



# Der Weg ist das Ziel

... manchmal auch das Ziel von Meinungsverschiedenheiten. Geh- und Fahrrechte werden häufig zum Konfliktherd zwischen Grundbesitzern.

Text: Wolfgang Raab, Rechtsexperte

„Bei de Weg und de Roan, werd die Welt oftmais z’kloan.“

Alte Volksweisheit

**W**ährend Fahrtberechtigte ihre Rechte möglichst ungehindert ausüben wollen, bedeutet genau das für die Eigentümer bzw.

Bewirtschafter des belasteten Grundstücks eine Beeinträchtigung in der Nutzung, oft verbunden mit einer Grundentwertung. Erschwerend kommt hinzu, dass in vielen Fällen solche Rechte nur aufgrund alten Herkommens oder einer losen mündlichen Vereinbarung bestehen. Das ist in Ordnung, solange sich alle Beteiligten einig sind, wird aber zum Problem, wenn eine Seite plötzlich eine andere Sichtweise vertritt. Das Fehlen klarer schriftlicher Vereinbarungen macht die rechtliche Beurteilung nicht eben einfacher. Im folgenden Artikel werden ein paar ausgewählte Aspekte näher beleuchtet, die in der Praxis am häufigsten vorkommen.

## Wie entstehen Wegerechte?

Wegerechte können durch einen Vertrag, aber auch durch Ersitzung entstehen.

■ **Wegerecht durch Vertrag:** Rechtlich gesehen gehören Wegerechte wie Geh- und Fahrrechte zu den Dienstbarkeiten, auch Servitute genannt. Solche Rechte können in einem Vertrag geregelt werden, wobei auch mündliche Verträge oder schlüssige Verträge (das sind solche, die durch ein bestimmtes Verhalten entstehen) möglich sind. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist aber einem schriftlichen Vertrag unbedingt der Vorzug zu geben. Hier erlebt man in der Praxis zwei Extreme: Entweder ist der Text derart lückenhaft und unklar, dass er im Streitfall faktisch wertlos ist; oft sind das gut gemeinte, selbst gebastelte Vereinbarungen. Oder der Vertragsverfasser meint es zu gut und versucht, alles bis ins kleinste Detail zu regeln, aber dermaßen kompliziert, dass man auch nach wiederholtem Durchlesen nicht versteht, was gemeint ist. Wie so oft ist auch hier der Mittelweg meist der bessere.

■ **Wegerecht durch Ersitzung:** Ein häufiger Fall, der vor allem bei älteren Rechten eintritt: Es wurde nie ein Vertrag geschlossen, aber seit Generationen ein bestimmtes Verhalten

praktiziert, wie z. B. das Befahren eines Weges. Unter bestimmten Voraussetzungen kann durch langjährige Ausübung (im Normalfall 30 Jahre) ein Recht entstehen – man spricht von Ersitzung. Die 30 Jahre alleine reichen aber nicht, es muss während dieser Zeit auch Redlichkeit vorgelegen haben. Der „Ersitzer“ musste der Meinung sein, er sei zur Rechtsausübung berechtigt. Fehlt dieser gute Glaube von Anfang an oder wird er während der Ersitzungsfrist zerstört, tritt keine Ersitzung ein. In diesem Zusammenhang spielen auch Schilder eine wichtige praktische Rolle – siehe Infokasten unten.

## Wie man ein Wegerecht in drei Jahren verliert

Neben der „normalen“ Verjährung durch langjährigen Nichtgebrauch kann ein Geh- und Fahrrecht auch durch die sogenannte Freiheitsersitzung nach drei Jahren erlöschen. Diese tritt dann ein, wenn sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks der Ausübung widersetzt und der Berechtigte sein Recht innerhalb von drei Jahren nicht geltend macht.

■ **Widersetzen der Ausübung:** Der Belastete muss ein Hindernis errichten, das die Ausübung des Rechts für den Berechtigten wahrnehmbar unmöglich macht. Das kann die Errichtung eines Hindernisses (Zaun, Schranke) sein, das die Ausübung unmöglich macht oder zumindest die ungehinderte Benützung verhindert. Es muss aber nicht unüberwindlich sein. Das bloße Aussprechen eines Verbots oder das Aufstellen einer Verbotstafel reicht nur, wenn sich der Berechtigte an dieses Verbot hält. Befolgt er es nicht, kommt es nicht zur Freiheitsersitzung.

■ **Nicht geltend machen:** Besteht ein Hindernis wie beschrieben, geht das Recht verloren, wenn der Berechtigte es durch drei aufeinanderfolgende Jahre nicht gerichtlich, also durch Klage, geltend macht. Eine außergerichtliche Aufforderung reicht nicht aus, um die Freiheitsersitzung zu verhindern.

## Gutgläubiger Erwerb im Vertrauen auf Lastenfreiheit

Einen wirksamen Schutz Dritten gegenüber erhält die Dienstbarkeit an einem Grundstück erst durch Eintragung im Grundbuch. Nicht verbücherte Servitute sind zwar ebenso gültig, können aber bei Verkauf des belasteten Grundstücks verlorengehen, wenn der Käufer gutgläubigen Erwerb im Vertrauen auf die Lastenfreiheit behauptet.

Beim Erwerb des Grundstücks prüft der Käufer mit einem Blick ins Grundbuch, ob Lasten wie Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte und dergleichen bestehen, darüber hinaus ist er zu keinen besonderen Nachforschungen verpflichtet.

Hat an diesem Grundstück jemand ein ersessenes, nicht verbüchertes Fahrrecht, kann dieses Recht bei Verkauf des Grundstücks verlorengehen. Nur im Fall einer sogenannten offenkundigen Dienstbarkeit ist der gutgläubige lastenfreie Erwerb ausgeschlossen.

*Beispiel:* Quer über das gekaufte Grundstück führt ein Schotterweg von der öffentlichen Straße zu einem Nachbaranwesen. Hier wird auch ein ortsunkundiger Käufer davon ausgehen müssen, dass ein fremdes Recht besteht, auch wenn es im Grundbuch nicht eingetragen ist. Ist dagegen nichts ersichtlich, etwa bei einer reinen „Wiesenfahrt“, kann der Käufer lastenfreien Erwerb geltend machen.

## Schlüssiger Vertrag: Wenn „Gutheit Blödheit ist“

Duldet der Liegenschaftseigentümer nicht nur die Benutzung seines Grundstücks, sondern auch die Errichtung und Nutzung einer Anlage zur besseren Nutzung (z. B. Befestigung des Wegs, eine Wasserleitung), kann es sein, dass die 30-jährige Ersitzungsfrist gar nicht abgewartet werden muss. Der OGH geht in einigen Entscheidungen vom Abschluss eines schlüssigen Vertrags über eine Dienstbarkeit aus. Eine einmal festgestellte Dienstbarkeit ist grundsätzlich dauerhaft und unwiderruflich! Der Berechtigte kann die Eintragung ins Grundbuch begehren.

Tipp: Wer die Nutzung seines Grundstücks erlauben möchte, aber eine dauerhafte Belastung seines Grundstücks verhindern will, kann dies in Form einer schriftlichen Wegebenützungsvereinbarung tun. Diese kann z. B. eine unbefristete, aber jederzeit und ohne Grund widerrufbare Gestattung eines Weges vorsehen, aber auch Haftungsfragen regeln.

## Schilder helfen

Ein Schild kann eine Ersitzung verhindern: Ab dem Zeitpunkt, wo dem Benutzer des Wegs Zweifel an der Rechtmäßigkeit seines Besitzes kommen müssen, wird er unredlich. Nach der Rechtsprechung des OGH genügt die Mitteilung des eigenen Rechtsstandpunktes. Das kann z. B. mit einem (am besten eingeschriebenen) Brief erfolgen oder etwa durch ein Schild. Zur Vermeidung von Unklarheiten sind eindeutige Formulierungen zu empfehlen, wie z. B.: „Privatweg – Benutzung auf eigene Gefahr bis auf Widerruf gestattet“ oder „Privatweg – Benutzung verboten“. Die Anbringung von Verbots- bzw. Hinweisschildern kann somit die Ersitzung von Geh- und Fahrrechten verhindern.

## Was es alles gibt

Beispiele aus dem Gerichtssaal zeigen die vielen Facetten des Wegerechts.

■ **Zwecklosigkeit** kann Fahrrecht beenden: Nur weil der Berechtigte andere Zufahrtsmöglichkeiten hat, geht nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) das Recht nicht ohne Weiteres verloren. Anders jedoch, wenn das Recht vollkommen zwecklos geworden ist, etwa weil ein absolut gleichwertiger Ersatz besteht. Die Grenzen sind hier fließend.

■ **Verlegung des Wegs:** Der Servitutsberechtigte ist grundsätzlich nicht befugt, den Verlauf des Servitutsweges auf dem dienenden Gut eigenmächtig zu verändern (1 Ob 48/07a, 6 Ob 123/09w).

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf die Fahrt unter bestimmtem Umständen auch gegen den Willen des Berechtigten verlegen. Vereinfacht gesagt dann, wenn dieser dadurch nicht schlechter gestellt wird, etwa hinsichtlich Streckenlänge, Wegbeschaffenheit etc.



■ **Abschließender Tipp** – Wer schreibt, der bleibt: Die meisten Probleme gibt es bei mündlich vereinbarten oder ersessenen Fahrrechten. Egal, ob aus Konfliktscheu oder aus finanziellen Erwägungen auf einen schriftlichen Vertrag und die Eintragung ins Grundbuch verzichtet wurde – mit Fortdauer der Zeit kann sich das als Bumerang erweisen. Im Interesse der Rechtssicherheit auch für kommende Generationen ist bei Servituten eine schriftliche Regelung die bessere Lösung.