienstbarkeiten => i.R. Ewig!

