

Zum Umfang ungemessener Wegrechte



Beda Stähelin
Dr. iur., Rechtsanwalt

Die Praxis führt immer wieder Meinungsverschiedenheiten betreffend den Umfang von Fuss- und Fahrwegrechten zutage, die nicht selten vor den Schranken der Gerichte enden. Schwierigkeiten bereiten dabei namentlich Wegrechte, die im zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag (räumlich und funktionell) nicht auf ein genau definiertes Mass beschränkt sind. Inhalt und Umfang dieser sogenannt ungemessenen Wegrechte richten sich nach den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks.

Die Ermittlung des Inhalts von Dienstbarkeiten erfolgt – sofern sich nicht die ursprünglichen Dienstbarkeitsvertragsparteien gegenüberstehen – nach der in Art. 738 ZGB verankerten Stufenordnung: Primär ist der Grundbucheintrag massgebend, soweit sich die Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. In zweiter Linie ist auf die Regelungen im Dienstbarkeitsvertrag abzustellen. Lässt sich der Inhalt der Dienstbarkeit auch anhand des zugrundeliegenden Vertrags nicht eindeutig bestimmen, ist schliesslich zu berücksichtigen, wie diese während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.

Kaum Probleme bereitet die Ermittlung des Umfangs eines Wegrechts dann, wenn dieses im Dienstbarkeitsvertrag räumlich und funktionell klar begrenzt ist. Ist dies nicht der Fall, liegt ein ungemessenes Wegrecht vor. Diesfalls bilden die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks im Zeitpunkt der Begründung des Wegrechts den Massstab für dessen Umfang. Dabei ist stets der Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit zu beachten, der besagt, dass eine Dienstbarkeit nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist. Entscheidend ist folglich, zu welchem Zweck und mithin zur Befriedigung welches Bedürfnisses das Wegrecht seinerzeit begründet wurde. Die Benutzung des Wegrechts zu einem anderen Zweck ist unzulässig.

Obschon für die Ermittlung des Umfangs ungemessener Wegrechte grundsätzlich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks bei der Begründung der Dienstbarkeit massgebend sind, ist eine gewisse künftige Entwicklung nicht ausgeschlossen. Während bei gemessenen Wegrechten eine Mehrbelastung von vornherein ausgeschlossen ist, kann dies bei ungemessenen Wegrechten folglich bei zunehmenden Bedürfnissen zulässig sein. Voraussetzung dafür ist, dass die Mehrbelastung (1.) im Rahmen des ursprünglichen Zwecks der Dienstbarkeit liegt, (2.) auf einer objektiven Veränderung der Verhältnisse beruht (z.B. Entwicklung der Technik), (3.) die Benutzung des belasteten Grundstücks nicht wesentlich mehr als bisher einschränkt und überdies (4.) bei der Begründung des Wegrechts voraussehbar war oder zumindest in Kauf genommen werden musste.