

Wegrechte auf Grundstücken

Rechtsanwalt

Daniel Schneuwly

23. Februar 2011



Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. Notweg
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg (Oberamtman und Vizeoberamtman)
- V. Exkurs: Durchleitungsrechte

Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. Notweg
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg (Oberamtman und Vizeoberamtman)
- V. Exkurs: Durchleitungsrechte

I. FUSS- UND FAHRWEGRECHTE

1. Arten
2. Entstehung / Begründung / Untergang
3. Umfang / Ausübung
4. Lage
5. Unterhalt

Fuss- und Fahrwegrechte

Arten

- Auf Zusehen hin
(prekaristische Gestattung)
- Persönliches Recht
- Dienstbarkeit
 - Grunddienstbarkeit
 - Personaldienstbarkeit



Microsoft
verPoint-Präsentation



Microsoft
verPoint-Präsentation

Fuss- und Fahrwegrechte

Entstehung / Begründung

- Entstehung durch Eintragung im Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB)
- Rechtsgeschäft (Art. 732 ZGB)
- Richterliches Urteil
- Enteignung
- Gesetz



Fuss- und Fahrwegrechte

Untergang

- Löschung des Eintrages (Art. 734 ZGB)
- Ablösung durch das Gericht, falls eine Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Art. 736 Abs. 1 ZGB)
- Ablösung durch das Gericht, falls Interesse zwar noch vorhanden, im Vergleich zur Belastung jedoch von unverhältnismässig geringer Bedeutung (gegen Entschädigung) (Art. 736 Abs. 2 ZGB)

Fuss- und Fahrwegrechte

Umfang (1)

- In erster Linie nach dem Eintrag im Grundbuch (Art. 738 Abs. 1 ZGB)
- Gemessene / ungemessene Dienstbarkeiten
- In zweiter Linie nach dem Erwerbsgrund, also dem Dienstbarkeitsvertrag (Art. 738 Abs. 2 ZGB)
- In dritter Linie nach der Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt wurde (Art. 738 Abs. 2 ZGB)

Fuss- und Fahrwegrechte

Umfang (2)

- Mehrbelastung grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 739 ZGB)
- Ungemessene Dienstbarkeiten
- Ermessensspielraum; unzumutbare Mehrbelastung in jedem Fall dann, wenn eine erhebliche Überschreitung vorliegt
- Unterlassungsanspruch

Fuss- und Fahrwegrechte

Ausübung

- Der Berechtigte ist befugt, alles zu tun, was zur Erhaltung und Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist (Art. 737 Abs. 1 ZGB).
- Prinzip der schonenden Rechtsausübung
- Der Belastete darf nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert (Art. 737 Abs. 2 ZGB).

Fuss- und Fahrwegrechte

Lage

- Gemäss Grundbucheintrag (häufig gemäss Plan)
- Bei langer, unangefochtener Ausübung an einer anderen, als der vereinbarten Lage, kann die Verlegung an den vereinbarten Ort nicht mehr verlangt werden
- Verlegung auf Kosten des belasteten Eigentümers möglich (Art. 742 Abs. 1 ZGB)

Fuss- und Fahrwegrechte

Unterhalt

- Grundsatz: Zu Lasten des Berechtigten (Art. 741 Abs. 1 ZGB)
- Beitragspflicht des Belasteten, wenn die Vorrichtung auch seinen Interessen dient (Art. 742 Abs. 2 ZGB)
- Abweichende vertragliche Regelung möglich

Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. **Notweg**
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg
- V. Exkurs: Durchleitungsrechte

Notweg

Voraussetzungen

- Kein genügender Weg von einem Grundstück auf eine öffentliche Strasse (Art. 694 Abs. 1 ZGB)
- Subsidiarität
- Keine verschuldete Wegenot
- Anspruch gegen den Eigentümer, dem die Belastung am ehesten zugemutet werden kann
- Volle Entschädigung

Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. Notweg
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg
- V. Exkurs: Durchleitungsrechte

Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren (1)

- Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG)
- Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG)
- Begriff ist grundstücksbezogen und differenziert zu bestimmen, den Behörden steht ein erhebliches Ermessen zu

Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren (2)

- Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen
- Ist der Fall klar und besteht mit Sicherheit keine genügende Erschliessung, wird die Baubewilligungsbehörde eine Einsprache gutheissen und die Baubewilligung verweigern

Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren (3)

- Ist der Fall nicht klar, weil zwar ein Wegrecht besteht, dessen Umfang aber bestritten ist
 - Entscheid über Baugesuch und Verweis der Parteien an den Zivilrichter für die Frage des Wegrechts
 - Sistierung des Baugesuchs, Klärung der Frage des Wegrechts durch den Zivilrichter, Wiederaufnahme des Verfahrens über das Baubewilligungsgesuch

Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren (4)

- Detailbebauungsplan kann Vorschriften über die Erschliessung enthalten (Art. 65 RPBG)
- Mehrheit der Eigentümerschaft und Mehrheit der Perimeterfläche
- Baulandumlegung (Art. 105 ff. RPBG)
- Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen (Widmung) (Art. 98 RPBG, Art. 17 StrG)

Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. Notweg
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg (Oberamtman und Vizeoberamtman)
- V. Exkurs: Durchleitungsrechte

Wegrechte auf Grundstücken

Inhalt

- I. Fuss- und Fahrwegrechte
- II. Notweg
- III. Wegrechte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren
- IV. Öffentlicher Weg (Oberamtman und Vizeoberamtman)
- V. **Exkurs: Durchleitungsrechte**

Durchleitungsrechte

Einige Grundsätze (1)

- Pflicht zur Duldung (Art. 691 Abs. 1 ZGB)
- Ersatzpflicht desjenigen, der das Recht in Anspruch nimmt (Art. 691 Abs. 1 ZGB)
- Wahrung der Interessen des belasteten Eigentümers (Art. 692 Abs. 1 ZGB)

Durchleitungsrechte

Einige Grundsätze (2)

- Anspruch auf Verlegung bei veränderten Verhältnissen (Art. 693 Abs. 1 ZGB)
- Kostentragung grundsätzlich zu Lasten des berechtigten Eigentümers (Art. 693 Abs. 2 ZGB)
- Ausnahme: Wenn besondere Umstände es rechtfertigen, Beteiligung durch den belasteten Eigentümer (Art. 693 Abs. 3 ZGB)

WEGRECHTE



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen?