Zivilrecht - Bauzufahrt nach kantonalem Recht - KGE (I. Zivilrechtliche Abteilung) vom 20. Juni 2013, Z. AG c. X. und Y. - TCV C1 13 49

Andere Wegrechte (Art. 695 ZGB)

- Art. 695 ZGB beinhaltet einen echten Vorbehalt zugunsten des kantonalen Rechts (E. 2.1). Gestützt darauf erlaubt Art. 155 EGZGB dem Grundeigentümer, für die Umsetzung seines Bauvorhabens, namentlich für die Bauzufahrt, soweit notwendig und gegen angemessene Vorausentschädigung vorübergehend Nachbargrundstücke in Anspruch zu nehmen (E. 2.2).
- Die Einräumung einer solchen Bauzufahrt nach kantonalem Privatrecht setzt keine rechtsgültige Baubewilligung nach kantonalem öffentlichen Recht voraus; diese muss jedoch bei Erstellung und Nutzung der Bauzufahrt vorliegen (E. 2.2.2).
- Die Entschädigung wird mit der tatsächlichen Ausübung des Bauzufahrtsrechts fällig und hat insgesamt der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die Baustrasse in angemessener Weise Rechnung zu tragen (E. 2.2.6).

Autres passages (art. 695 CC)

- L'art. 695 CC institue une véritable réserve en faveur du droit cantonal (consid. 2.1). Sur cette base, l'art. 155 LACC permet au propriétaire, pour la mise en œuvre de son projet de construction, en particulier s'agissant de l'accès à la construction, d'avoir accès aux terrains des voisins si nécessaire, moyennant paiement d'une indemnité préalable (consid. 2.2).
- L'octroi de cet accès à la construction, selon le droit privé cantonal, ne nécessite aucun permis de construction découlant du droit public cantonal. Le permis de construction de l'immeuble doit cependant avoir été octroyé lors de la création et de l'utilisation de l'accès à la construction (consid. 2.2.2).
- L'indemnité est exigible avec l'exercice effectif du droit d'accès à la construction. L'indemnité tient compte, de manière appropriée, de tous les préjudices prévisibles découlant de la route d'accès à la construction (consid. 2.2.6).

Verfahren (gekürzt)

Auf Klage der Z. AG ermächtigte das Bezirksgericht Brig, Östlich-Raron und Goms die Klägerin mit Urteil vom 17. Januar 2013 zwecks Überbauung ihres Grundstückes zwei im Eigentum von X. bzw. Y. stehende Parzellen während einer Dauer von 2 ½ Jahren ab Baubeginn als vorübergehende Baustrasse/Bauzufahrt entsprechend der Eintragung im hinterlegten Situationsplan mit einer Breite von 3 Metern auszugestalten und zu nutzen. Im Gegenzug verpflichtete es die Klägerin, den Beklagten hierfür vor Baubeginn eine Entschädigung

von je Fr. 2000.- zu bezahlen und für allfällige Schäden an den beanspruchten Parzellen der Beklagten vor Baubeginn eine Sicherheit in Höhe von Fr. 20 000.- zu hinterlegen.

Mit Berufung vom 16. Februar 2013 beantragten X. und Y. primär die Aufhebung des Urteils, allenfalls die Rückweisung der Sache zur Ergänzung und Neubeurteilung an das Bezirksgericht. Subsidiär verlangten sie eine höhere Entschädigung von je Fr. 8750.- pro Grundeigentümer, zahlbar innert 10 Tagen ab Rechtskraft des Urteils, sowie die Verpflichtung der Klägerin, spätestens innert 60 Tagen ab Rechtskraft des Urteils mit der Baustellenzufahrt und spätestens 90 Tage nach Rechtskraft mit baulichen Massnahmen auf dem Baugrundstück zu beginnen, ansonsten die Berechtigung vorzeitig dahinfalle.

Aus Sachverhalt und Erwägungen

2.

2.1 Laut Art. 695 ZGB, mit der Marginalie „Andere Wegrechte“, bleibt es den Kantonen vorbehalten, über die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zweck der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, sowie über das Streck- oder Tretrecht, den Tränkweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg u. dgl. nähere Vorschriften aufzustellen. Es handelt sich hierbei um einen echten Vorbehalt zugunsten des kantonalen Rechts. Bei diesen kantonalen Wegrechten handelt es sich teilweise um Unterarten des bundesrechtlich geregelten Notwegrechts (Art. 694 ZGB), dem sie grundsätzlich vorgehen. Im Gegensatz zu diesem sind die kantonalen Weg- und Zutrittsrechte in zeitlicher Hinsicht beschränkt (Rey/Strebel, Basler Kommentar, 4. A., N. 1 f. zu Art. 695 ZGB sowie N. 1 zu Art. 694 ZGB; D. Piotet, SPR I/2, Ergänzendes kantonales Recht, Basel 2001, N. 896 ff.; Schnyder, Das Hammerschlags- oder Leiterrecht - Bundesrecht oder kantonales Recht?, in: Schnyder, „Das ZGB lehren“, Gesammelte Schriften, Freiburg i.Ue. 2001, S. 565 ff.; Steinauer, Les droits réels, Tome II, 4. A., Bern 2012, N. 1869 ff.; Fux, Abgrenzung provisorischer Notweg/ provisorische Bauzufahrt, ZWR 1988 S. 310 f.).

2.2 Der Kanton Wallis regelt, gestützt auf die Ermächtigung von Art. 695 ZGB, das ‚Betreten des nachbarlichen Grundstückes' in Art. 155 seines EGZGB. Abs. 1 statuiert den Grundsatz, dass sich der Nachbar das Betreten oder vorübergehende Benutzen seines Bodens durch Abstellen von Material, Aufrichten von Gerüstestangen u.a. gefallen lassen muss, soweit die bauliche Wiederherstellung, Reparatur oder Vergrösserung eines Gebäudes oder einer Grenzmauer oder das Zuschneiden von Grünhecken oder andere Arbeiten der Bewirtschaftung wie Bewässerungs- und Entwässerungsarbeiten oder das Reinigen von Gräben, Brunnen und Leitungen dies unumgänglich notwendig machen. Nach Abs. 2 hat der Grundeigentümer, der dieses Recht beansprucht, seinen Nachbarn rechtzeitig zu benachrichtigen, einen für diesen möglichst wenig lästigen Gebrauch von seiner Befugnis zu machen und für den angerichteten Schaden einzustehen. Abs. 3 schliesslich enthält eine Sondervorschrift u.a. für Neubauten; für solche Arbeiten dürfen Nachbargrundstücke im vorstehenden Sinne nur gegen Vorauszahlung einer Entschädigung zur Ausübung des Rechts und, sofern der Nachbar dies verlangt, gegen Hinterlegung einer genügenden Garantie zur Deckung möglicher Schäden in Anspruch genommen werden.

2.2.1 In casu beansprucht die Klägerin zwecks Erstellung eines Neubaus auf ihrem Grundstück eine Bauzufahrt u.a. über zwei Parzellen im Eigentum der Beklagten. Darauf hat sie Anspruch, sofern die verlangte Baustrasse für den Neubau unumgänglich notwendig ist (Art. 155 Abs. 1 EGZGB), was voraussetzt, dass sie ihr Bauvorhaben umsetzt, dass ihrem Grundstück ein direkter Zugang zu einer öffentlichen Strasse fehlt und dass, unter Berücksichtigung sämtlicher nachbarlichen Interessen, keine objektiv bessere alternative Bauzufahrt besteht. Die Beschränkung auf das unumgänglich Notwendige verlangt zusammen mit dem Gebot der schonenden Rechtsausübung (Art. 155 Abs. 2 EGZGB), dass die Baustrasse in Bezug auf Lage und Breite sowie zeitlich zu begrenzen ist. Die Höhe der Entschädigung und der Sicherheit (Art. 155 Abs. 3 EGZGB) ist im Streitfall vom Gericht festzulegen (vgl. Meier-Hayoz, Berner Kommentar, N. 22 zu Art. 695 ZGB).

2.2.2 Die Klägerin ist Eigentümerin der in der Bauzone / Wohnzone gelegenen Parzelle xxx, auf der Alpe C., Gemeinde C. Bei der Alpe handelt es sich um eine grundsätzlich autofreie Ortschaft. Entsprechend beinhaltet die Erschliessung der Baulandliegenschaften nicht

die ansonsten übliche Zufahrt mit Personenwagen, sondern bloss den Zugang (vgl. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde). Da die fragliche Parzelle nicht an das öffentliche Strassennetz angrenzt, bedarf sie jedoch beschränkt für die Bauzeit einer Zufahrt (Schnyder, a.a.O., spricht von „Baunot“ im Gegensatz zur „Wegenot“). Laut Akten hatte die Klägerin ein erstes Baugesuch eingereicht und hierfür nach Bereinigung von Einsprachen und Beschwerden eine Baubewilligung erhalten, welche nach ihrer Darstellung rechtskräftig und auch zufolge Verlängerung heute noch gültig ist, währenddem die Beklagten einwenden, diese Baubewilligung sei abgelaufen. Aktenkundig ist sodann, dass die Klägerin in der Folge ein neues Baugesuch eingereicht hat; wegen Einsprachen liegt hierfür keine rechtskräftige Baubewilligung vor. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass für die Einräumung einer Bauzufahrt nach kantonalem Privatrecht keine rechtsgültige Baubewilligung nach kantonalem öffentlichen Recht vorliegen muss. Zwar setzt die Realisierung eines Bauprojektes sowohl eine gültige Baubewilligung als auch eine Bauzufahrt voraus; insoweit kann eine Baustrasse nicht ohne Baubewilligung erstellt und genutzt werden. Baubewilligung und Bauzufahrt, sofern Letztere nicht einvernehmlich eingeräumt wird, sind jedoch in verschiedenen Verfahren anzubegehren, die miteinander nicht koordiniert sind, so dass Baubewilligung und Bauzufahrt kaum je zum gleichen Zeitpunkt erteilt werden. Folglich bedingt die Bewilligung des einen nicht bereits den Bestand des anderen. Ob schon eine gültige Baubewilligung vorliegt bzw. wann eine solche vorliegen wird, ist daher im vorliegenden Verfahren nicht von Belang. Das Kantonsgericht hat auch nicht zu prüfen, ob der geplante Neubau, insbesondere nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative, bewilligungsfähig ist. Hingegen wird alsdann die Ausübung der Bauzufahrt eine gültige Baubewilligung voraussetzen. Die nachfolgende Prüfung und eventuelle Zusprache der Bauzufahrt steht insoweit unter dem stillschweigenden Vorbehalt, dass die Klägerin für ihr Bauvorhaben auf ihrem Grundstück eine Baubewilligung erhält und dieses auch ausführt. Dass sie darauf abzielt, steht für das Kantonsgericht ausser Frage, hat sie doch nach einem ersten Baugesuch mit anschliessendem Rechtsmittelverfahren nunmehr ein zweites Baugesuch eingereicht, gegen dessen Bewilligung offenbar noch Rechtsmittel hängig sind.

2.2.3 Aktenkundig und nicht bestritten ist, dass die Bauparzelle der Klägerin an keine öffentliche Strasse angrenzt und dass sie demzufolge ohne Inanspruchnahme von Nachbarliegenschaften zwecks

Bauzufahrt nicht überbaut werden kann; die „Baunot“ ist gegeben. Die von der Klägerin eingeklagte Baustrasse führt über die beiden Grundstücke der Beklagten sowie über drei weitere Nachbarliegenschaften, deren Eigentümer der Klägerin die Bauzufahrt einvernehmlich erteilt haben. Laut Akten, insbesondere auch des Ergebnisses des vom Bezirksgericht durchgeführten Augenscheins, ist weiter erstellt, dass die Bauzufahrt in der eingeklagten Form geeignet ist, als Baustrasse zu dienen und dass die Beklagten sowie die übrigen Nachbarn dadurch nur mässig beeinträchtigt würden. So käme die Baustrasse am Rande der Liegenschaften der Beklagten zu liegen, anschliessend an die Skiliftparzelle. Die Bauparzellen der Beklagten sind nicht überbaut. Im Bereich der Letzteren befinden sich Bauten mit eigenen Parzellennummern, welche offenbar nicht Wohnzwecken dienen. Jedenfalls stünden sie wie das Haus ‚E’ auf der Nachbarparzelle rund 30 Meter von der verlangten Baustrasse entfernt. Die Wohnungen des Hauses ‚E’ sind samt ihren Balkonen grossmehrheitlich nach Süden ausgerichtet (vgl. Protokoll der Ortsschau). Der Bezirksrichter hat daher im angefochtenen Urteil zu Recht erwogen, die geplante Baustrasse komme auf der abgekehrten Nordseite dieses Gebäudes in einem relativ grossen Abstand zu diesem zu stehen, so dass die damit verbundenen Lärm- und Staubimmissionen für die Bewohner des Hauses ‚E’ vertretbar seien. Weiter hat er gestützt auf seine persönlichen Wahrnehmungen beim Augenschein festgehalten, das Gelände im Bereich der anbegehrten Bauzufahrt sei topographisch so konfiguriert, dass eine Baustrasse ohne nennenswerte Schwierigkeiten gebaut und auch wieder zurückgebaut werden könne. Diese tatsächliche Feststellung wird in der Berufung nicht beanstandet und ist daher vom Kantonsgericht seinem Urteil zu Grunde zu legen. Mithin bedarf die Klägerin einer Bauzufahrt und sie hat dafür eine geeignete und den Nachbarn, insbesondere den Beklagten, grundsätzlich zumutbare Variante eingeklagt.

2.2.4 Zu prüfen bleibt, ob es eine Alternativvariante gibt, welche von ihrer Anlage her besser geeignet und für die jeweils betroffenen Nachbarn mit weniger Beeinträchtigungen verbunden, ihnen also eher zuzumuten wäre.

Theoretisch denkbar wäre eine Verlegung der Bauzufahrt auf die Skiliftparzelle. Indessen würde eine solche Baustrasse im Winter die Piste und den Schneesportbetrieb beeinträchtigen. Zudem werden Skilift und Piste auch im Sommer im Rahmen eines Funparks zum

Transport bzw. zur Abfahrt mit Trottinetts oder Develkarts genutzt. Ausserdem würde mit der Verschiebung um 3 Meter die Situation für die Bewohner des Hauses ‚E' nicht wesentlich verbessert. Auch würde bei dieser Variante die Fortsetzung auf den weiteren Parzellen erschwert. Schliesslich haben selbst die Beklagten im gesamten Verfahren nie die Verlegung der Baustrasse auf die Skiliftparzelle verlangt, selbst in ihrer Berufung nicht, so dass sie auch aus prozessualen Gründen nicht in Frage kommt.

Wie bereits vor erster Instanz verlangen die Berufungskläger eine Bauzufahrt von Westen her über die Grundstücke von F. und G. In diesem Zusammenhang berufen sie sich auf eine Vereinbarung vom 10./11. November 2006 zwischen diesen beiden und den damaligen Eigentümern der heutigen Bauparzelle xxx, welche beide Parteien Bauabsichten hatten. Darin versprachen F. und G. den damaligen Grundeigentümern der Bauparzelle xxx, dafür besorgt zu sein, dass sie eine Zufahrt zu ihrer Bauparzelle erhalten würden, wobei eine entsprechende Lösung einvernehmlich und gegenseitig abzusprechen sei; im Gegenzug verpflichteten sich die damaligen Grundeigentümer der heutigen Parzelle xxx, dem Quartierplan zuzustimmen und ihre Einsprachen gegen die Baugesuche zurückzuziehen. Bereits aufgrund des vagen Wortlauts der Vereinbarung erscheint es fraglich, ob diese rechtlich in Bezug auf die Bauzufahrt überhaupt durchsetzbar (gewesen) wäre. Jedenfalls hatte sie mangels dinglicher Absicherung nur Gültigkeit zwischen den Vertragsparteien. Inzwischen wechselte die Parzelle xxx ihren Eigentümer. Der Klägerin als heutige Grundeigentümerin stehen daher aus dieser Vereinbarung keine Rechte zu. Ob die damaligen Vertragsparteien bei Unterzeichnung der Vereinbarung von einer zeitgleichen Umsetzung ihrer Bauabsichten ausgingen und ob F. und G. ihre Baupläne verwirklicht haben, ist somit nicht von Belang. Massgeblich ist einzig, ob eine Zufahrt von Westen über die Grundstücke von F. und G. objektiv betrachtet die bessere, insbesondere die für die betroffenen Nachbarn weniger belastende Variante darstellen würde. Dazu hat das Bezirksgericht gestützt auf seine Feststellungen am Augenschein ausgeführt, eine solche Baustrasse wäre erheblich länger und würde in relativ geringem Abstand vor den nach Süden ausgerichteten Räumlichkeiten der G. Hotels und den ebenfalls nach Süden ausgerichteten Mehrfamilienhäusern auf den weiteren Parzellen … verlaufen. Diese Tatsachenfeststellungen werden in der Berufung nicht beanstandet und sie gelten auch aufgrund der Akten, nebst dem Ortsschauprotokoll insbesondere den Plänen,

als erstellt. Der Bezirksrichter gelangte daher zu Recht zum Schluss, dass diese Bauzufahrt den „westlichen“ Nachbarn eine stärkere Lärm- und Staubbelästigung bringen würde, so dass sie diesen weniger zuzumuten ist als die eingeklagte Variante den Beklagten.

(…)

2.2.5 Die Klägerin beansprucht die Bauzufahrt für 2 ½ Jahre ab Baubeginn. Der Bezirksrichter hat diese Dauer mit einlässlicher Begründung als angemessen und genügend beurteilt, was in der Berufung nicht mehr strittig ist. Im Übrigen hätte das Gericht der Klägerin gestützt auf Art. 58 Abs. 1 ZPO wohl kaum eine zeitlich länger dauernde Bauzufahrt als verlangt zusprechen dürfen. Die Berufungskläger beantragen vor Kantonsgericht erstmals, dass die Klägerin und Berufungsbeklagte zu verpflichten sei, innert 60 bzw. 90 Tagen ab rechtskräftiger gerichtlicher Erteilung der Bauzufahrt mit der Erstellung der Baustrasse bzw. mit baulichen Massnahmen auf der Parzelle xxx zu beginnen, ansonsten die Berechtigung dahinfalle. Es handelt sich hierbei um neue, im Berufungsverfahren unzulässige Begehren (vgl. Art. 317 Abs. 2 ZPO per analogiam). Zudem besteht keine Gesetzesgrundlage für eine derartige Einschränkung; weder Art. 155 EGZGB noch Art. 695 ZGB erlauben solches. Hingegen bleibt die Bauzufahrt grundsätzlich auf die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung beschränkt. Vorliegend kommen dafür zwei Baubewilligungen in Frage, nämlich die in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung aus dem ersten Baugesuchsverfahren, sofern ihre Gültigkeitsdauer nicht abgelaufen ist, sowie die im laufenden neuerlichen Baugesuchsverfahren anbegehrte Baubewilligung, sofern sie rechtsgültig erteilt werden wird (vgl. E. 2.2.2).

2.2.6 Nach der Konzeption von Art. 155 EGZGB besteht der Anspruch auf Benutzung von Nachbarliegenschaften im umschriebenen Sinne unter den genannten Voraussetzungen - als gesetzliche Eigentumsbeschränkung aus Sicht des belasteten Nachbarn - unmittelbar kraft Gesetzes (Meier-Hayoz, a.a.O., N. 4 zu Art. 695 ZGB; Steinauer, a.a.O., N. 1873). Dabei ist nicht bereits dieses von Gesetzes wegen bestehende Recht entschädigungspflichtig, sondern - wie Abs. 3 festhält - bloss seine Ausübung. Folglich hat die Klägerin den Berufungsklägern die nachfolgend zu beziffernde Entschädigung vor Beginn der Erstellung der Baustrasse über ihre beiden Parzellen, bzw. sollte eine solche schon bestehen, vor deren Benutzung zu

bezahlen. Hingegen löst nicht schon die gerichtliche Feststellung des Bauzufahrtsrechts die Entschädigungspflicht aus.

Das Gesetz legt nicht fest, wie die Entschädigung für die Bauzufahrt zu bemessen ist. Die Entschädigung hat indes insgesamt der zu erwartenden Beeinträchtigung der Beklagten durch die Baustrasse in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Dabei kann wie beim Notwegrecht von der beanspruchten Fläche, deren Verkehrswert und der Intensität deren Nutzung ausgegangen werden. Die Nutzungsintensität in der Bauzeit durch das Befahren auch mit schweren Maschinen liegt allerdings höher als die Belastung durch ein ordentliches Notwegrecht mit dem blossen Befahren mit Privatfahrzeugen vorab der Anwohner (vgl. ZWR 1991 S. 333). Im Gegensatz zum Notwegrecht, welches auf unbeschränkte Dauer ausgerichtet ist, ist das „Baunotrecht“ jedoch zeitlich befristet. Insgesamt kommt deshalb hier die Entschädigung dennoch wesentlich tiefer zu stehen. Das Interesse der Klägerin an der Baustrasse bzw. an ihrem Bauvorhaben darf lediglich insoweit mitberücksichtigt werden, als dass die Grösse der geplanten Baute Einfluss auf die Nutzung der Bauzufahrt und die damit zusammenhängenden Immissionen hat. Dem Gericht kommt bei der Festsetzung der Entschädigung unter Beachtung der angeführten Kriterien ein beachtliches Ermessen zu.

Das Bezirksgericht hat für die Berechnung der Entschädigung auf die beanspruchte Fläche, deren Verkehrswert und die Dauer der Belastung abgestellt, was im Sinne der vorstehenden Erwägungen im Grundsatz korrekt erscheint. Laut dem in diesem Punkt nicht angefochtenen bezirksgerichtlichen Urteil nimmt die Baustrasse 87 m^2 (29 m x 3 m) der Parzelle von Y. sowie 114 m^2 (38 m x 3 m) der Parzelle von X. in Anspruch. Der zugestandene Gebrauch während insgesamt 2 ½ Jahren endet erst nach dieser Zeit bzw. mit der Renaturalisierung dieser Flächen, weshalb die Klägerin die Beklagte für diese ganze Zeitspanne und nicht bloss für 20 Monate, wie vom Bezirksgericht entschieden, zu entschädigen hat, selbst wenn die Baustrasse in den Wintermonaten nicht oder nur beschränkt genutzt werden kann. Die Vorinstanz hat den m^2-Preis in Anlehnung auf den von der Klägerin für ihre Parzelle bezahlten Kaufpreis auf gerundet Fr. 950.- festgelegt, was nicht zu beanstanden ist. Das Bezirksgericht hat alsdann die so berechneten Bodenwerte von Fr. 82 650.- (87 m^2 x Fr. 950.-) und Fr. 108 300.- (114m^2 x Fr. 950.-) mit Verweis auf die gegenwärtigen tiefen Zinssätze auf Sparkapitalien für 20 Monate zu

1 % verzinst, für den Ernteausfall während 3 Jahren Fr. 131.- sowie Fr. 171.- hinzugezählt und so Entschädigungen von Fr. 1509.- und Fr. 1976.- erhalten, welche Beträge es aufgrund der klägerischen Erstbegehren auf je Fr. 2000.- anhob. Die Berufungskläger erachten den Zinssatz von 1 % als zu tief; sie verlangen unter Berufung auf die Barwerttafeln von Stauffer/Schätzle einen Zins von 3.5 % oder minimal 3 %.

Richtig ist, dass im Haftpflichtrecht ein Regelzinssatz von 3.5 % zur Anwendung gelangt. Vorliegend geht es jedoch nicht um Schadenersatz aus einem Haftungstatbestand, sondern um eine angemessene Entschädigung für eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung. Während überdies im Haftpflichtrecht im Allgemeinen von langen Zeithorizonten auszugehen ist und der Zins anderweitige zeitliche Konstellationen (Nachzahlung mit Verzinsung bzw. Vorauszahlung mit Diskontierung bei Schadensposten) abdeckt, beschlägt die in casu zu entschädigende gesetzliche Beschränkung des Grundeigentums mit 2 ½ Jahren einen kurzen, überschaubaren Zeitraum. Die Entschädigung ist sodann im Voraus zu bezahlen. Es wäre daher nicht sachgerecht, den haftpflichtrechtlichen Regelzinssatz von 3.5 %, welcher bei konservativer Anlage kaum erreicht werden dürfte, unbesehen auf die hiesige Problemstellung anzuwenden (vgl. zum Ganzen Schaetzle/ Weber, Kapitalisieren, Handbuch zur Anwendung der Barwerttafeln, Zürich 2001, Rz. 1.60 ff., 1.159, 1.161 und 3.120).

Vorliegend sind die Beklagten dafür zu entschädigen, dass sie während 2 ½ Jahren eine Baustrasse am Rande ihrer Liegenschaft dulden müssen. Der mit dieser örtlich und zeitlich beschränkten Beanspruchung verbundene Eingriff in das Grundeigentum ist nur schwer zu beziffern. Denn einen direkten materiellen Nachteil erleiden die Beru-fungskläger kaum, weil ihre Liegenschaften nicht überbaut sind und sich an deren Überbaubarkeit auch nichts ändert. Ein finanzieller Ertrag aus den Liegenschaften ist, abgesehen von der Heuernte, offenbar selbst ohne Belastung durch die Bauzufahrt nicht gegeben. Folgt man dem Berechnungsansatz der Vorinstanz mit Verzinsung des Verkehrswertes (Fr. 950.-/m^2) der beanspruchten Flächen (87 m^2 bzw. 114 m^2) unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung in örtlicher (Bauzufahrt an der jeweiligen Grundstückgrenze) und zeitlicher (2 ½ Jahre) Hinsicht, so ist ein Zinssatz zu verwenden, welcher dem hier sehr kurzen Zeithorizont Rechnung trägt. Sparkonten werden zur Zeit mit weniger als 0.4 % verzinst; das Gleiche gilt

für dreijährige Kassenobligationen. Indem der Bezirksrichter einen Zinssatz von 1 % berücksichtigt hat, hat er demzufolge nicht einfach die zur Zeit ausserordentlich tiefen Zinssätze unbesehen übernommen, sondern einen angemessenen Zuschlag getätigt und dadurch einen grundsätzlich stets denkbaren moderaten Zinsanstieg berücksichtigt, was nicht zum vornherein falsch erscheint. Bei einem Zinssatz von 1 % für 2 ½ Jahre ergibt dies Beträge von Fr. 2066.25 für die Parzelle von Y. (87 m^2 x Fr. 950.- x 1 % x 2.5 Jahre) und von Fr. 2707.50 für die Parzelle von X. (114 m^2 x Fr. 950.- x 1 % x 2.5 Jahre). Rechnet man Fr. 131.- bzw. Fr. 171.- für den dreijährigen Ernteausfall hinzu, so erhält man Fr. 2197.25 sowie Fr. 2878.50.

Wegen der rechtlichen Nähe zum Notwegrecht bietet es sich an, die Berechnung der Entschädigung nach Art. 155 Abs. 3 EGZB für die Bauzufahrt an jene des Notwegs anzulehnen. Dabei ist ebenfalls von Verkehrswerten von Fr. 82 650.- bei der Parzelle von Y. und Fr. 108 300.- bei jener von X. auszugehen. Die volle Entschädigung nach Art. 694 Abs. 1 ZGB umfasst einerseits die Abgeltung für den Wert des beanspruchten Bodens und anderseits einen Beitrag an die Erstellungskosten bei einer bereits bestehenden Strasse. Die Abgeltung des Bodens beträgt einen Bruchteil des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der konkreten Umstände, namentlich der verbleibenden Überbaubarkeit der belasteten Parzelle und allfälliger weiterer Durchfahrtsrechte, ohne Zusatzzahlung für Ernteausfälle; die Gerichte haben fallbezogen auf 1/6 bis auf ½ des Verkehrswertes erkannt (ZWR 2010 S. 275 ff.; Kantonsgerichtsurteile C1 2001 38 vom 5. Dezember 2001 sowie C1 2000 213 vom 4. Juli 2001). Vorliegend wäre 1/5 als volle Notwegentschädigung angezeigt, da die Überbaubarkeit der Parzellen durch die Zufahrt an der nord-östlichen Parzellengrenze wenig tangiert und die Strasse an sich weiteren Grundstücken dienen könnte. Verlangt wird indessen keine auf Dauer angelegte Zufahrt, sondern bloss eine Bauzufahrt für 2 ½ Jahre. In Anlehnung an Art. 92 Abs. 2 ZPO, welcher für die Streitwertberechnung bei unbeschränkter Dauer auf eine zwanzigjährige Nutzung abstellt, ist daher die Notwegentschädigung von 1/5 des Verkehrswerts auf eine bloss zweieinhalbjährige Nutzung umzurechnen (1/5 : 20 x 2.5 Jahre = 0.025 = 2.5 %). Da jedoch die Belastung durch eine Bau- im Vergleich mit einer solchen durch eine ordentliche Zufahrt grösser ist und der Bau eines mehrstöckigen Hauses mehr Verkehr generiert als bei einem Chalet, ist der so erhaltene Wert um 1/10 bzw. ¼ % auf 2.75 % anzuheben. Auf diese Weise erhält man Entschädi-

gungssummen von Fr. 2272.87 (2.75 % von Fr. 82 650.-) für die Bauzufahrt über die Parzelle von Y. sowie von Fr. 2978.25 (2.75 % von Fr. 108 300.-) für die Bauzufahrt über die Parzelle von X.

Auf die nämlichen Beträge kommt man, wenn man in Anlehnung an Art. 779l ZGB, welcher für das Baurecht eine Höchstdauer von 100 Jahren vorsieht, die entsprechenden Verkehrswerte auf eine bloss zweieinhalbjährige Nutzung umrechnet (Fr. 82'650.- : 100 x 2.5 = 2066.25; Fr. 108 300.- : 100 x 2.5 = 2707.50) und für die Mehrbelastung durch die Baustrasse für den Bau eines Mehrfamilienhauses wiederum 1/10 bzw. ¼ % hinzuschlägt (:100 x 2.5 = 2.5 % + ¼ % = 2.75 %). Mithin führen alle drei Berechnungsarten zu vergleichbaren Zahlen; die Differenz ergibt sich einzig aus der unterschiedlichen Höhe von Ernteausfall und Zuschlag. Zwei Berechnungsvarianten ergeben sogar das exakt gleiche Ergebnis, weshalb darauf abgestellt werden kann. Die Beträge sind zu runden. Demzufolge bezahlt die Klägerin dem Y. Fr. 2300.- sowie dem X. Fr. 3000.-.

2.2.7 Die Vorinstanz hat die Höhe der Garantie auf Fr. 20 000.- festgesetzt, was in der Berufung nicht (mehr) beanstandet wird. Laut Art. 155 Abs. 3 EGZGB wird dieser Betrag vor Ausübung des Rechts zu hinterlegen sein. Dies kann auf einem entsprechend ausgestalteten Bankkonto (vgl. Art. 123 EGZGB betreffend Hinterlegung durch den Mieter) oder mittels einer entsprechenden Bankgarantie erfolgen.