

# Wegrechte und was man darüber wissen sollte

*Wegrechte erlauben das Überqueren eines Grundstückes, sei es zu Fuss oder mit Fahrzeugen. Sie können zugunsten eines Grundstückes errichtet werden oder, was selten vorkommt, zugunsten einer bestimmten Person. Sie zählen zu den Dienstbarkeiten und werden mit dem Abschluss eines notariellen Vertrages und dem Eintrag ins Grundbuch begründet.*

**lic. iur. Roger Seiler, Wohlen**

Bei Wegrechten ist klar zu definieren, wo und wie das betroffene Grundstück überquert werden darf. Die genaue Lage und die Breite des Fuss- oder Fahrweges sind auf einem Plan, der Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages bildet, einzuzichnen.

## **Wer darf das Wegrecht ausüben?**

Wegrechte werden meistens zugunsten eines Grundstückes errichtet. Dies bedeutet, dass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht hat, den Weg in der vorgesehenen Art und Weise zu benutzen. Das Recht als solches ist nur zusammen mit dem Eigentum am Grundstück übertragbar. Allerdings kann das Fuss- oder Fahrwegrecht auch von Nutzniessern, Mietern, Hausgenossen, Besuchern, Lieferanten oder Kunden des berechtigten Grundeigentümers ausgeübt werden, sofern die Ausübung im di-

rekten Zusammenhang mit der im Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Nutzung seines Grundstückes steht. Dieser Nutzungszweck darf nicht grundlegend geändert werden. Wird zum Beispiel in einer ursprünglichen Wohnliegenschaft neu ein Verkaufsgeschäft mit entsprechenden Kunden- und Lieferantenfrequenzen eingerichtet, entspricht dies nicht mehr dem ursprünglichen Zweck und der Eigentümer des wegrechtsbelasteten Grundstückes muss die Mehrbelastung nicht dulden.

## **Wer trägt den Unterhalt?**

Wenn zur Ausübung des Wegrechtes eine Strasse, ein Weg oder eine Treppe gehört, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch dem betroffenen Grundeigentümer, so tragen beide die Last des Unterhaltes im Verhältnis ihrer Interessen. In diesem Fall ist abzuwägen, in welchem Mass die verschiedenen Benutzer der Erschliessungsanlage von dieser profitieren.

In jedem Fall steht es den Parteien frei, eine eigene Vereinbarung über den Unterhalt zu treffen. Dies ist bei jedem Wegrecht mit Erschliessungsanlage zu empfehlen, die von mehr als nur einem Eigentümer benutzt wird. Teilen sich mehrere Grundeigentümer ein Wegrecht, so sind unter ihnen die gesetzlichen Regeln des Miteigentums sinngemäss anwendbar, also u.a. für Beschlüsse

über bauliche Massnahmen oder für die Kostenverteilung.

## **Und die Haftung?**

Wer haftet, wenn eine Erschliessungsanlage Mängel aufweist (beispielsweise ein tiefes Loch in der Strasse oder ein defektes Treppengeländer) und dadurch jemand zu Schaden kommt?

Im Grundsatz trifft die Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR den Eigentümer desjenigen Grundstückes, auf welchem sich die bauliche Anlage befindet. Wenn nun diese Anlage aber ausschliesslich dem Wegrechtsberechtigten dient, stellt sich die Frage, ob die Werkeigentümerhaftung auf diesen übergeht. Ein Fall, wonach der Dienstbarkeitsberechtigte eines privaten Wegrechtes haftpflichtig wurde, ist bis heute nicht dokumentiert. Steht das Wegrecht einem Gemeinwesen zu, so hat die Gerichtspraxis hingegen die Haftung effektiv auf dieses übergehen lassen.

Dem Grundeigentümer ist in jedem Fall zu empfehlen, vom Dienstbarkeitsberechtigten den gebührenden Unterhalt von Erschliessungsanlagen zu verlangen. Kommt dieser der Aufforderung nicht nach, kann der Grundeigentümer sich richterlich ermächtigen lassen, selber auf Kosten des Unterhaltsverpflichteten für den ordentlichen Unterhalt zu sorgen und einen gefährlichen Mangel zu beheben.