

# **AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2023.11 vom 24. Januar 2024**

Ag Zivilgericht, 2024-01-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_zivilgericht\\_ZOR.2023.11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZOR.2023.11)

FR: AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2023.11 du 24 janvier 2024

IT: AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2023.11 del 24 gennaio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Parteien sind Eigentümer zweier aneinandergrenzender Grundstücke. Das Grundstück der Beklagten (LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. a) ist zugunsten der Grundstücke LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. b und Nr. c mit einer Grunddienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) belastet. LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. c ist in zwei Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt, wobei die Kläger Gesamteigentümer der Stockwerkeigentumseinheit LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. c-1 sind und E.\_\_\_\_\_ Alleineigentümerin der Stockwerkeigentumseinheit LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. c-2 ist.

### **E. 2**

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

#### **E. 2.1**

Gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB darf der Belastete nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert. Gegen unzulässige Belastungen kann der Berechtigte auf dem Klageweg ein Gerichtsurteil erwirken, das insbesondere die Unterlassung weiterer Störung und die Beseitigung von Anlagen und Einrichtungen, die die Ausübung der Dienstbarkeit beeinträchtigen, befiehlt. Die Anwendung von Art. 737 Abs. 3 ZGB setzt die Ermittlung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit voraus

- 4 - (Urteil des Bundesgerichts 5A\_770/2017 vom 24. Mai 2018 E. 3.1). Hierfür sieht Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; Urteil des Bundesgerichts 5A\_714/2021 vom 8. März 2022 E. 2.1 mit Hinweis auf BGE 137 III 145 E. 3.1). Ordentlicher Erwerbsgrund im Sinne des Gesetzes ist der Dienstbarkeitsvertrag, welcher objektiviert, d.h. nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist. Danach sind Willenserklärungen so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind, verstanden werden durften und mussten (Urteil des Bundesgerichts 5C.27/2006 vom 3. August 2006 E. 2.2 mit Hinweis auf BGE 121 III 118 E. 4b/aa, BGE 129 III 118 E. 2.5 und BGE 130 III 554 E. 3.1). Unter diesen Umständen muss unterstellt werden, die Parteien hätten mit der Errichtung der Dienstbarkeit denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergeben hat (Urteil des Bundesgerichts 5A\_93/2023 vom 20. September 2023 E. 4.1.2 mit Hinweis auf BGE 107 II

331 E. 3b mit Hinweisen; zum Ganzen: BGE 138 III 650 E. 5.3; Urteil des Bundesgerichts 5A\_451/2022 vom 28. Dezember 2022 E. 4.3.1).

### **E. 2.2.1**

Gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 10./17. Juli 2020 wurde im Grundbuch des Kantons Aargau zu Lasten von LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. a am 7. August 2020 ein «Fuss- und Fahrwegrecht» zu Gunsten von LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. c eingetragen (Klageantwortbeilage 2). Die genaue Strecke, für die das Fuss- und Fahrwegrecht gilt, ist im Situationsplan Nr. 1 zum Dienstbarkeitsvertrag grün eingezeichnet. Dabei wurde die Breite des betreffenden Weges mit 4.39 m ausgewiesen (vgl. Klagebeilage 2). Aus der grün eingezeichneten Fläche ergibt sich, wo welches Grundstück mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belastet ist. Der Inhalt des Fuss- und Fahrwegrechts ist im Dienstbarkeitsvertrag umschrieben. Für die im «Situationsplan Nr. 1 grün bemalte Wegfläche» räumen «die jeweiligen Eigentümer von LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. a hiermit den jeweiligen Eigentümern von LIG Nr. b und Nr. c das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht» ein. Weiter steht im Dienstbarkeitsvertrag: «Aufgrund dieses Fuss- und

- 5 - Fahrwegrechtes steht den jeweiligen Eigentümern von LIG Q.\_\_\_\_\_ Nr. b und Nr. c das Recht zu, die im beiliegenden Situationsplan Nr. 1 grün eingezeichnete Weganlage unbeschränkt zu begehen und zu befahren. Die Befahrbarkeit der Weganlage darf nicht durch bauliche Massnahmen eingeschränkt werden.» (Klagebeilage 2, S. 3).

### **E. 2.2.2**

Die Vorinstanz stellt auf den Grundbucheintrag und den Dienstbarkeitsvertrag samt Situationsplan sowie auf den Augenschein im Rahmen der Hauptverhandlung vom 3. November 2022 ab. Sie stellt fest, der Grundbucheintrag sei mit «Fuss- und Fahrwegrecht» zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergäben. Folglich sei für die Bestimmung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit der Erwerbsgrund, d.h. der Dienstbarkeitsvertrag vom 10./17. Juli 2020, heranzuziehen, weshalb nach der Stufenordnung von Art. 738 ZGB kein Raum für die Berücksichtigung der bisherigen Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts bestehe. Ein dauerhaftes Parkieren der Beklagten oder Deponieren von Holz oder anderen Gegenständen auf der Dienstbarkeitsfläche lasse sich mit dem unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrecht, dessen Breite auf 4.39 m festgelegt worden sei, nicht vereinbaren (vorinstanzliches Urteil, E. 4.3 f.).

### **E. 2.2.3**

Soweit die Beklagten rügen, die Vorinstanz hätte gestützt auf Art. 738 Abs. 2 ZGB in Bezug auf den Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auf die Art abstellen müssen, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden sei (vgl. insb. Berufung, Rz. 12), ist dieser Auffassung nicht zu folgen. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannte, ist für die Ermittlung von Inhalt und Umfang des strittigen Fuss- und Fahrwegrechts nach der Stufenordnung von Art. 738 ZGB vorzugehen. Da sich die konkreten Rechte und Pflichten unbestritten nicht deutlich aus dem Grundbucheintrag («Fuss- und Fahrwegrecht») ergeben, ist in einem ersten Schritt auf den Erwerbsgrund zurückzugreifen, d.h. auf den Begründungsakt, vorliegend also auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 10./17. Juli 2020. Eine Berücksichtigung der Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist, erfolgt dagegen erst dann, wenn auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig ist (vgl. E. 2.1 hiervor). Hierfür besteht kein Anlass. Inhalt und Umfang des Fuss- und Fahrwegrechts

lassen sich dem Dienstbarkeitsvertrag samt zugehörigem Situationsplan Nr. 1 dahingehend entnehmen, als die jeweiligen Eigentümer von LIG Q. \_\_\_\_\_ Nr. a den jeweiligen Eigentümern von LIG Nr. b und Nr. c das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht über die im Situationsplan Nr. 1 grün bemalte und mit 4.39 m Breite gekennzeichnete Wegfläche einräumen. Letzteren steht somit das Recht zu, diese Weganlage unbeschränkt zu begehen und zu befahren, wobei die Befahrbarkeit der Weganlage nicht durch bauliche Massnahmen

- 6 - eingeschränkt werden darf (Klagebeilage 2, S. 3). Der Zweck der Dienstbarkeit ist demnach, dass die Kläger sowohl zu Fuss als auch mit Fahrzeugen von der R-Strasse über die wegrechtsbelastete Fläche von LIG Q. \_\_\_\_\_ Nr. a zu ihrem Grundstück (LIG Q. \_\_\_\_\_ Nr. c) und zurück gelangen können.

#### **E. 2.2.4**

In Bezug auf die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags ist strittig, was unter dem Begriff «unbeschränkt» zu verstehen ist (Berufung, Rz. 12 ff., Berufungsantwort, S. 7 f. ad Ziffer 1 Rz. 12). Damit ist jedenfalls keinesfalls gemeint, dass die Kläger das Recht haben, jederzeit die gesamte wegrechtsbelastete Fläche von LIG Q. \_\_\_\_\_ Nr. a zu benützen (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 26. Februar 1923, in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht [ZGBR] 6 1925, S. 216 f.). Auch aus der Ergänzung im Dienstbarkeitsvertrag, dass die Befahrbarkeit der Weganlage nicht durch bauliche Massnahmen eingeschränkt werden darf (Klagebeilage 2, S. 3), ergibt sich nichts anderes. Vielmehr war mit dieser Ergänzung – wie die Vorinstanz zutreffend festhält (vorinstanzliches Urteil, E. 4.4) – die Thematik der Errichtung einer Schranke gemeint, welche die Befahrbarkeit der Weganlage einschränkt, wobei vorliegend offenbleiben kann, ob eine Schranke unabhängig von den Modalitäten der Bedienung stets eine genügend erhebliche Beschränkung des Wegrechts darstellt. Die im Dienstbarkeitsvertrag vorgenommene Ergänzung schliesst bauliche Massnahmen und nichtbauliche Umstände, welche die Befahrbarkeit der Weganlage nicht verhindern, denn auch nicht grundsätzlich aus.

#### **E. 2.3.1**

Nachdem Inhalt und Umfang des Fuss- und Fahrwegrechts geklärt sind, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Beklagten die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts der Kläger durch das Parkieren von Fahrzeugen sowie das Deponieren von Holz und anderen Gegenständen verhindern oder erschweren und damit gegen Art. 737 Abs. 3 ZGB verstossen.

#### **E. 2.3.2**

Die Ansicht der Vorinstanz, mit dem unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrecht, dessen Breite vertraglich auf 4.39 m festgelegt worden sei, lasse sich «ein dauerhaftes Parkieren der Beklagten oder Deponieren von Holz oder anderen Gegenständen auf der Dienstbarkeitsfläche nicht vereinbaren», greift zu kurz. Unbestritten wurde zwar die Breite des Fuss- und Fahrwegrechts vertraglich auf 4.39 m festgelegt, d.h. aber nicht, dass faktisch jegliche Nutzung des wegrechtsbelasteten Grundstücks durch die Beklagten verboten wäre. Da dem Dienstbarkeitsvertrag – mit Ausnahme der Vorgabe, dass die Befahrbarkeit der Weganlage nicht durch bauliche Massnahmen eingeschränkt werden darf (Klagebeilage 2, S. 3) – keine

- 7 - ausdrücklichen Verbote zu entnehmen sind, welche die Beklagten als Eigentümer des wegrechtsbelasteten Grundstücks zu beachten hätten, beurteilt sich aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls und in Abwägung der beidseitigen Interessen, ob das streitgegenständliche dauerhafte oder kurze Abstellen von Fahrzeugen sowie das Deponieren von Holz und anderen Gegenständen die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts der Kläger verhindert oder erschwert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_640/2016 vom 28. Juni 2017 E. 5.3 mit Hinweisen). Diese Beurteilung, d.h. ob im konkreten Fall eine merkliche Beeinträchtigung (erhebliche Erschwernis) der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB vorliegt (vgl. BGE 137 III 145 E. 5.4), ist durch die Vorinstanz nicht rechtsgenügend erfolgt. Insbesondere lag – wie die Beklagten zutreffend geltend machen (Berufung, Rz. 20) – dem von der Vorinstanz in E. 4.4 erwähnten Urteil des Bundesgerichts 5A\_770/2017 vom 24. Mai 2018 ein wesentlich anderer Sachverhalt zugrunde. Im erwähnten Fall stand nämlich den Dienstbarkeitsberechtigten gemäss Dienstbarkeitsvertrag ein «jederzeit ungehinderte[s]» Fuss- und Fahrwegrecht zu, das «zum Zwecke des unbehinderten Verkehrs im Hofe (...) immer frei & offen gehalten werden [muss]» (Urteil des Bundesgerichts 5A\_770/2017 vom 24. Mai 2018 E. 3.5). Dieses Urteil lässt damit bereits aus diesem Grund keine Rückschlüsse auf die vorliegend zu beurteilende Situation zu, weshalb sich weitere Ausführungen hierzu erübrigen. Nichts anderes ergibt sich aus dem von der Vorinstanz angeführten Urteil des Bundesgerichts 5C.27/2006 vom 3. August 2006, setzte sich doch das Bundesgericht – wie die Beklagten zutreffend argumentieren (Berufung, Rz. 22) – darin nicht mit der Frage auseinander, ob eine erhebliche Erschwernis nach Art. 737 Abs. 3 ZGB vorliegt, was aber zwingende Voraussetzung für die Beurteilung der Ausübung einer Dienstbarkeit ist (vgl. dazu oben). Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz einen wesentlichen Teil der sich gestützt auf die Klage stellenden Fragen noch nicht beurteilt, weshalb die Sache zum neuen Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO). Dabei wird sie zu prüfen haben, ob und allenfalls inwieweit die unbeschränkte Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts möglich ist, wenn auf der fraglichen Weganlage Fahrzeuge (dauernd oder bloss vorübergehend, z.B. zwecks Ein- und Ausladens) abgestellt oder andere Gegenstände wie z.B. Holz in verschiedenen Grössen deponiert werden, was je nach den konkreten Umständen durchaus zulässig sein kann (vgl. LIVER, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1980, N. 88 zu Art. 737 ZGB betreffend die Aufschichtung von Kurzholz am Servitutsweg, der dadurch zwar verengt wird, aber trotzdem für die dienstbarkeitsgemässe Benutzung voll ausreicht). Für diese Beurteilung ist mithin auch entscheidend, ob das Fuss- und Fahrwegrecht einem in der Wohnzone liegenden Grundstück

- 8 - dient und somit ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Wohnzwecken besteht. Ein solches dürfte als Zugang und Zufahrt zum Wohnhaus der Kläger sowohl von diesen selbst als auch von deren Angehörigen und dem durch Wohnzwecke bedingten Zubringerdienst (z.B. Taxifahrten, Möbeltransporte und Fahrten von Reparatur-, Sanitäts- oder anderen Unternehmen) benutzt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D\_103/2016 vom 15. März 2017 E. 4.3). Demgegenüber wäre ein allfälliger Mehrverkehr aufgrund von Verkehrsbedürfnissen eines allfälligen Geschäftsbetriebs der Kläger auf LIG Q. \_\_\_\_\_ Nr. c von der vorliegenden Dienstbarkeit nicht umfasst.

## **E. 2.4**

Nach dem Dargelegten ist das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und folglich die Berufung insofern gutzuheissen, als die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der vorstehenden Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. 3. Bei der Rückweisung einer Sache an die Vorinstanz werden praxisgemäss die zweitinstanzlichen Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO) festgesetzt, verbunden mit der Anweisung an die Vorinstanz, diese Gerichtskosten sowie die im Rechtsmittelverfahren angefallenen Parteikosten im neuen Entscheid zu verteilen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). Vorliegend ist kein Grund für ein Abweichen von dieser Praxis ersichtlich. Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 4'550.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 VKD i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD) und mit dem von den Beklagten in derselben Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht erkennt: 1. Das Urteil des Bezirksgerichts Aarau vom 28. November 2022 wird aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'550.00 festgesetzt und mit dem von den Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Über die Verteilung der Entscheidgebühr gemäss vorstehender Ziffer 2 sowie der zweitinstanzlichen Parteikosten hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

- 9 - Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Der Streitwert des kantonalen Verfahrens beträgt Fr. 54'000.00. Aarau, 24. Januar 2024 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 2. Kammer Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin Six Eichenberger

### **E. 3**

Die Gerichtskosten, bestehend aus der Pauschale für das Schlichtungsverfahren von Fr. 300.00, der Entscheidgebühr für das Dispositiv von Fr. 3'735.00, den Kosten für die Begründung von Fr. 1'245.00 sowie den Kosten der Übersetzung von Fr. 229.30, insgesamt Fr. 5'509.30, werden den Klägern zu 10 % mit Fr. 550.95 und den Beklagten zu 90 % mit Fr. 4'958.35 auferlegt. Die Gerichtskosten werden im Umfang von Fr. 5'209.30 (Gerichtskosten abzüglich Pauschale für das Schlichtungsverfahren) mit dem Vorschuss der Kläger von Fr. 6'061.00

- 3 - verrechnet. Die Beklagten haben den Klägern Fr. 4'958.35 (90 % der Gerichtskosten) direkt zu ersetzen.

### **E. 3.1**

Mit Berufung vom 28. Februar 2023 beantragten die Beklagten, die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Kläger abzuweisen. Mit Berufungsantwort vom 1. Mai 2023 beantragten die Kläger die Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

### **E. 3.3**

Am 9. Mai 2023 sowie am 5. Juni 2023 reichten die Beklagten und am 17. Mai 2023 die Klägerin weitere Eingaben ein. Das Obergericht zieht in Erwägung: 1. Die Vorinstanz hiess die Klage insoweit gut, als sie den Beklagten richterlich untersagte, auf der im Dienstbarkeitsvertrag vom 10./17. Juli 2020 für ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht (Situationsplan 1 / grün bemalte Fläche) ausgeschiedenen Fläche auf LIG Nr. a Fahrzeuge zu parkieren und Holzstapel oder andere Gegenstände zu deponieren. Strittig ist, ob die Beklagten durch das Parkieren von Fahrzeugen sowie das Deponieren von Holz und anderen Gegenständen (vgl. Klagebeilagen

### **E. 4**

Die Beklagten werden verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 10'084.95 (inkl. Fr. 721.05 MWSt.) zu bezahlen. 3.

### **E. 9**

a-d, Protokoll Augenschein [act. 88]) die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts der Kläger gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB verhindern oder erschweren. 2.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.