

BGBRI Z1 08 1

*Zivilrecht - Sachenrecht - Grundeigentum - Notweg - Urteil Bezirksgericht Brig vom 30. April 2010, X. u.a. c. Y. AG und Z.*

**Notweg: Entschädigung (Art. 694 Abs. 1 ZGB)**

- Grundsätze für die Bemessung der vollen Entschädigung für die Einräumung eines Notweges (E. 4.1).
- Die volle Entschädigung umfasst einerseits die Abgeltung für den Wert des beanspruchten Bodens und andererseits einen Beitrag an die Erstellungskosten der bestehenden Strasse (E. 4.3.5 und 4.3.6).

Ref. CH: Art. 694 ZGB

Ref. VS: -

### **Passage nécessaire : indemnité (art. 694 al. 1 CC)**

- Critères de fixation de la pleine indemnité pour l'octroi d'un passage nécessaire (consid. 4.1).
- La pleine indemnité comprend, d'une part, une participation financière à la valeur de la surface concrètement touchée et, d'autre part, un montant pour les frais de construction de la route utilisée (consid. 4.3.5 et 4.3.6).

Réf. CH : art. 694 CC

Réf. VS : -

### ***Aus den Erwägungen***

(...)

4. Es stellt sich die Frage, wie die Einräumung eines Notwegrechts zu entschädigen ist.

4. 1. Wer die Einräumung eines Notwegrechts verlangt, schuldet dem belasteten Grundeigentümer «volle Entschädigung» (Art. 694 Abs. 1 ZGB). Die Stellung des Notwegberechtigten ist derjenigen eines Exproprianten ähnlich (BGE 120 II 423 E. 7a mit Hinweisen). Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut von Art. 694 Abs. 1 ZGB, andererseits aus dem Umstand, dass für die Berechnung der Entschädigung ausschliesslich die Nachteile des Notwegbelasteten massgeblich sind, die Vorteile des Notwegberechtigten mithin unberücksichtigt bleiben (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N. 78 zu Art. 694 ZGB). Damit sind für die Berechnung der Entschädigung die Grundsätze der Enteignung heranzuziehen. Schadenersatzrechtlich ist der Notwegbelastete im Ergebnis gleichzustellen, wie wenn das Grundstück kein Notwegbegehren erleiden müsste. Demnach entspricht die Entschädigung der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten und demjenigen des mit dem Notweg belasteten Grundstücks (BGE 120 II 423 E. 7a, 114 Ib 321 E. 3). Häufig, besonders wenn es sich beim belasteten Grundstück um ein überbautes handelt, ist die klassische Differenzberechnung auf der Basis der beiden Eckwerte mit Schwierigkeiten behaftet, die der Schätzung aleatorische Züge verleihen, nicht anders als bei der Schadenermittlung im Vertrags- und im zivilrechtlichen Deliktsrecht, die im Grundsatz ebenfalls auf einer Differenzberechnung beruht (so BGE 116 II 441 E. 3a, BGE 104 II 198). Die Schätzung bleibt daher in solchen Fällen, gleich wie im Enteignungsverfahren, mit Vorteil auf die Wertdifferenz des vom Notwegrecht konkret beanspruchten Grundstücksteils allein beschränkt. Folglich ist es bundesrechtskonform, wenn der Notwegberechtigte sich am Verkehrswert der von ihm bean-

spruchten Fläche durch Einkauf angemessen beteiligt. Zu erwähnen ist, dass gemäss Regeste des BGE 120 II 423 die Entschädigung des Notwegrechts insgesamt im Fall, dass der Notweg über eine bereits bestehende Zufahrt führt, auch die letztere Variante zur Berechnung herangezogen werden kann. Die Leistung der Entschädigung hat (spätestens) im Zeitpunkt der Abgabe der Grundbuchanmeldung zu erfolgen (Rey, Basler Kommentar, N. 24 ff. zu Art. 694 ZGB).

4. 2. Vorliegend erschliesst die bestehende Zufahrt entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 0001 bereits die drei Parzellen Nrn. 0001, 0002 und 0003 mit einer Gesamtfläche von 11'111 m<sup>2</sup> und entlang der Westgrenze der Parzelle Nr. 0002 diese Parzelle selbst. In Berücksichtigung der obgenannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es angezeigt - der Notweg führt über eine bereits bestehende Zufahrt - die Entschädigung insgesamt so zu berechnen, dass sich die Berechtigten am Verkehrswert der vom Notweg konkret beanspruchten Fläche angemessen beteiligen. Demzufolge sind die zwischen der Westgrenze der Parzellen Nr. 0001 und 0002 und der bestehenden Zufahrt liegenden Flächen von ca. 248 m<sup>2</sup> bzw. ca. 46 m<sup>2</sup> – die auch im Parzellierungs-, Kauf- und Grunddienstbarkeitsvertrag vom 30. November 2005 nicht als Dienstbarkeitsfläche ausgeschieden wurden und zudem im Besonderen hinsichtlich der Parzelle Nr. 0002 aufgrund der von der Rechtsvorgängerin der Beklagten gewählten Ausführungsart so zustande kamen – bei der Festlegung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen.

4. 3. ...Umstritten ist in casu der den Berechnungen zugrunde zu legende Quadratmeterpreis. ...

4. 3. 4. Vorliegend erachtet das urteilende Gericht den von den Gerichtsexperten festgelegten Verkehrswert von Fr. 400.-/m<sup>2</sup> als angemessen. ...

4. 3. 5. Die Kläger haben den Dienstbarkeitsbelasteten einerseits den Wert des beanspruchten Bodens zu entschädigen.

In Berücksichtigung der obenstehenden Ausführungen (vgl. E. 4.3.4) ist von Landkosten von Fr. 66'000.- für die Parzelle Nr. 0001 (55 m Länge x 3 m Breite x Fr. 400.-) und für die Parzelle Nr. 0002 von Fr. 48'000.- (40 m Länge x 3 m Breite x Fr. 400.-) auszugehen. Weil vorliegend beide Parzellen einzig mit einem beschränkten dinglichen Recht belastet werden und mithin die Beklagten Eigentümer der belasteten Grundstückteile bleiben, erscheint eine Beteiligung der Kläger

im Umfange von  $\frac{1}{3}$  des Verkehrswertes als angemessen. Die Festsetzung auf einen Drittel ist insbesondere auch in Berücksichtigung der Tatsache angezeigt, dass einzig ein vergleichsweise geringer Bruchteil der beiden grossen Parzellen der Beklagten je an der Parzellengrenze durch das Notwegrecht belastet wird. Kommt hinzu, dass die berechnete Parzelle im Verhältnis zu den belasteten Parzellen bloss ein Ausmass von 599 m<sup>2</sup> umfasst, was insbesondere keine wesentlichen Immissionen und Belastungen der Parzellen der Beklagten erwarten lässt. Dabei ist hinsichtlich der Parzelle 0002, auf der ein Möbelhaus mit Ausstellungsräumen betrieben wird, zu beachten, dass dieses sowohl von grösseren Lieferantenfahrzeugen als auch von den Besuchern verhältnismässig stark frequentiert werden muss, wobei mit einer Nutzungsänderung dieser Parzelle auf Jahre hinaus nicht zu rechnen ist. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Beklagten anlässlich des Parzellierungs-, Kauf- und Grunddienstbarkeitsvertrags vom 30. November 2005, womit insbesondere das zu Lasten der Parzelle Nr. 0001 und zu Gunsten der Parzellen Nr. 0002 und 0003 eingeräumte Durchgangs- und Durchfahrtsrecht geregelt wurde, das zu einer wesentlich höheren Belastung der Parzelle Nr. 0001 führte, einen Eintragungswert dieser Grunddienstbarkeiten von insgesamt einzig Fr. 16'000.– festhielten. Eine höhere Beteiligung der Kläger als mit einem Drittel erscheint insgesamt betrachtet somit als nicht gerechtfertigt. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 0001 ist zudem das bestehende Durchgangs- und Durchfahrtsrecht zu Gunsten der Parzellen Nrn. 0002 und 0003 in einer Breite von 6 Metern, womit insgesamt bereits eine verhältnismässig sehr grosse Fläche von 11'111 m<sup>2s</sup> erschlossen wird, zu berücksichtigen mit der Folge, dass dies zu einer weiteren Verminderung der Entschädigung führt. Hier erscheint eine Beteiligung der Kläger von insgesamt  $\frac{1}{5}$  als angemessen. Somit betragen die Entschädigungen für die Parzelle Nr. 0001 Fr. 13'200.– ( $\frac{1}{5}$  von Fr. 66'000.–) und für die Parzelle Nr. 0002 Fr. 16'000.– ( $\frac{1}{3}$  von Fr. 48'000.–). Die Kläger haben für den Wert des beanspruchten Bodens folglich insgesamt Fr. 29'200.– zu bezahlen.

4. 3. 6. Andererseits haben die Kläger den Dienstbarkeitsbelasteten auch die Erstellungskosten der bestehenden Strasse zu entschädigen (vgl. u.a. PKG 1987 S. 9 ff.). ...

Das Gericht hat keinen Anlass, von den Ausführungen der Experten hinsichtlich der Kosten der Zufahrtsstrasse in Höhe von Fr. 73'500.– für die Breite von 6 m abzuweichen, wobei einzig die Erstellungskosten auf den Parzellen der Beklagten zu berücksichtigen sind, weil nicht erwiesen ist, dass die Strecke ab Hauptstrasse bis zur Parzelle Nr. 0001

von den Beklagten bzw. deren Rechtsvorgängerin bezahlt wurde. Für die verbleibenden 95 m betragen die Kosten somit Fr. 66'500.- und für die Breite von 3 m Fr. 33'250.-, somit pro Meter Fr. 350.-. Der Einbezug der Baukosten in die Berechnung der von den Klägern zu leistenden Entschädigung kann ebenfalls zu demselben Prozentsatz erfolgen (PKG 1987 S. 12), wie dieser für den Wert des beanspruchten Bodens festgelegt wurde. Dies ergibt eine Entschädigung zu Gunsten der Parzelle Nr. 0001 für eine Strecke von ca. 55 m von Fr. 3'850.- (ca. 55 m x Fr. 350.-, davon 1/5) und zu Gunsten der Parzelle Nr. 0002 für ca. 40 m gerundet von Fr. 4'666.- (ca. 40 m x Fr. 350.-, davon 1/3).