

GR_GERICHTE ZR1 2024 31 vom 30. September 2025

GR Gerichte, 2025-09-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR1_2024_31

FR: GR_GERICHTE ZR1 2024 31 du 30 septembre 2025

IT: GR_GERICHTE ZR1 2024 31 del 30 settembre 2025

Regeste

Notwegrecht | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Prozessuales

E. 1.1

Die Berufung wird gutgeheissen und der Entscheid des Regionalgerichts Surselva vom 26. Juli 2023 (Proz. Nr. 115-2022-22) aufgehoben.

E. 1.2

Die Klage von B. _____ wird abgewiesen.

E. 1.3

Die am 13. März 2024 erhobene schriftliche Berufung erweist sich als frist- und formgerecht. Unter dem Vorbehalt rechtsgenügender Begründung ist darauf einzutreten. Ihre Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der Ersten zivilrechtlichen Kammer (Art. 9 Abs. 1 lit. a Verordnung über die Organisation und Geschäftsführung des Obergerichts [OGV; BR 173.010]).

E. 2

Gegenstand des Berufungsverfahrens

E. 2.1

Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von CHF 8'350.00 werden B. _____ auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet. Die Pauschale für das Schlichtungsverfahren von CHF 350.00 wurde durch B. _____ bereits geleistet.

E. 2.2

B. _____ wird verpflichtet, der A. _____ AG für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteienschädigung von CHF 14'906.15 (inkl. Spesen) zu bezahlen. 3.1. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 6'000.00 werden B. _____ auferlegt. Sie werden mit dem von der A. _____ AG geleisteten Kostenvorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet. Der Restbetrag des Kostenvorschusses von CHF 2'000.00 wird der A. _____ AG durch das Obergericht erstattet. B. _____ hat die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 6'000.00 der A. _____ AG zu ersetzen. 3.2. B. _____ wird verpflichtet, der A. _____ AG für das Berufungsverfahren eine Parteienschädigung von CHF 3'708.00 (inkl. Spesen) zu bezahlen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilung]

E. 2.3

Gegen das Urteil des Regionalgerichts Surselva ergriff einzig die Berufungsklägerin ein Rechtsmittel. Sie beantragt, Dispositiv-Ziff. 1a, b und 2 sowie 3 seien aufzuheben und die Klage auf Einräumung des Notwegrechts abzuweisen. Damit ist vor Obergericht einzig das Notwegrecht strittig und Gegenstand des Verfahrens. Die Abweisung des Hauptrechtsbegehrens der Berufungsbeklagten blieb hingegen unangefochten und erwuchs damit in Rechtskraft. 3. Anforderungen an die Berufung 3.1. Nach der Rechtsprechung zur Berufung (Art. 311 ff. ZPO) zeichnet sich das zweitinstanzliche Verfahren dadurch aus, dass bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vorliegt. Der Berufungskläger hat deshalb anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 m. w. H.) bzw. der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt er nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert. Der Berufungskläger muss im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er anfecht, und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 3.1, 4A_117/2022 vom 8. April 2022 E. 2.1.1, 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1). Anders formuliert muss der Berufungskläger versuchen zu beweisen, dass seine These gegenüber derjenigen des angefochtenen Entscheids überwiegt. Er darf sich nicht darauf beschränken, einfach Tatsachenbehauptungen oder rechtliche Argumente aus der ersten Instanz zu wiederholen, sondern muss versuchen, nachzuweisen, dass die angefochtene Entscheidung hinsichtlich der festgestellten Tatsachen oder

E. 2.8

m breiten Strasse erlauben – bis an die Parzellengrenze zu fahren, von wo aus aber nicht wie über die eigene Parzelle ein ebener Zugang zum Ferienlagerhaus besteht, sondern über eine Treppe oder eine Rampe zum Ferienlagerhaus gelangt werden muss, weshalb auch kein problemloser Zugang für gehbehinderte oder auf den Rollstuhl angewiesene Personen wie auch für den Transport von schweren

27 / 29 Gütern und Kranken gewährleistet ist, keine Einräumung eines Notwegrechts erlaubt, welches immerhin eine "privatrechtliche Enteignung" darstellt und daher streng zu handhaben ist. Die Berufung ist entsprechend gutzuheissen und die Klage der Berufungsbeklagten ist vollumfänglich, sprich auch in Bezug auf die Einräumung eines fuss- und fahrwegrechtlichen Notwegrechts, abzuweisen (zur bereits erfolgten und rechtskräftigen Abweisung des Hauptrechtsbegehrens [Feststellung des Fuss- und Fahrwegrechts sowie dessen Eintragung im Grundbuch] der Berufungsbeklagten durch die Vorinstanz vgl. vorstehend E. 2.3). 11. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 6

/ 29 Einräumung eines Notwegrechts gegen Entschädigung sowie dessen Eintragung in das Grundbuch (RG-act. I/1 S. 2).

E. 6.1

Hat ein Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse, so kann er gemäss Art. 694 Abs. 1 ZGB beanspruchen, dass ihm die

Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen.

E. 6.2

Das Notwegrecht bedeutet wie andere mittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkungen (z. B. Durchleitungen, Notbrunnen u. Ä.) eine "privatrechtliche Enteignung". Nach der Rechtsprechung kann der nachbarrechtliche Anspruch auf ein Notwegrecht nur unter strengen Voraussetzungen, das heisst in einer eigentlichen Notlage, geltend gemacht werden (BGE 136 III 130 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.1).

E. 6.3

Eine Wegenot liegt vor, wenn einem Grundeigentümer die zur bestimmungsgemässen Benutzung seines Grundstücks erforderliche Verbindung zur öffentlichen Strasse überhaupt fehlt oder der vorhandene Weg sich als ungenügend erweist (BGE 136 III 130 E. 3.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.1, 5A_657/2015 vom 14. März 2017 E. 3.2.2.2). Anders ausgedrückt liegt Wegenot vor, wenn das berechnigte Grundstück mangels einer genügenden Verbindung zu einer öffentlichen Strasse weder bestimmungsgemäss genutzt noch im Rahmen dieser Nutzung rationell bewirtschaftet werden kann (Urteil des Bundesgerichts 5C.91/2005 vom

E. 6.4

Grenzt das Grundstück an eine öffentliche Strasse, schliesst dies die Einräumung eines privatrechtlichen Notweges nicht in jedem Fall aus. Eine Wegenot im Sinne von Art. 694 ZGB ist in der Regel zu verneinen, wo eine öffentlich-rechtliche Erschliessung besteht. Die rechtskräftige Feststellung, dass nach öffentlichem Recht eine hinreichende Zufahrt zu einem Grundstück besteht, ist Ausgangspunkt der gerichtlichen Beurteilung der Wegenot im Sinne von Art. 694 ZGB. Insofern besteht eine zweite Schnittstelle mit dem öffentlichen Recht. Ein Notweg kann nicht gewährt werden, um die regelmässig weitergehenden Anforderungen des öffentlichen Rechts an eine hinreichende Zufahrt zu erfüllen (BGE 136 III 130 E. 3.3.3). Schon in seiner älteren Rechtsprechung hat das Bundesgericht erkannt, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Zufahrt für eine Überbauung keine Wegenot begründen können (BGE 120 II 185 E. 2b). Der Eigentümer, der einen Notweg beanspruchen will, hat insoweit darzulegen, dass er – erfolglos – alles ihm Mögliche getan hat, um einen Zugang zu seinem Grundstück mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu erlangen (BGE 136 III 130 E. 3.3.1).

E. 6.5

Ist rechtskräftig festgestellt, dass nach öffentlichem Recht eine hinreichende Zufahrt zu einem Grundstück besteht, hat das Zivilgericht nur zu prüfen, ob aufgrund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls die privatrechtlich definierte Wegenot beseitigt ist oder nicht (BGE 136 III 130 E. 3.3.4 f.; Urteil des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.2). Ein Begehren um Einräumung eines privatrechtlichen Notwegrechts kann begründet sein, wenn die Bewohnung und Bewirtschaftung der Liegenschaft mit den vorhandenen Zufahrten nicht möglich ist und den zusätzlichen Notweg erfordert, wenn also der schon vorhandene Weg für die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht genügt (BGE 136 III 130 E. 4, 84 II 614 E. 3, je m. w. H.).

E. 7

/ 29 der daraus gezogenen rechtlichen Schlussfolgerungen fehlerhaft ist. Dies kann er nur tun, indem er die Vorgehensweise des ersten Richters aufgreift und auf die Fehler in dessen Argumentation hinweist. Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist die Berufung unzulässig. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Berufungsbegründung mit den Gründen identisch ist, die bereits in der ersten Instanz vor der Abgabe der angefochtenen Entscheidung vorgebracht wurden, oder wenn sie nur eine ganz allgemeine Kritik an der angefochtenen Entscheidung enthält oder nur auf die in der ersten Instanz vorgebrachten Gründe verweist (Urteil des Bundesgerichts 5A_356/2020 vom 9. Juli 2020 E. 3.2 m. w. H.). 3.2. Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere Begründungen, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln oder eine bestimmte Annahme tragen, muss sich der Berufungskläger in der Berufungsschrift mit sämtlichen den Entscheid selbstständig tragenden Begründungen auseinandersetzen und alle Begründungen argumentativ entkräften. Dasselbe gilt im Falle von Haupt- und Eventualbegründung (BGE 142 III 364 E. 2.4, in: Pra 2017 Nr. 73; Urteile des Bundesgerichts 5A_524/2023 vom 14. Dezember 2023 E. 3.3.1, 4A_614/2018 vom

E. 7.1

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass die Parzelle der Berufungsbeklagten an die Via E._____ grenzt, welche das Grundstück mit der Kantonsstrasse verbindet.

E. 7.2

Die Vorinstanz führte aus, die Via E._____ sei nicht als Erschliessungsstrasse für die Parzelle der Berufungsbeklagten erstellt worden, da die [ursprüngliche] Parzelle Nr. 72 noch nicht in zwei Parzellen aufgeteilt gewesen sei (act. E.1 E. 3.1), und ging damit von einer fehlenden Erschliessung aus. Die Berufungsklägerin moniert eine fehlende Überprüfung der Vorinstanz, ob die Parzelle der Berufungsbeklagten gemäss öffentlich-rechtlichen Vorgaben angemessen erschlossen sei (act. A.1 Rz. 5). Gleichzeitig stellt sie sich auf den Standpunkt, die Parzelle sei – entgegen der Vorinstanz – durch die Via E._____ gestützt auf den generellen Erschliessungsplan angemessen erschlossen (act. A.1 Rz. 2 u. 3) bzw. die Gemeinde sei der Erschliessungspflicht nachgekommen (act. A.1 Rz. 3). Währenddessen schliesst sich die Berufungsbeklagte den Erwägungen der Vorinstanz an (act. A.2 Rz. 12).

E. 7.3

Die Berufungsklägerin fordert insofern zu Recht die Prüfung, ob eine angemessene Erschliessung gemäss öffentlich-rechtlichen Vorgaben erstellt wurde (act. A.1 Rz. 1), als die rechtskräftige Feststellung, dass nach öffentlichem Recht eine hinreichende Zufahrt zu einem Grundstück besteht, Ausgangspunkt der gerichtlichen Beurteilung einer Wegenot im Sinne von Art. 694 ZGB ist (BGE 136 III 130 E. 3.3.5). Hingegen geht ihre weitere Rüge, die Vorinstanz habe einen Fehler begangen, indem sie es unterlassen habe zu prüfen, ob die Via E._____ eine genügende Erschliessung gemäss öffentlich-rechtlichen Vorgaben darstelle (act. A.1 Rz. 5), insofern fehl, als es nicht an der Vorinstanz (als Zivilgericht) ist, darüber zu entscheiden, ob eine hinreichende Erschliessung der Parzelle der Berufungsbeklagten vorliegt oder nicht, sind dafür doch die öffentlich-rechtlichen Mittel auszuschöpfen und ist auf die daraus hervorgehende rechtskräftige Feststellung abzustellen.

E. 7.4

Das Raumplanungsrecht umschreibt die Nutzungspläne und damit die Zonen (Art. 14 ff. RPG) und legt die Anforderungen an die Erschliessung fest (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das

Gemeinwesen ist zur Erschliessung verpflichtet, und der Grundeigentümer kann erst bei dessen Versäumnis selber tätig werden (Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gehört zu einer hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück. Gleichwohl gibt es in der

E. 7.5

Zur Behebung eines ungenügenden Zugangs zur öffentlichen Strasse verweist das Bundesgericht den Grundeigentümer also in erster Linie auf die öffentlich-rechtlichen Rechtsinstitute. Solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann, besteht keine (privatrechtliche) Wegenot (BGE 120 II 185 E. 2c; 121 I 65 E. 4b). Der Eigentümer, der einen Notweg beanspruchen will, hat insoweit darzulegen, dass er – erfolglos – alles ihm Mögliche getan hat, um einen Zugang zu seinem Grundstück mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu erlangen (BGE 136 III 130 E. 3.3.1).

E. 7.6

Wenn nun die Vorinstanz der Berufungsbeklagten folgte, dass die Parzelle nicht über die Via E. _____ erschlossen sei, hätte die Berufungsbeklagte versuchen müssen, die Erschliessung, zu welcher die Gemeinde gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet ist, öffentlich-rechtlich zu erlangen bzw. alles ihr Mögliche zu tun, um einen Zugang mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu erlangen. Was die geforderten Bemühungen anbelangt, eine öffentlich-rechtliche Erschliessung zu erhalten, äusserte sich die Vorinstanz kurz und knapp, vorliegend sei unbestritten, dass die Berufungsbeklagte erfolglos alles Entsprechende getan habe (act. E.1 E. 3 m. H. a. RG-act. II/11). Unbestritten kann aber nur die Behauptung von einzelnen Tatsachen sein, also was die Berufungsbeklagte alles erfolglos unternommen habe, um einen Zugang mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu erlangen, nicht aber die (rechtliche) Würdigung, ob darin erblickt werden kann, dass sie "alles ihr Mögliche"

E. 7.7

In Bezug auf ihre Bemühungen verwies die Berufungsbeklagte darauf, von der Gemeinde eine abschlägige Antwort erhalten zu haben (RG-act. I/1 Rz. 11). Im Recht liegt einzig das Antwortschreiben der Gemeinde vom 2. März 2022 (RG-act. II/11), auf welches die Vorinstanz verwies und aus welchem hervorgeht, dass die Berufungsbeklagte darum ersuchte, eine in öffentlich-rechtlicher Hinsicht hinreichende und rechtlich sichergestellte Erschliessung ihrer Parzelle zu prüfen. Die Gemeinde beschied, in dieser Angelegenheit keinen Handlungsbedarf zu sehen und die Anfrage abzulehnen. Diese simple Anfrage an die Gemeinde erscheint angesichts dessen, dass in PVG 2016 Nr. 18 die Geltendmachung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts bis vor Verwaltungsgericht und im Urteil des Bundesgerichts 5C.82/2001 der Versuch, mit einem Revisionsbegehren das Quartierplanverfahren neu aufzurollen (Urteil des Bundesgerichts 5C.82/2001 vom 30. Oktober 2001 E. 3b.bb), als genügend angesehen wurden, um eine Wegenot mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu beheben, nicht als "alles ihr Mögliche" (vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 64 vom 5. Januar 2021).

E. 7.8

Gemäss Schreiben der Gemeinde G. _____ vom 20. Juni 2023 (RG-act. IV/3) diene die Via E. _____ u. a. der Erschliessung der Parzelle der Berufungsbeklagten, was sich mit dem im Recht liegenden Erschliessungsplan (RG-act. III/19) deckt. Ob darin die vom

Bundesgericht geforderte rechtskräftige Feststellung, dass nach öffentlichem Recht eine hinreichende Zufahrt zu einem Grundstück besteht, erblickt werden kann, obwohl das Bundesgericht in BGE 136 III 130 auf die Baubewilligung abstellte, braucht nicht weiter vertieft zu werden. Denn selbst bei Vorliegen einer rechtskräftigen Feststellung, dass eine nach öffentlichem Recht hinreichende Zufahrt besteht, bzw. der Schlussforderung, dass die Berufungsbeklagte alles ihr Mögliche unternommen hat, um mit öffentlich-

E. 8

/ 29 Rechtsmittelinstanz aber nicht an die Argumente, mit denen diese begründet werden (zum Ganzen: BGE 147 III 176 E. 4.2.1 m. w. H.). 3.4. In der Berufung sind neue Vorbringen mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen (Art. 317 ZPO). Die Parteien müssen, um den vorstehend genannten Erfordernissen zu genügen, die Voraussetzungen einer der gesetzlichen Ausnahmen begründen. Wenn sie in der Berufung tatsächliche Behauptungen vortragen, die nicht auf den ersten Blick etwas betreffen, wovon schon das erstinstanzliche Gericht ausging, werden sie als neu betrachtet, ohne dass die Berufungsinstanz die erstinstanzlichen Rechtsschriften und Akten darauf hin zu durchsuchen hätte, wo die Behauptung allenfalls schon aufgestellt worden sein könnte. Auch neue Beweismittel unterliegen der Noven-Beschränkung. Sie sind nur zulässig, sofern sie ohne Verzug vorgebracht und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). 3.5. Die Berufungsklägerin reichte mit der Berufungsschrift Fotos ein und offerierte als Beweismittel einen Augenschein (act. A.1 Rz. 5 u. 8). Zu Recht moniert die Berufungsbeklagte, in der Berufung werde nicht dargelegt, wieso die Berufungsklägerin die ins Recht gelegten Fotos nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätte einreichen können. Solche Gründe seien auch nicht ersichtlich. Die Beilagen 5 und 6 seien somit für das Berufungsverfahren unbeachtlich (act. A.2 Rz. 5). In Bezug auf den offerierten Augenschein – ein solcher erfolgte bereits im vorinstanzlichen Verfahren – macht die Berufungsklägerin insbesondere nicht geltend, dass die Vorinstanz diesen offerierten Beweis zu Tatsachen, welche damit zu beweisen gewesen wären, unzulässigerweise nicht abgenommen habe. Zudem legt sie auch nicht dar, welche zusätzlichen Erkenntnisse aus der Wiederholung des Augenscheins gewonnen werden könnten (vgl. act. A.1 Rz. 8). Sowohl die eingereichten Fotos als auch der offerierte Augenschein sind daher als unzulässige neue Beweismittel zu qualifizieren und infolgedessen unbeachtlich. 4. Wegenot leichtfertig verursacht? 4.1. Die Berufungsklägerin moniert, die Berufungsbeklagte habe die Wegenot leichtfertig verursacht (act. A.1 Rz. 12). Zumal diesfalls ein Anspruch auf Einräumung eines Notweges entfallen würde (vgl. E. 4.3), rechtfertigt es sich, vorab darauf einzugehen. 4.2. Die Berufungsklägerin bringt vor, die Berufungsbeklagte hätte beim Kauf im Jahre 1997 gewusst, dass der Kauf frei von Dienstbarkeiten erfolgt sei. Sie habe keinen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen – auch nicht mit ihrem Bruder, welcher

E. 8.1

Was die Zufahrt über die Via E. _____ betrifft, bringt die Berufungsklägerin diverse Sachverhaltsrügen vor, welche entscheiderelevante Tatsachenelemente betreffen. Entsprechend wird auf diese im Folgenden eingegangen.

E. 8.2

Die Berufungsklägerin macht geltend, das Ferienlagerhaus der Berufungsbeklagten liege in zweiter Bautiefe in relativ schwieriger Hanglage (act. A.1 Rz. 5), was von der

Berufungsbeklagten in der Berufungsantwort nicht kritisiert wurde (vgl. act. A.2 Rz. 14 ff.). Trotz entsprechender Sachverhaltsbehauptungen der Berufungsklägerin vor Vorinstanz äusserte sich Letztere nicht explizit dazu. Die Sachverhaltsdarstellung der Berufungsklägerin ergibt sich aus den in den Akten liegenden Situationsplänen und Fotos (vgl. RG- act. II/14 f.).

E. 8.3

Die Berufungsklägerin bringt vor, die Distanz von der Kantonsstrasse bis zur Parzellengrenze betrage 25 m (act. A.1 Rz. 5), was von der Berufungsbeklagten in der Berufungsantwort nicht kritisiert wurde (vgl. act. A.2 Rz. 14 ff.). Trotz entsprechender Sachverhaltsbehauptungen der Berufungsklägerin vor Vorinstanz äusserte sich Letztere nicht explizit dazu. Anlässlich des Augenscheins wurde diese Distanz nicht gemessen, hingegen die Gesamtlänge der Via E. _____, welche 41.8 m beträgt (vgl. RG-act. VIII/2). Aus dem Plan ist ersichtlich, dass die Parzelle der Berufungsbeklagten ungefähr nach der Hälfte der Via E. _____ anfängt. Entsprechend erscheint die Angabe der Berufungsklägerin als zutreffend.

E. 8.4

Die Berufungsklägerin geht von einer Breite der Via E. _____ von rund 3 m aus (act. A.1 Rz. 5), was von der Berufungsbeklagten in der Berufungsantwort nicht kritisiert wurde (vgl. act. A.2 Rz. 14 ff.). Dem vorinstanzlichen Urteil sind trotz entsprechender Behauptungen der Berufungsklägerin keine genauen Angaben zu entnehmen. Die Vorinstanz spricht lediglich von der "Schmalheit" der Via E. _____. Anlässlich des Augenscheins wurde eine Breite von mindestens 2.8 m bei der Einfahrt in die Via E. _____ und von maximal 3.2 m weiter oben

E. 8.5

Weiter führt die Berufungsklägerin aus, der Zufahrtsweg befinde sich in gutem Zustand und sei asphaltiert (act. A.1 Rz. 5). Die Berufungsbeklagte äussert sich nicht dazu (act. A.2 Rz. 14 ff.). Die Vorinstanz hat keine Sachverhaltsfeststellung dazu gemacht. Auf den in den Akten liegenden Fotos (RG- act. II/4) ist ersichtlich, dass die Via E. _____ nicht bis oben asphaltiert ist, sondern nur im unteren Bereich, jedoch kann von befestigtem Boden gesprochen werden.

E. 8.6

Die Vorinstanz ging von einer Steigung von 20 % aus. Die Berufungsklägerin moniert dies nicht, sondern spricht selber von einer "relativ steilen" Zufahrt (act. A.1 Rz. 6).

E. 8.7

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass sich die Lage der Parzelle der Berufungsbeklagten derart präsentiert, dass sich diese in zweiter Bautiefe (ab der Kantonsstrasse) in Hanglage befindet. Die Via E. _____, welche gesamthaft 41.8 m lang und befestigt, jedoch nur im unteren Teil asphaltiert ist, führt von der Kantonsstrasse in einer Breite von 2.8 bis 3.2 m mit einer Steigung von 20 % in 25 m Distanz zur Parzelle.

E. 8.8

Was den Zugang zur Parzelle über die Via E. _____ zu Fuss betrifft, moniert die Berufungsklägerin die vorinstanzlichen Erwägungen, die Via E. _____ sei weder mit Rollstuhl noch mit Handkarren problemlos zu bewältigen und im Winter nicht einmal als

Erschliessung für Fussgänger geeignet. Sie führt aus, zu Fuss könne über die Via E._____ sowohl im Sommer wie Winter ohne Probleme auf die Parzelle gelangt werden (act. A.1 Rz. 5 u. 7). Dass die Via E._____ im Sommer zu Fuss nicht begehbar sei, stellte auch die Vorinstanz nicht fest. Aufgrund der Steigung ist die Bewältigung mit Handkarren oder Rollstuhl bzw. für ältere oder gehbehinderte Personen sicher erschwert, was auch die Berufungsklägerin nicht konkret bestreitet (vgl. act. A.1 Rz. 8 "[...] beanspruchte alternative Zufahrt über das private Nachbarsgrundstück der Beklagten ebenfalls weder mit einem Rollstuhl oder Handkarren problemlos zu bewältigen." [Hervorhebung durch das Obergericht]). Die Situation bei Schnee zeigt sich auf dem in den Akten liegenden Foto (RG-act. II/4 S. 2): Die Via E._____ ist nicht schwarzgeräumt, sondern es gibt einen breiten Trampelpfad. Die Vorinstanz führte denn auch aus, es erfolge kein Winterdienst, was sich aus der Anfrage an die Gemeinde G._____ ergibt (RG-act. IV/3), welche von Privaträumung spricht.

E. 8.9

In Bezug auf die Zufahrt mit Motorfahrzeugen befand die Vorinstanz, nicht einmal im Sommer sei die Via E._____ mit einem grösseren Personenwagen befahrbar, im Winter sei es wohl sogar schmalen Personenwagen mit 4x4 Antrieb unmöglich, die fragliche Zufahrt zu benutzen, zumal der Weg im Winter nicht unterhalten werde. Die Berufungsklägerin rügt, mit einem Motorfahrzeug könne an die Grenze zum Grundstück gefahren werden (act. A.1 Rz. 5). Zudem liege ein Sonderfall vor. Die Berufungsbeklagte habe keinen Anspruch immer und zu jeder Jahreszeit unmittelbar bis an die Grenze des Grundstücks fahren zu können (act. A.1 Rz. 6). Fahrzeuge mit einer Breite, welche ein Befahren der im unteren Bereich 2.8 m breiten Via E._____ verunmöglichen, können ganzjährig nicht bis zur Parzellengrenze gelangen. Motorfahrzeugen, welche nicht zu breit sind, ist es im Sommer indes auch bei der vorhandenen Steigung möglich, über die Via E._____ bis zur Parzelle zu gelangen. Was die Zufahrt im Winter bei Schnee betrifft, verneint die Vorinstanz die Befahrbarkeit insbesondere darum, da die Via E._____ nicht unterhalten werde. Das trifft jedoch auf jede nicht geräumte Strasse zu. Im Winter ist die Zufahrt sicher deutlich erschwert, bei geräumter Strasse mit Einsatz von Schneeketten und der notwendigen Vorsicht jedoch nicht als unmöglich zu bezeichnen und zudem mit Raupenfahrzeugen wie Schneemobilen, welche üblich sind in Schneesportorten, gewährleistet. Die vorinstanzliche Feststellung, dass die Lieferung von Holz, Möbeln, Baumaterialien usw. auf diesem Weg mit erheblichem Aufwand verbunden sei, kritisierte die Berufungsklägerin nicht und ergibt sich auch aus den vorangehenden Erwägungen.

E. 8.10

Die Vorinstanz ging nicht auf die Behauptung der Berufungsklägerin ein, die Berufungsbeklagte habe die Möglichkeit, auf dem ebenen Vorplatz bei ihrem Ferienlagerhaus einen Parkplatz zu erstellen (act. A.1 Rz. 11). Die

E. 8.11

Was den Zugang für die Feuerwehr und die Sanität betrifft, bringt die Berufungsklägerin vor Berufungsgericht erstmals vor, es sei für die Feuerwehr keineswegs notwendig, mit Fahrzeugen oder schwerem Gerät auf das Grundstück zum Ferienlager zu gelangen, um einen Brandfall bekämpfen zu können, und es sei nicht aussergewöhnlich, dass die Sanität für Patiententransporte regelmässig längere Distanzen als 25 m zu Fuss zurücklegen müsse (act. A.1 Rz. 10), ohne darzulegen, dass die Voraussetzungen für neue Vorbringen erfüllt

sind. Diese Vorbringen sind daher unbeachtlich. Ebenso verhält es sich mit der Behauptung der Berufungsklägerin, im Gartenzaun der Berufungsbeklagten habe es eine Öffnung von 2 m (act. A.1 Rz. 5). Soweit die Vorinstanz indes ausführte, das Krankenauto und die Feuerwehr könnten nicht über diesen Weg zum Ferienlager gelangen, liegt ein offensichtlicher Mangel vor, der auch ohne entsprechende Rüge der Berufungsklägerin von Amtes wegen zu korrigieren ist. Denn gemäss Art. 25 des Gesetzes über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (BR 840.100) haben Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften den Feuerwehren bei Einsätzen, zu Übungszwecken sowie zur Einsatzplanung Zugang zur Liegenschaft zu gewähren. Folglich kann die Einräumung eines privatrechtlichen Notwegrechts nicht auf das Argument gestützt werden, es müsse ein Zugang für die Feuerwehr geschaffen werden. Gleiches muss für andere Noteinsatzfahrzeuge gelten.

E. 8.12

Zusammenfassend ist zum Zugang festzuhalten, dass die Via E. _____ im Sommer zu Fuss begehbar, aufgrund der Steigung von 20 % die Bewältigung mit Handkarren oder Rollstuhl aber nicht problemlos möglich ist. Liegt im Winter Schnee, muss die Strasse geräumt werden, was aufgrund der Steigung mit enormem zusätzlichen Aufwand verbunden ist. Entsprechend geräumt ist die Via E. _____ mit der notwendigen Vorsicht passierbar für Fussgänger. Im Sommer ist eine Zufahrt bis zur Parzelle über die Via E. _____ auch bei der vorhandenen Steigung möglich, im Winter jedoch auch bei geräumter Strasse und mit Schneeketten eher schwierig, mit Raupenfahrzeugen jedoch gewährleistet. Fahrzeuge, welche eine Breite aufweisen, welche ein Befahren der im unteren

E. 9

/ 29 bis zum Verkauf Ende 2021 langjähriger Besitzer des Hotels gewesen sei. Die Berufungsbeklagte habe durch ihre eigene Untätigkeit die rechtliche Absicherung der alternativen Zufahrt verschlafen und allein durch ihre jahrelange Verhaltensweise die von ihr behauptete Wegenot leichtfertig verursacht (act. A.1 Rz. 12), was die Berufungsbeklagte bestreitet (act. A.2 Rz. 25 ff.). Die Vorinstanz äusserte sich trotz entsprechender Vorbringen (vgl. RG-act. I/2 Rz. 7) nicht dazu. 4.3. Die Rechtsprechung hält fest, dass ein Eigentümer keinen Durchgang im Sinne von Art. 694 ZGB verlangen kann, wenn er den Notstand selbst verursacht, geduldet oder sich damit abgefunden hat oder wenn er sich entgegen dem Grundsatz von Treu und Glauben verhalten hat, indem er beispielsweise einen bestehenden Durchgang beseitigt hat, um einen bequemeren zu erlangen. Die Verweigerung des Durchgangs setzt somit voraus, dass der Eigentümer den Notstand durch bewusstes Handeln herbeigeführt hat (BGE 150 III 17 E. 4.3, in: Pra 2024 Nr. 73, 134 III 49 E. 4.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_757/2022 vom 17. Mai 2023 E. 7.1; 5A_410/2008 vom 9. September 2008 E. 4.1; vgl. auch BGE 136 III 130 E. 5.4.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_449/2014 vom 2. Oktober 2014 E. 5.2.3). Hingegen ist anerkannt, dass dem Eigentümer, der ein bereits bebautes Grundstück kauft, nicht vorgeworfen werden kann, er habe das Bedürfnis nach Zugang schuldhaft geschaffen. Das verwerfliche Verhalten kann nicht im Kauf eines schlecht erschlossenen Grundstücks bestehen, sondern muss sich auf die bewusste Schaffung der Abgeschnittenheit, für die der Käufer objektiv nicht verantwortlich ist, beschränken (BGE 150 III 17 E. 4.3). 4.4. Vorliegend hat die Berufungsbeklagte das Grundstück mit dem Ferienlagerhaus so gekauft, was ihr nicht vorgeworfen werden kann, hat sie doch diese Situation nicht baulich selber geschaffen (vgl.

auch BGE 136 III 130 E. 5.4.3, in welchem das von der Grundeigentümerin geplante Bauprojekt sich nicht ohne Eingriff in das Eigentum eines Nachbarn hat verwirklichen lassen). Die Berufungsbeklagte hat zwar die Errichtung eines Wegrechts bis zum vorliegenden Verfahren unterlassen, doch hat sie nicht selber Lage, Zufahrt und Begrenzung der Parzelle festgelegt. Insofern ist die Situation nicht mit jener vergleichbar, in der die Eigentümerin die Erschliessung durch einen Erbteilungs- und Dienstbarkeitsvertrag selber ausgehandelt hat und insoweit bewusst auf einen genügenden Weg auf eine öffentliche Strasse verzichtet hat, woraus das Bundesgericht schloss, sie könne deshalb keinen Notweg beanspruchen (Urteil des Bundesgerichts 5A_449/2014 vom 2. Oktober 2014 E. 5.2.3; vgl. auch BGE 134 III 49 E. 4). Es kann somit festgehalten werden, dass der Berufungsbeklagten keine bewusste Schaffung der geltend gemachten Notlage vorgeworfen werden kann (vgl. ohnehin E. 10).

E. 9.1

Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz sei mit keinem Wort auf die schwierigen topographischen Verhältnisse der alternativen Zufahrt eingegangen. Sie habe einen wesentlichen Teil des notwendigen Sachverhalts aussen vorgelassen – trotz Hinweis in der Duplik. Eröffne die beanspruchte alternative Zufahrt wie im vorliegenden Fall keine bessere Anbindung bzw. könne die "nicht optimale Anbindung" so oder anders nicht gelöst werden, sei die Gewährung des Notwegrechts kategorisch ausgeschlossen. Denn es könne nicht sein, dass aus Gründen der Bequemlichkeit oder der Gewohnheit, weil die Berufungsbeklagte in den vergangenen Jahren nur auf Zusehen hin die private Nachbarparzelle ihres Bruders, welcher bis zum Verkauf Ende 2021 langjähriger Besitzer des Hotels gewesen sei, habe benützen können, ein Fahr- und Fusswegrecht eingeräumt werden solle (act. A.1 Rz. 8).

E. 9.2

Es trifft zu, dass sich die Vorinstanz zu den Verhältnissen des beanspruchten Notweges nicht geäußert hat. Ebenfalls ist der Berufungsklägerin zuzustimmen, dass diese Verhältnisse insofern von Bedeutung sind, als ein Begehren um einen Notweg nur begründet sein kann, wenn dieser für die rationelle Bewohnung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich ist (vgl. BGE 136 III 130 E. 4 m. H. a. 84 II 614 E. 3). Im Folgenden ist demnach auf die Verhältnisse des beanspruchten Notweges einzugehen.

E. 9.3

Die Berufungsklägerin macht geltend, über das Nachbargrundstück könne mit einem Fahrzeug bei guten Verhältnissen und der nötigen Vorsicht nur bis an die hintere Ecke des Hotels gefahren werden. Für die Überwindung des letzten Wegabschnitts bis zum Hauseingang spricht sie von einer sehr steilen Metalltreppe bzw. einer schmalen und steilen Rampe (act. A.1 Rz. 8), was von der Berufungsbeklagten in der Berufungsantwort nicht kritisiert wurde (vgl. act. A.2 Rz. 20). Auch im vorinstanzlichen Verfahren wurde nie behauptet, dass hinter dem Hotel bis direkt an das Ferienlagerhaus herangefahren werden kann, was sich

E. 9.4

Die Berufungsklägerin bringt vor, die Steigung sei auf der alternativen Zufahrt nicht geringer, sondern gleich wie bei der Via E. _____. Ab Beginn der Steigung (untere Ecke Hotel) bis zur Grundstücksgrenze seien es 20 %. Werde der weitere Aufgang bis zum Ferienlager berücksichtigt, steige die Steigung weiter an. Bei der Begründung des Gerichts

werde der Eindruck vermittelt, als ob nur die Via E. _____ relativ steil sei. Beide Wegverbindungen müssten die gleiche Höhendifferenz von rund 7 m überwinden (act. A.1 Rz. 11). Die Berufungsbeklagte bestreitet nicht, dass die bestehende Zufahrt bedingt durch die Hanglage ebenfalls eine Steigung aufweise. Sie bringt vor, im Gegensatz zur Via E. _____ verlaufe die bestehende Zufahrt aber gerade und sei breiter ausgebaut, was das Befahren erheblich erleichtere (act. A.2 Rz. 23). Auf den in den Akten liegenden Fotos (RG- act. II/5 u. 6) ist ersichtlich, dass das Gelände neben dem Hotel auch ansteigt, allerdings ist mit dem Fahrzeug weniger Steigung zu bewältigen als auf der Via E. _____, da das letzte Stück bis zum Ferienlagerhaus zu Fuss über die Treppe oder die Rampe zurückzulegen ist. Aus dem Situationsplan (RG-act. VIII/2), auf welchem die anlässlich des Augenscheins vorgenommenen Vermessungen eingetragen sind, ergibt sich, dass der beantragte Notweg mit 4.5 m deutlich breiter ist als die Via E. _____.

E. 9.5

Die Berufungsklägerin moniert weiter, die Vorinstanz erwähne nicht, dass auch die alternative Zufahrt im Winter nicht schneefrei und zu räumen sei (act. A.1 Rz. 7). Die Berufungsbeklagte führt dazu aus, die bestehende Zufahrt sei breiter und weit weniger steil, was die Schneeräumung im Winter erheblich erleichtere (act. A.2 Rz. 19). Sie bestreitet damit zu Recht nicht, dass auch der beanspruchte Notweg einer Schneeräumung bedarf. Da es sich um Privatgrund handelt, erfolgt diese nicht durch die Gemeinde, sondern ist von der Berufungsklägerin zur Sicherstellung ihres Betriebs zu bewerkstelligen. Aufgrund der weniger steilen Zufahrt als die Via E. _____, kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die Schneeräumung weniger aufwändig gestaltet.

E. 9.6

Vor dem Hintergrund der skizzierten Verhältnisse weist die Berufungsklägerin zutreffend darauf hin (act. A.1 Rz. 8), dass die beanspruchte alternative Zufahrt über das Nachbargrundstück ebenfalls weder mit Rollstuhl noch Handkarren problemlos zu bewältigen sei. Auch der Transport von schweren Gütern über die beanspruchte alternative Zufahrt auf der Nachbarparzelle sei nicht besser. Bis hinter dem Hotel sei die Auffahrt ebenfalls relativ steil, es könne nicht gewendet werden, danach müsse entweder über die steile Metalltreppe oder die Rampe zum

E. 9.7

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass über den beanspruchten Notweg die gleiche Höhendifferenz von der Kantonsstrasse bis zum Ferienlagerhaus zu überwinden ist wie über die Via E. _____. Der Zugang von der Kantonsstrasse bis hinter das Hotel ist aber breiter und weniger steil als die Via E. _____. Über den beanspruchten Notweg ist keine Zufahrt bis an das Ferienlagerhaus gewährleistet, sondern es kann nur bis hinter das Hotel gefahren werden und dann ist zu Fuss eine schmale, steile Rampe oder eine Treppe zu überwinden. Entsprechend gestaltet sich auch der Zugang mit Handkarren, Rollstühlen und schweren Gütern nicht problemlos. Zudem ist auch eine Schneeräumung – sowohl der Zufahrt hinter das Hotel, wie auch der Treppe und Rampe – erforderlich. 10. Anspruch auf Einräumung eines Notweges?

E. 10

/ 29 5. Vorinstanzliche Erwägungen und Parteistandpunkte zur Wegenot 5.1. Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass die Berufungsbeklagte erfolglos alles getan habe, um eine öffentlich-rechtliche Erschliessung zu erhalten. Damit sei die Gewährung

eines privatrechtlichen Notwegrechts grundsätzlich möglich. 5.2. Sie kam zum Schluss, dass über die Via E._____ keine hinreichende Zufahrt zum Grundstück der Berufungsbeklagten gewährleistet sei. Die Via E._____ sei aufgrund ihrer Neigung resp. Steilheit, Schmalheit sowie Kurvenführung gänzlich ungeeignet, um als ganzjährige Erschliessungsstrasse zur Parzelle der Berufungsbeklagten zu dienen. Dies verwundere nicht, da die Via E._____ erstellt worden sei, als die Parzelle noch nicht in die zwei heutigen aufgeteilt gewesen sei. Ein bestimmungsgemässer Gebrauch des Ferienlagers C._____ könne nicht über die Via E._____ erfolgen, welche nicht einmal im Sommer mit einem grösseren Personenwagen befahren werden könne. Völlig ungeeignet als Erschliessungsstrasse sei die Via E._____ im Winter, in welchem in Sedrun touristischer Hochbetrieb herrsche und das Ferienlager C._____ auch zu einem wesentlichen Teil wirtschaftlich betrieben werde. Da sei es wohl sogar schmalen Personenwagen mit 4x4 Antrieb unmöglich, die fragliche Zufahrt zu benutzen, zumal der Weg im Winter nicht unterhalten werde. Die Via E._____ sei weder mit einem Rollstuhl noch einem Handkarren problemlos zu bewältigen. Diese Wegverbindung sei demnach nicht geeignet, behinderten oder gebrechlichen Personen leichthin Zugang zur Parzelle der Berufungsbeklagten zu verschaffen. Auch die Lieferung von Holz, Möbeln, Baumaterialien usw. sei auf diesem Weg mit erheblichem Aufwand verbunden. Das Krankenauto und die Feuerwehr könnten nicht über diesen Weg zum Ferienlager C._____ gelangen. Davon abgesehen sei die Berufungsbeklagte auch darauf angewiesen, dass mittelgrosse Personentransporter ganzjährig zu ihrer Parzelle gelangen könnten. Zudem sei die Via E._____ im Winterhalbjahr aufgrund der Steilheit – über 20 % – wohl nicht einmal als Erschliessung für Fussgänger geeignet, insbesondere da die Berufungsbeklagte regelmässig Kinder – auch behinderte Kinder – beherberge, welche mit dem äusserst steilen Zugang über die Via E._____ wohl bereits bei geringer Nässe des Untergrunds überfordert wären, geschweige denn bei gefrorenem oder schneebedecktem Untergrund. Der von der Berufungsklägerin aufgeworfene Einwand, dass der Zugang bei schwarz geräumter Strasse ohne Weiteres auch im Winter gewährleistet sei, erscheine denn auch ein wenig zynisch, da unbestrittenermassen kein Winterdienst auf der fraglichen Strasse erfolge bzw. je erfolgt sei. Zudem wäre der Winterdienst auf dieser Strasse aufgrund der

E. 10.1

Dass die Parzelle der Berufungsbeklagten an die öffentliche Via E._____ grenzt, schliesst die Einräumung eines Notweges für das darauf erbaute Ferienlagerhaus – wie ausgeführt – nicht von vornherein aus. Ein entsprechendes Begehren kann begründet sein, wenn die (rationelle) Bewohnung und Bewirtschaftung der Liegenschaft mit der vorhandenen Zufahrt nicht möglich ist und den zusätzlichen Notweg erfordert, wenn also der schon vorhandene Weg für die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht genügt (BGE 136 III 130 E. 4, 84 II 614 E. 3). Um zu prüfen, ob eine Wegenot vorliegt, ist anhand der bestimmungsgemässen Nutzung zu eruieren, welchen Anforderungen eine Zufahrt genügen muss, um diese Nutzung zu gewährleisten. An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Zufahrt keine Wegenot begründen (BGE 120 II 185 E. 2a; Urteil des Bundesgerichts 5C.82/2001 vom 30. Oktober 2001 E. 3a.aa).

E. 10.2

Die Parzelle der Berufungsbeklagten liegt in der Bauzone M2, "zona mischedada" (RG-act. II/23). Nach Art. 26 Baugesetz der Gemeinde G._____ (RG-act. II/20) dient die Zone

für Wohnzwecke und Dienstleistungsangebote. Entsprechend erweist sich das Ferienlagerhaus als zonenkonform und als bestimmungsgemässe Nutzung.

E. 10.3

Die Berufungsklägerin reklamiert, die Vorinstanz habe unzulässigerweise suggeriert, dass die Berufungsbeklagte behinderte bzw. handycapierte Gruppen in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich oft beherbergt habe. Dies sei falsch,

E. 10.4

Einen Anspruch auf Zufahrt mit Bussen/Cars, wie die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren für sich reklamierte (RG-act. I/3 Rz. 18 u. 25) und von der Berufungsklägerin bestritten wurde (RG-act. I/4 Rz. 10), bejahte die Vorinstanz nicht. Sie attestierte aber, für den bestimmungsgemässen Gebrauch des Ferienlagers sei eine Zufahrt mit einem "grösseren Personenwagen" erforderlich und spricht an anderer Stelle davon, die Berufungsbeklagte sei darauf angewiesen, dass "mittelgrosse Personentransporter" ganzjährig zu ihrer Parzelle gelangen könnten (act. E.1 E. 3.1 S. 13). Die Berufungsklägerin rügt, es liege ein Sonderfall vor. Die Berufungsbeklagte habe keinen Anspruch, immer und zu jeder Jahreszeit unmittelbar bis an die Grenze ihres Grundstücks fahren zu können (act. A.1 Rz. 6). Hingegen hält die Berufungsbeklagte dagegen, wie die Berufungsklägerin selber einräume, sei eine Zufahrt zum Ferienlager über die Via E. _____ insbesondere im Winter nicht möglich. Gerade dann sei aber Hauptsaison für das Ferienlager und die Feriengäste reisten mit viel Gepäck an, was eine Zufahrt zum Ferienlager unabdingbar mache (act. A.2 Rz. 18). Nach heutiger Auffassung hat ein Grundeigentümer in einem Gebiet, wo Wohn- oder Ferienhäuser stehen, grundsätzlich Anspruch auf eine allgemeine Zufahrt zu seinem Grundstück mit

E. 10.5

Angesichts der unangefochtenen vorinstanzlichen Sachverhaltsdarstellung, wonach im Winter touristischer Hochbetrieb herrsche und das Ferienlagerhaus zu einem wesentlichen Teil wirtschaftlich betrieben werde, ist ergänzend auf die Situation hinsichtlich der Schneeräumung einzugehen. Die Berufungsklägerin weist zutreffend darauf hin, dass sowohl die Zufahrten über die Via E. _____ wie auch über den beanspruchten Notweg privat von Schnee zu räumen sind (act. A.1 Rz. 7). Die Räumung der Via E. _____ ist aufgrund der Steigung mit enormem zusätzlichen Aufwand verbunden und gestaltet sich damit aufwendiger und anspruchsvoller als die der flacher ansteigenden Zufahrt hinter das Hotel und der darauffolgenden Treppe und Rampe. Darin kann jedoch angesichts der strengen Voraussetzungen noch keine Notlage erblickt werden, sondern geht dies eher in die Richtung der Steigerung der Bequemlichkeit, welche keine Notlage zu begründen vermag. Mit der Verbesserung eines mangelhaften Zuganges ist keine eigentliche Notlage gegeben (Urteil des Bundesgerichts 5C.82/2001 vom 30. Oktober 2001 E. 3a.aa). An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass der Zugang zum Haus auf der Parzelle Nr. 1586 und zum landwirtschaftlichen Gebäude auf der Parzelle Nr. 1587 auch über die Via E. _____ erfolgt, womit die Schneeräumung mit jenen Eigentümern koordiniert werden könnte.

E. 10.6

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Möglichkeit, mit kleinerem Aufwand die Schneeräumung vorzunehmen, um dann mit Motorfahrzeugen jeder Grösse – statt nur mit solchen, welche das Befahren einer

E. 11

Oktober 2005 E. 1). Welches die bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks ist, ergibt sich aus öffentlichem Recht, namentlich aus dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG; SR 700]). Liegt das Land in der Bauzone, so ist das Erstellen eines Wohnhauses eine bestimmungsgemässe Nutzung (BGE 136 III 130 E. 3.2; Urteil

E. 11.1

Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Die Vorinstanz hat die Entscheidgebühr auf CHF 8'000.00 festgelegt. Dazu kommt die Pauschale für das Schlichtungsverfahren von CHF 350.00. Die Parteien monieren dies nicht.

E. 11.2

Die Entscheidgebühr bei Entscheiden des Obergerichts als Kollegialgericht in Berufungsverfahren beträgt CHF 1'000.00 bis CHF 30'000.00 (Art. 11 Abs. 1 VGZ [BR 320.210]; vgl. ferner auch Art. 13 VGZ) und bemisst sich nach dem Aufwand, dem Interesse und den wirtschaftlichen Verhältnissen der kostenpflichtigen Person (Art. 15 Abs. 2 EGzZPO [BR 320.100]). Für das Berufungsverfahren ist die Gerichtsgebühr angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen und des Streitwerts auf CHF 6'000.00 festzusetzen.

E. 11.3

Nach Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Berufungsbeklagte unterliegt vollumfänglich, womit sie kostenpflichtig ist. Die Vorinstanz hat der Berufungsbeklagten bereits die Gerichtskosten auferlegt (act. E.1 E. 4). Insofern erübrigt sich eine Anpassung des erstinstanzlichen Kostenentscheids. Die auferlegten Gerichtsgebühren des Berufungsverfahrens werden mit dem geleisteten Vorschuss von CHF 8'000.00 verrechnet. Der Restbetrag des Kostenvorschusses ist der Berufungsklägerin durch das Obergericht zu erstatten. Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin die Entscheidgebühr von CHF 6'000.00 zu ersetzen (vgl. aArt. 111 Abs. 1 i. V. m. Art. 111 Abs. 1 und Art. 407f ZPO).

E. 11.4

Die Zusprechung von Parteientschädigung(en) als Teil der Prozesskosten (vgl. Art. 95 Abs. 1 ZPO) erfolgt im selben Verhältnis wie die Gerichtskosten (Art. 106 und 107 ZPO). Die Berufungsbeklagte ist zu verpflichten, der Berufungsklägerin die von ihr beantragte Parteientschädigung (vgl. RG-act. I/2 S. 2;

E. 11.5

Nach Art. 2 Abs. 2 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 der Honorarverordnung (HV; BR 310.250) ist bei der Bemessung des Honorars vom Betrag auszugehen, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, sofern der Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 liegt. Rechtsanwalt Placi Berther machte für das erstinstanzliche Verfahren einen Aufwand von 60.3 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 240.00 sowie 3 % Spesen geltend (RG-act. III/22). Der Aufwand erscheint angemessen. Die Zusprechung von Mehrwertsteuer wurde zu Recht nicht beantragt, weil die Berufungsklägerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist und die Mehrwertsteuer, welche sie ihrer Rechtsvertretung zu zahlen hat, als Vorsteuer von ihrer

eigenen Mehrwertsteuerschuld abziehen kann (vgl. Art. 28 MWSTG). Die Berufungsbeklagte hat der Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 14'906.15 zu leisten.

E. 11.6

Da für das Berufungsverfahren keine Honorarnote der Rechtsvertretung der Berufungsklägerin im Recht liegt, ist die beantragte Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 HV), wobei der vereinbarte Stundenansatz von CHF 240.00 zur Anwendung gelangt. Unter Berücksichtigung der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie des daraus erforderlichen Aufwands erweist sich eine volle Parteientschädigung von CHF 3'708.00 (15 Stunden à CHF 240.00 zzgl. 3 % Spesenpauschale) als angemessen. Von der Zusprechung der Mehrwertsteuer ist wiederum abzusehen. Die Berufungsbeklagte ist demnach zu verpflichten, die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren in besagtem Umfang zu entschädigen.

E. 12

/ 29 des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.1). Insofern besteht eine erste Schnittstelle mit dem öffentlichen Recht. Es stellt sich die Frage, was für die eruierte bestimmungsgemässe Nutzung notwendig ist, damit diese nicht vereitelt wird. Besteht die Nutzung beispielsweise in einem agrotouristischen Betrieb, zu dem kein Fahrweg führt, ist die Frage zu beantworten, ob die Gäste ausbleiben, wenn diese eine Stunde Fussmarsch bewerkstelligen müssen, statt mit dem Auto anfahren zu können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5C.91/2005 vom 11. Oktober 2005 E. 1.2).

E. 13

/ 29 7. Öffentlich-rechtliche Erschliessung

E. 14

/ 29 Praxis in den zur Überbauung bestimmten Gebieten immer wieder Land, das über keinen genügenden Zugang verfügt; diese Situation kann Folge einer Parzellierung sein, bei welcher die nachbarrechtlichen Beziehungen vernachlässigt worden sind. In solchen Fällen ein Notwegrecht zu gewähren, ohne dass die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, kann dem Zweck der Raumplanung sogar zuwiderlaufen, was nicht wünschenswert ist (BGE 120 II 185 E. 2c, 121 I 65 E. 3c; vgl. auch BGE 117 II 35 E. 2 und 4; Urteil des Bundesgerichts 5C.82/2001 vom 30. Januar 2001 E. 3a.bb). Weiter besteht die Gefahr, dass Argumente zur Gewährung eines privatrechtlichen Notwegrechts führen, die Anforderungen des öffentlichen Rechts an eine hinreichende Zufahrt sind. Denn der Begriff des Notweges im Sinne von Art. 694 ZGB ist unabhängig von kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften und als solcher des Bundesprivatrechts in der ganzen Schweiz nach einheitlichen Gesichtspunkten auszulegen. Aus der Unabhängigkeit folgt, dass ein Notweg nicht gewährt werden kann, um die regelmässig weitergehenden Anforderungen des öffentlichen Rechts an eine hinreichende Zufahrt zu erfüllen (BGE 136 III 130 E. 3.3.3, 85 II 392 E. 2, siehe auch 105 II 178 E. 3d, 110 II 17 E. 2a, 117 II 35 E. 2).

E. 15

/ 29 getan habe. Die Vorinstanz traf aufgrund fehlender Bestreitung auf der tatsächlichen Ebene unmittelbar eine rechtliche Schlussfolgerung. Dieser hätte notwendigerweise eine rechtliche Würdigung der Tatsachenvorbringen der Berufungsbeklagten vorausgehen müssen. Eine solche ist den Erwägungen des angefochtenen Entscheids aber nicht zu

entnehmen. Insofern liegt ein offensichtlicher Mangel vor, wenn die Vorinstanz festhält, es sei unbestritten, dass die Berufungsbeklagte erfolglos alles Entsprechende getan habe, der ohne entsprechende Rüge von Amtes wegen zu korrigieren ist (vgl. zur Prüfungsfrage des offensichtlichen Mangels im Berufungsverfahren HURNI, Der Rechtsmittelprozess der ZPO, ZBJV 2020, S. 78; ferner auch Urteile des Bundesgerichts 5A_440/2024 vom 31. März 2025 E. 4.3.2, zur Publ. vorgesehen; 4A_588/2023 vom 11. Juni 2024 E. 4.3).

E. 16

/ 29 rechtlichen Mitteln eine hinreichende Zufahrt zu erhalten, ist als weitere Voraussetzung für die Einräumung eines privatrechtlichen Notwegerechts zu prüfen, ob aufgrund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls die privatrechtlich definierte Wegenot beseitigt ist oder nicht (BGE 136 III 130 E. 3.3.4 f.; Urteil des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.2). Dafür ist der Zugang über die Via E. _____ anzuschauen. 8. Zugang über die Via E. _____

E. 17

/ 29 gemessen (RG-act. VIII/2). Die Berufungsklägerin legt nicht dar, inwiefern die Messungen anlässlich des Augenscheins unzutreffend sein sollen. Insofern ist von einer Breite von 2.8 bis 3.2 m auszugehen.

E. 18

/ 29 Diese Sachverhaltsfeststellung wurde von der Berufungsklägerin nicht moniert. Ebenso die weitere Feststellung der Vorinstanz, der Winterdienst auf der Via E. _____ sei aufgrund der Steigungen, Kurvenführung und Breite der Strasse wohl von vornherein einzig mit kleineren Maschinen (Schneesleudern etc.) überhaupt erst möglich, was zu weiteren Folgeproblemen betreffend Arbeitssicherheit bzw. enormem zusätzlichen Arbeitsaufwand führen würde. Damit ging aber auch die Vorinstanz davon aus, dass eine Schneeräumung der Via E. _____ grundsätzlich dennoch möglich ist. Das Passieren der Via E. _____ zu Fuss bei Schnee erfordert sicherlich grosse Vorsicht, kann aber – auch wenn die Strasse nicht geräumt ist – nicht als völlig unmöglich bezeichnet werden. Schliesslich müssen auch die Bewohner des Hauses auf der westlichen Seite der Via E. _____ über diese zu ihrem Haus gelangen.

E. 19

/ 29 Berufungsbeklagte führt dazu aus, da die Via E. _____ nicht als Erschliessung funktioniere, vermöge auch die Erstellung eines Parkplatzes im Garten keine Abhilfe zu schaffen (act. A.2 Rz. 24). Wie festgestellt, bietet die Via E. _____ Zufahrt für Motorfahrzeuge, welche eine 2.8 m breite Strasse befahren können. Bei Erstellung einer Parkier- und sogar Wendemöglichkeit auf ihrer Parzelle könnte die Berufungsbeklagte nicht nur an die Parzellengrenze, sondern von dort auf dem ebenen Vorplatz direkt an das Ferienlagerhaus heranfahren.

E. 20

/ 29 Bereich 2.8 m breiten Via E. _____ verunmöglichen, können ganzjährig nicht bis zur Parzellengrenze gelangen. Die Lieferung von Holz, Möbeln, Baumaterialien usw. ist auf diesem Weg mit erheblichem Aufwand verbunden. Von der Parzellengrenze verläuft das Gelände eben bis zum Ferienlagerhaus. Die Platzverhältnisse auf der Parzelle liessen die Erstellung einer Parkier- und Wendemöglichkeit zu, was eine Zufahrt – unter den genannten Einschränkungen – nicht nur bis zur Parzellengrenze, sondern bis zum

Ferienlagerhaus erlauben würde. 9. Zugang über beanspruchten Notweg

E. 21

/ 29 zudem aus dem anlässlich des Augenscheins erstellten Plan (RG-act. VIII/2) ergibt, in welchem die von der Berufungsklägerin erwähnte Treppe vermerkt wurde.

E. 22

/ 29 Ferienlager hochgelaufen werden (act. A.1 Rz. 10). Auch die Berufungsbeklagte bestreitet dies in der Berufungsantwort nicht (vgl. act. A.2 Rz. 20 u. 22).

E. 23

/ 29 von Beginn an bestritten, und es sei kein Beweis angeboten und abgenommen worden. Die Vorinstanz hätte dies nicht zur Begründung des Entscheids verwenden dürfen (act. A.1 Rz. 9). Die Berufungsklägerin hat solches bereits vor Vorinstanz moniert (vgl. RG-act. I/4 Rz. 9: "Die Schlafräume sind im Obergeschoss, ein Personenlift ist nicht vorhanden. Der Weg zum Hauseingang auf dem Grundstück ist nicht eben. Das Konzept und die Einrichtungen des Ferienhauses und der Weg zum Hauseingang sind aufgrund dieser Tatsachen in keiner Weise besonders behinderten gerecht oder freundlich für handycapierte Personen. Dass das Haus besonders oft von solchen Gruppen mit Bussen und Cars besucht wird, wird zurückgewiesen."). Die Berufungsbeklagte äussert dazu, wie oft das Ferienlager durch behinderte Personen genutzt werde, spiele keine Rolle. Die Vorinstanz habe vielmehr festgehalten, dass die Via E. _____ im Winter nicht einmal für Personen ohne Gehbehinderung geeignet sei (act. A.2 Rz. 21). Nach der substantiierten Bestreitung durch die Berufungsklägerin (das Ferienhaus selber sei nicht behindertengerecht, da kein Personenlift und Weg zum Hauseingang; vgl. RG- act. I/4 Rz. 9) hat die Berufungsbeklagte ihre Behauptung nicht weiter substantiiert (vgl. RG-act. II/28 Rz. 9 f.). Entsprechend war die Behauptung unsubstantiiert und der dazu von der Berufungsbeklagten offerierte Beweis ihrer Befragung (RG-act. I/3 Rz. 18) nicht abzunehmen. Die Berufungsklägerin zeigt auf, dass die Vorinstanz Recht verletzte, als sie von einer regelmässigen Beherbergung von behinderten bzw. handycapierten Kindern im Ferienlagerhaus ausging.

E. 24

/ 29 einem Motorfahrzeug, sofern die topografischen Verhältnisse eine solche überhaupt zulassen (vgl. BGE 136 III 130 E. 3.3.3, 110 II 125 E. 5, 93 II 167 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 5A_670/2019 vom 10. Februar 2019 E. 4.1, 5C.142/2003 vom

E. 28

/ 29 act. A.1 S. 2) sowohl für das erstinstanzliche wie auch für das Berufungsverfahren zu bezahlen.

E. 29

/ 29 Es wird erkannt:

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