



Der Weg zum Notwegrecht

Hat ein Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse, so kann er gemäss Art. 694 ZGB verlangen, dass ihm ein Nachbar gegen Entschädigung einen Notweg einräumt. Dabei wird jedoch oft übersehen, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zunächst alle öffentlich-rechtlichen Mittel ausgeschöpft werden müssen, bevor auf dem Klageweg ein Notwegrecht durchgesetzt werden kann.

■ Von Jessica Salminen, MLE, Rechtsanwältin und Mediatorin SAV

Erschliessungspflicht der Gemeinden

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) auferlegt den Gemeinden die Pflicht, Grundstücke innerhalb der Bauzonen zu erschliessen. Die Erschliessung beinhaltet eine hinreichende Zufahrt für die vorgesehene Nutzung (Art. 19 Abs. 1 RPG). Für Wohnzonen unterscheidet das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) zwischen Grob- und Feinerschliessung und sieht vor, dass Letztere gegeben ist, wenn die einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen, wozu auch öffentlich zugängliche Quartierstrassen und öffentliche Leitungen gehören, angeschlossen sind (Art. 4 WEG).

WICHTIGER HINWEIS

Mit den Zonenordnungen der Gemeinden sollte eigentlich sichergestellt sein, dass gar keine Wegnot entstehen kann. Damit eine Baubewilligung überhaupt erteilt werden darf, muss ein rechtlich gesicherter Zugang vorliegen (vgl. VB.2017.00334 E. 7.2 für den Kanton Zürich).



Dennoch kommt es immer wieder vor, dass Parzellen in der Bauzone über keinen genügenden Zugang zur öffentlichen Strasse verfügen. Dazu kann es beispielsweise kommen, wenn eine Parzelle von den Baubehörden als genügend erschlossen beurteilt wird, weil zwischen dem Eigentümer A und dem Nach-

bar B eine Vereinbarung vorliegt, nach welcher A den Weg von B als Zufahrt zu seiner Parzelle verwenden darf. Diese Vereinbarung ist nicht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Wird nun die Parzelle A an einen neuen Eigentümer C verkauft, ist der Nachbar B nicht verpflichtet, auch diesem die Zufahrt über sein Grundstück zu gewähren, weil die Vereinbarung nur zwischen B und dem ursprünglichen Eigentümer A gilt.

PRAXISTIPP



Überbaute Grundstücke in der Bauzone sind in der Regel erschlossen. Dennoch empfiehlt es sich, vor dem Erwerb eines Grundstücks zu prüfen, ob dieses über einen rechtlich abgesicherten Zugang verfügt. Insbesondere in ländlichen Gegenden ist dies nicht immer selbstverständlich.

Vorrang öffentlich-rechtlicher Instrumente

Einigen sich die Grundeigentümer C und B über eine Wegrechtsdienstbarkeit, welche im Grundbuch eingetragen wird, kann die Angelegenheit damit auf Dauer erledigt werden. Weigert sich jedoch der Eigentümer B, eine Vereinbarung zu schliessen, liegt es nahe, dass der Grundeigentümer C versucht, ge-





Software Gesamtlösung auf die Sie bauen können



- Vorkalkulation nach NPK
- Freies Leistungsverzeichnis
- Ausmass- und Regiefakturierung
- ARGE Fakturierung
- Leistungserfassung
- Werkhof
- Finanzen und Baukostenrechnung
- Nachkalkulation
- Baulohn

www.abacus.ch

ABABAU
by Abacus

rembrand.ch

stützt auf Art. 694 ZGB auf die Einräumung eines Wegrechts zu klagen.

Damit wird er voraussichtlich keinen Erfolg haben: Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss der Eigentümer eines Grundstücks in der Bauzone, der einen Notweg beanspruchen will, darlegen, dass er erfolglos alles ihm Mögliche getan hat, um einen Zugang zu seinem Grundstück mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu erlangen (BGE 136 III 130, E. 3.3.1). Solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann, besteht hier keine Wegenot (BGE 120 II 185 E. 2c S. 187). Nachfolgend wird aufgezeigt, welche Mittel damit gemeint sind.

Kantonale Erschliessungsinstrumente für die Feinerschliessung

Das Verfahren für die Erschliessung von Grundstücken bestimmt sich nach dem kantonalen Recht. Entsprechend vielfältig sind die Planungsinstrumente: Im Kanton St. Gallen erfolgt die Feinerschliessung mit dem Strassenplanverfahren oder dem Sondernutzungsplan (Art. 23 ff. PBG SG), der Kanton Aargau kennt den Erschliessungsplan (§ 17 BauG AG), der Kanton Bern wiederum den Feinerschliessungsplan (Art. 106 ff. BauG BE).

► Der Quartierplan im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich steht das Instrument des Quartierplans im Vordergrund. Der Quartierplan bezweckt die Ermöglichung einer der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechenden Nutzung des erfassten Gebiets (§ 123 PBG ZH). Die Sicherstellung der Zugänge kann mittels Landumlegungen oder Einräumen von Dienstbarkeiten erfolgen. Das Verfahren wird entweder von Amts wegen oder auf Gesuch eines Grundeigentümers durch den Gemeindevorstand eingeleitet.

Weil das Quartierplanverfahren in der Regel nicht nur die Erschliessung eines Grundstücks, sondern eines ganzen Gebiets regelt und zahlreiche Mitwirkungsmöglichkeiten der betroffenen Grundeigentümer umfasst, kann ein Quartierplanverfahren jahrelang dauern. Die administrativen Kosten des Verfahrens und des Baus der im Quartierplan festgelegten Erschliessungsanlagen werden den

Grundeigentümern auferlegt, und zwar im Verhältnis ihres Interesses an den betreffenden Anlagen (§ 146 Abs. 2 PBG ZH).

► Vereinfachung des Quartierplanverfahrens

Die Grenzbereinigung ist eine vereinfachte Form des Quartierplanverfahrens. Es ist nicht unzulässig, dass im Rahmen eines Grenzbereinigerungsverfahrens gar keine Grundstücksgrenze verschoben wird, sondern nur Wegrechtsdienstbarkeiten errichtet werden (BEZ 2009 Nr. 11). Damit ist einem einzelnen Grundeigentümer, der den Zugang zu seinem Grundstück sichern möchte, unter Umständen mehr gedient als mit der Einleitung eines umfassenden Quartierplanverfahrens. Weil das Gemeinwesen sowohl das Quartierplanverfahren als auch die Grenzbereinigung von Amts wegen einleiten kann, ist es an die Anträge des Grundeigentümers über die Durchführung eines bestimmten Verfahrens aber nicht gebunden.

Die planerischen Erschliessungsinstrumente des öffentlichen Rechts haben Vorrang vor der zwangsweisen Einräumung eines Notwegs, weil sie aufgrund der Mitwirkungsmöglichkeiten der betroffenen Grundeigentümer demokratisch besser abgestützt sind. Zudem wird das betroffene Gebiet in seiner Gesamtheit betrachtet, anstatt dass nur bei einzelnen Grundstücken punktuell nachgebessert wird.

PRAXISTIPP



Sofern eine Einigung mit den Nachbarn über die Einräumung einer Wegrechtsdienstbarkeit nicht zielführend oder nicht möglich ist, sollte zunächst versucht werden, die Situation mit Mitteln der Erschliessungsplanung zu bereinigen. Über die in Ihrem Kanton zur Verfügung stehenden Mittel können Sie sich in der Regel bei der Sprechstunde des kommunalen Bauamts oder bei einem auf Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt erkundigen.

Öffentlich-rechtliches Notwegrecht

Gewisse Kantone und Gemeinden sehen ausdrücklich vor, dass die kommunale Baubehörde Grundeigentümer im Rahmen von Baubewilligungsverfahren verpflichten kann, ihr Grundstück als Zufahrt für Dritte zur Verfügung zu stellen (vgl. beispielsweise Art. 14 Baugesetz der Gemeinde Samedan). Gleich wie beim privatrechtlichen Notwegrecht liegt



eine öffentlich-rechtliche Wegnot gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur vor, wenn keine planerischen Massnahmen möglich sind.

Die Baubehörden müssen demnach zunächst überprüfen, ob Instrumente für die Erschliessung (z.B. die Quartierplanung) vorliegen. Erst wenn klar ist, dass solche Massnahmen keinen Erfolg gebracht haben oder von vornherein nicht infrage kommen, darf die Baubehörde einem Grundeigentümer die Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts auferlegen (vgl. hierzu BGE 121 I 65, E. 5bb S. 72).

Weitere Voraussetzungen des Notwegrechts

Erst wenn kein planerisches Instrument zur Verfügung steht, um die Wegnot zu beseitigen, kommt bei Grundstücken in der Bauzone ein privatrechtliches Notwegrecht infrage. Damit ist es jedoch noch nicht getan. Voraussetzung für ein Notwegrecht ist weiter, dass die bestehende Wegverbindung in rechtlicher Hinsicht nicht ausreicht, um das Grundstück bestimmungsgemäss zu nutzen.

► Kein Vorliegen einer Wegnot

Ist eine bestimmte Wegführung für den Eigentümer eines Grundstücks lediglich bequemer als die aktuelle Situation, liegt keine Wegnot vor. Hat die Baubewilligungsbehörde ein Grundstück im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens als öffentlich-rechtlich genü-

gend erschlossen qualifiziert, so liegt in der Regel ebenfalls keine privatrechtliche Wegnot im Sinne von Art. 694 ZGB vor (BGE 136 II 130 E. 3.2). Der Grundeigentümer, der ein Notwegrecht beanspruchen möchte, muss in diesem Fall nachweisen, dass eine Ausnahme von diesem Grundsatz vorliegt oder sich die Verhältnisse seit Erteilung der Baubewilligung geändert haben.

► Voraussetzung der Zumutbarkeit

Weiter setzt der Anspruch auf ein Notwegrecht voraus, dass der Grundeigentümer eine bestehende Wegverbindung zwischen seinem Grundstück und einer öffentlichen Strasse nicht durch eigenen freien Entschluss aufgegeben hat, indem er beispielsweise eine Brücke abbricht (BGE 134 III 49. 51 E. 4.2). Schliesslich ist stets vorausgesetzt, dass die Einräumung eines Notwegrechts für den belasteten Grundeigentümer zumutbar ist. Die Nachteile, welche dem belasteten Grundeigentümer erwachsen, dürfen keinesfalls die Vorteile des berechtigten Grundeigentümers sein. Entsprechend richtet sich der Anspruch auf Einräumung eines Notwegs in erster Linie gegen den Nachbarn, dem die Gewährung des Notwegs am ehesten zugemutet werden kann (Art. 694 Abs. 2 ZGB).

Entschädigung

Sofern die oben genannten Voraussetzungen gegeben sind, hat ein Grundeigentümer Anspruch auf die Gewährung eines Notwegrechts. Hierfür hat er den belasteten

Grundeigentümer zu entschädigen. Die Entschädigung wird nach den Grundsätzen der Enteignung berechnet. Der Belastete ist so zu stellen, dass der Minderwert, den er aufgrund der Belastung seines Grundstücks mit einem Notwegrecht erleidet, ausgeglichen wird (BGE 120 II 423, E. 7a).

Fazit


Verfügt ein Grundstück über einen ungenügenden Zugang, so empfiehlt es sich zunächst, mit den Nachbarn über die Einräumung eines Wegrechts zu verhandeln. Dieses Wegrecht sollte als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden, damit es auch zwischen zukünftigen Eigentümern dieser Grundstücke gilt.

Kann mit den Nachbarn dagegen keine Einigung erzielt werden, ist zunächst zu prüfen, ob öffentlich-rechtliche Rechtsinstitute wie beispielsweise das Quartierplanverfahren bestehen, mit welchen eine genügende Erschliessung erwirkt werden kann. Erst wenn dies ausgeschlossen ist, kann ein Notwegrecht mit Aussicht auf Erfolg gerichtlich durchgesetzt werden – unter der Bedingung, dass die übrigen Voraussetzungen für ein Notwegrecht gegeben sind.



AUTORIN

Jessica Salminen, MLE, Mediatorin SAV, ist Rechtsanwältin im Bau- und Immobilienrecht bei der Kanzlei Borghi Adler Tönz in Zürich.



BaurechtPraxis

Bauprojekte sicher nach SIA-Norm 118 und OR umsetzen

Profitieren Sie jetzt von aktuellem Experten-Know-how, rechtssicheren Vertragsvorlagen, Kommentaren zur SIA-Norm 118 und vielen konkreten Rechtstipps. Damit vermeiden Sie Unklarheiten mit SIA-Normen und OR schon im Voraus und sparen sich kostspielige und zeitraubende Abklärungen.

Ihr Nutzen

- Korrekte Bauverträge erstellen mit Mustervorlagen für alle wichtigen Vertragstypen nach SIA und OR.
- Unklarheiten schnell und ohne Kostenfolgen beseitigen mit Kommentaren und Experten-Tipps zum Schweizer Baurecht.
- Mehr Sicherheit und weniger Ärger dank richtiger Anwendung und Umsetzung von Normen und Gesetzgebung.
- Effizienz steigern und lückenlos kommunizieren mit sofort einsetzbaren Arbeitshilfen.

Bestellung und weitere Informationen: www.weka.ch/shop

