



Gehen, Fahren, Anhalten und Wenden

Baureif und damit für die Bewilligung eines Bauvorhabens offen ist ein Grundstück unter anderem nur dann, wenn es erschlossen ist. Zur Erschliessung gehört neben den Medien (Energie, Wasser, Abwasser) insbesondere die Zugänglichkeit. Diese wird, wo eine öffentliche Strasse nicht bis an das Baugrundstück führt, regelmässig mit einer Dienstbarkeit, einem Wegrecht, gesichert. Von solchen Wegrechten, nicht von den Erschliessungsanforderungen im Allgemeinen, soll hier die Rede sein.

Im Grundbuch werden Wegrechte in der Regel als «Fuss- und Fahrwegrecht» eingetragen, und meist geben sie im Alltag nicht zu Problemen Anlass. Allerdings kommt es immer wieder vor, dass in nachbarlichen Auseinandersetzungen ein Weg (-recht) verbarrikadiert wird: Haufen werden aufgeschüttet, Gräben werden aufgerissen. Gegen solche willentlichen Verletzungen der Pflicht, alles zu unterlassen, was die Ausübung des Wegrechts verhindert oder erheblich erschwert, ist leider auch kein Präventivkraut gewachsen: Den Berechtigten bleibt nur die Reaktion, notfalls der Gang zum Gericht. In solchen Fällen den Weg wieder freizubekommen, kann aufreibend und aufwendig sein. Hilfreich ist dann immerhin, wenn die Dienstbarkeit möglichst klar ausgestaltet ist – denn ein «Wegrecht» allein schafft kaum klares Recht, dessen Respektierung vor Gericht rasch durchgesetzt werden könnte: Bei Wegrechten ist gerade die Frage nach den zulässigen Behinderungen (namentlich durch eine Einzäunung) eine derjenigen, die am häufigsten aufgeworfen werden; ist das Wegrecht differenziert, nicht nur allgemein definiert, erleichtert dies die Rechtsfindung.

Nach Gesetz und ständiger Praxis des Bundesgerichts folgt die Auslegung, das heisst die Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit einer vorgegebenen Stufenordnung: Primär bestimmt sich die Dienstbarkeit aus dem Eintrag im Grundbuch. Ist der Wortlaut dieses Eintrages klar und

unmissverständlich, ist er massgebend. So hat es sich etwa im Fall einer als «Fusswegrecht» eingetragenen Dienstbarkeit ergeben, dass der fragliche Weg eben nur begangen, nicht auch mit Fahrrädern befahren werden darf. Und ein «Fuss- und Fahrwegrecht» berechtigt zum Begehen und zum Befahren, genauer: zum Durchfahren, jedoch nicht zum Parkieren, nicht für den Güterumschlag, ja nicht einmal zum Wenden. Hingegen ist es den Berechtigten nicht verwehrt, am Eingang zu ihrem Grundstück ein Tor anzubringen, vor dem für das Öffnen kurz angehalten werden muss (während aber umgekehrt die Durchfahrt auf dem Weg nicht durch ein Tor behindert werden darf – selbst wenn es nicht verschlossen, sondern leicht zu öffnen ist, aber ein lästiges Anhalten, anschliessendes Durchfahren und erneutes Anhalten nötig macht). Was aber, wenn der Belastete immer mit Fotografien ein behauptetes Parkieren (und nicht blosses Anhalten) auf der Wegrechtsstrecke belegen will und die Berechtigten unter Androhung einer Strafanzeige mit Rechnungen für Umtriebe überhäuft? Eine solche Androhung stellt grundsätzlich keine verbotene (strafrechtliche) Nötigung dar, und auch das Einfordern einer Umtriebsentschädigung kann (zivilrechtlich) zulässig sein.

Schon bei einem an sich klaren Wortlaut der Dienstbarkeit ist also das Belästigungspotential beträchtlich. Ist nun auch noch der Wortlaut des Dienstbarkeitsintrages unklar, wird die Dienstbarkeit auslegungsbedürftig: Nun muss auf den Grund der Dienstbarkeit (also den Errichtungsakt) zurückgegriffen und allenfalls darauf abgestellt werden, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist – die Unsicherheit nimmt zu, Streitigkeiten ziehen sich in die Länge. Unter dem öffentlich-rechtlichen Aspekt der ausreichenden Erschliessung kann sich eine solche Wegrechtsdienstbarkeit als ungenügend erweisen, so dass allenfalls ein entsprechendes Verfahren (Quartierplan) helfen kann; diese Hilfe ist aber wegen des Bedarfs an Zeit und Finanzen alles andere als attraktiv.

Beim Aushandeln einer Wegrechtsdienstbarkeit ist man deshalb gut beraten, diese nicht nach

einem Vertragsmuster, sondern auf den Einzelfall zugeschnitten zu begründen. Dabei sollte man auch unter Partnern (beispielsweise wenn der Verkäufer der künftige Nachbar ist) nicht etwa darauf zu vertrauen, dass sich unberücksichtigte Aspekte auch später noch im Einvernehmen regeln liessen: Die Dienstbarkeit soll nicht nur künftige Auseinandersetzungen vermeiden, sondern besonders auch berücksichtigen, dass spätere Eigentümerinnen und Eigentümer allenfalls einzig auf das vertrauen und nicht mehr verlangen dürfen als das, was sich aus dem Grundbuch ergibt.

Dominik Bachmann