

# **VS\_GERICHTE C3 22 39 vom 2. November 2022**

VS Kantonsgericht, 2022-11-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C3 22 39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C3_22_39)

FR: VS\_GERICHTE C3 22 39 du 2 novembre 2022

IT: VS\_GERICHTE C3 22 39 del 2 novembre 2022

## **Regeste**

C3 22 39 ENTSCHEID VOM 2. NOVEMBER 2022 Kantonsgericht Wallis Zivilkammer Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Marion Leiggener, Gerichtsschreiberin in Sachen X \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer und Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt Peter Volken, 3900 Brig-Glis gegen Y \_\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin und Beklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Urban Carlen, 3900 Brig-Glis (Notwegrecht) Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 4. März 2022 [Z1 21 10]

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen und Beschwerden, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 11. Februar 2009 [SGS/VS 270.1; EGZPO]). Gemäss Art. 319 Abs. 1 lit. a ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Beschwerde anfechtbar. Nicht berufungsfähig sind dabei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten getroffene Entscheide, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Begehren weniger als Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Das angefochtene Urteil bringt das Verfahren vor Bezirksgericht zu Ende, womit es sich hierbei um einen Endentscheid handelt. Die Klage auf Einräumung eines Notweges gemäss Art. 694 ZGB betrifft eine vermögensrechtliche Angelegenheit des Zivilrechts (Bundesgerichtsurteil 5A\_713/2017 vom 7. Juni 2018 E. 1.1), weshalb sich der Rechtsmittelweg nach dem Streitwert richtet. Das Bezirksgericht hat den Streitwert in Anwendung von Art. 91 Abs. 2 ZPO und unter Einbezug der Rechtsprechung des Kantonsgerichts auf Fr. 5'000.00 festgesetzt (vgl. angefochtener Entscheid E. 1.2), was von den Parteien nicht bestritten wurde. Damit ist die Streitwertgrenze für die Berufung nicht erreicht, womit der Entscheid korrekterweise mit Beschwerde angefochten wurde.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der erstinstanzliche Kläger hat das Urteil des Bezirksgerichts frühestens am 5. März 2022 in Empfang genommen. Mit seiner Eingabe vom 15. März 2022 hat er fristgerecht Beschwerde erhoben.

### **E. 1.3**

Die Spruchkompetenz liegt bei einem Einzelrichter, wenn erstinstanzlich das vereinfachte oder summarische Verfahren anwendbar war (Art. 243 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO, Art. 20 Abs. 3 des Gesetzes über die Rechtspflege vom 11. Februar 2009 [SGS/VS 173.1; RPfIG] und Art. 20 Abs. 1 Organisationsreglement der Walliser Gerichte vom 21. Dezember 2010 [SGS/VS 173.100; ORG]). Da vorliegend das vereinfachte

Verfahren anwendbar war (Art. 243 ff. ZPO), liegt die Spruchkompetenz im Beschwerdeverfahren beim Einzelrichter. Dieser entscheidet neu, wenn er die Beschwerde gutheisst und die Sache spruchreif ist; ist sie nicht spruchreif, hebt er den Entscheid auf und weist die Sache an die Vorinstanz zurück (Art. 327 Abs. 3 lit. a und b ZPO). Im Übrigen kann die Zivilkammer den angefochtenen Entscheid, da sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat, im Ergebnis mit einer von der Vorinstanz abweichenden

- 5 - Begründung bestätigen (Art. 327 ZPO; BGE 136 III 247 E. 4, 132 II 257 E. 2.5; ZWR 2014, S. 238 f.).

#### **E. 1.4**

Die Beschwerde ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet einzureichen, d.h. der Beschwerdeführer hat sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen und konkret darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Die Rügen müssen substantiiert und bezogen auf den angefochtenen Entscheid erfolgen; rein appellatorische Vorbringen oder pauschale Verweise auf die Vorakten genügen diesen Anforderungen nicht (ZWR 2014, S. 238 f.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 15 zu Art. 321 ZPO).

#### **E. 1.5**

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerdeinstanz überprüft die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit freier Kognition, hingegen gilt für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung eine beschränkte Kognition. Erforderlich ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhaltes. «Offensichtlich unrichtig» ist dabei gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV. Erforderlich ist jedoch, dass die betreffenden Tatsachen auch rechtserheblich sind (Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N. 4 f. zu Art. 320 ZPO).

#### **E. 1.6**

Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel von Gesetzes wegen, besondere gesetzliche Bestimmungen vorbehalten, ausdrücklich ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Noven müssen in der Beschwerde zumindest so weit vorgebracht werden können, als dass erst der angefochtene Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gab (BGE 139 III 466 E. 3.4; Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N. 3 ff. zu Art. 326 ZPO). Der Beschwerdeführer reicht im Verfahren vor Kantonsgericht den Grundbuchauszug des Grundstücks Nr. xxx6 sowie die Wegleitung für die Gemeinden betreffend das Erschliessungsprogramm für die Bauzonen ein. Der eingereichte Grundbuchauszug ist mit Blick auf die oben zitierte Rechtsprechung aufgrund der Tatsache, dass die Vorinstanz die fragliche Eigentümerposition dieses Grundstücks erwähnt, als Novum zuzulassen, sofern er überhaupt von Bedeutung ist. Auch die genannte Wegleitung ist nicht aus den Akten zuweisen, zumal die darin enthaltenen Informationen rechtlicher und nicht tatsächlicher Natur sind. Der Beschwerdeführer bringt vor Kantonsgericht erstmals vor, die Parzelle Nr. xxx1 könne auch dadurch erschlossen werden, dass der Kläger zur Parzelle

- 6 - Nr. xxx2 fahre und dann über den öffentlichen Weg zu Fuss zu seinem Grundstück laufe. Weiter bringt er Tatsachenbehauptungen in Bezug auf eine allfällige Erstellung einer Garage oder eines Parkplatzes neu in den Prozess ein. Diese Tatsachenbehauptungen gewannen nicht erst durch den Entscheid der Vorinstanz an Rechtserheblichkeit, weshalb sie unter das Novenverbot fallen und im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen sind.

### **E. 1.7**

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, womit auf die frist- und formgerecht erfolgte Beschwerde einzutreten ist.

### **E. 2**

Der Kläger und Beschwerdeführer, Eigentümer der Parzelle Nr. xxx1 in der Gemeinde B \_\_\_\_\_, macht gegenüber der Beklagten und Berufungsbeklagten, Eigentümerin der Parzellen Nr. xxx4 und Nr. xxx5 klageweise die Einräumung eines Notweges geltend. Die Vorinstanz weist die Klage einerseits aufgrund der (teilweise) fehlenden Aktivlegitimation und andererseits aufgrund der (teilweise) fehlenden Passivlegitimation ab. Eine weitergehende Prüfung des Anspruchs auf einen Notweg erübrigte sich aus deren Sicht aufgrund der nicht gegebenen Sachlegitimation, weshalb auch im Rahmen des Beschwerdeverfahrens einzig die Frage der Aktiv- und Passivlegitimation als materiellrechtliche Frage Prozessthema bildet.

### **E. 3.1**

In Bezug auf die Passivlegitimation führt das Bezirksgericht aus, der Kläger beantrage in erster Linie die Einräumung eines Notweges von der C \_\_\_\_\_ bis zu seinem notwegbedürftigen Grundstück Nr. xxx1. Dieses Grundstück werde grundsätzlich durch die Grundstücke Nr. xxx5, Nr. xxx4, Nr. xxx3, Nr. xxx2, Nr. xxx6, Nr. xxx7 und Nr. xxx8 von der öffentlichen Strasse getrennt. Die Grundstücke Nr. xxx4 und Nr. xxx5 stünden im Eigentum der Beklagten. Die Grundstücke Nr. xxx3 und xxx2 seien im Eigentum von A \_\_\_\_\_. Die Eigentümerstellung bezüglich des Grundstücks Nr. xxx6 werde im Rahmen des Verfahrens weder thematisiert bzw. behauptet, noch ergebe sich diese rechtsgenügend aus den vorliegenden Akten. Die Parzelle Nr. xxx8 beinhalte den öffentlichen Fussweg und bilde Eigentum der Gemeinde B \_\_\_\_\_. A \_\_\_\_\_ und die Gemeinde B \_\_\_\_\_ seien nicht eingeklagt worden. Betreffend A \_\_\_\_\_ könne aufgrund des Wortlauts von Artikel 4 des Kaufvertrags vom 17. Mai 2019 davon ausgegangen werden, dass sie den Notweganspruch anerkenne, womit sie vom Kläger auch nicht verklagt werden müssen. Entsprechendes gelte jedoch nicht für die Gemeinde B \_\_\_\_\_ als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. xxx8, zumal nicht streitig sei, dass die Gemeindeverwaltung die Erstellung einer Zufahrt bis zum Haus des Klägers

- 7 - ablehne. Da zur Klage nach Art. 694 ZGB jeder benachbarte Grundeigentümer passivlegitimiert sei, gegen den sich der Notweganspruch richte, mangle es vorliegend zumindest bezüglich des Grundstücks Nr. xxx8 an der Passivlegitimation, zumal die Gemeinde B \_\_\_\_\_ nicht mitverklagt worden sei.

### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer rügt im Wesentlichen, die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, dass er bis zu seinem notwegbedürftigen Grundstück Nr. xxx1 die Einräumung des Notweges verlange. Er habe einzig die Belastung der Nr. xxx4 und Nr. xxx5 zu Gunsten

seiner Parzelle Nr. xxx1 beantragt. Mit dem gestellten Antrag werde also nicht die Zufahrt bis zur Parzelle Nr. xxx1 verlangt, sondern einzig die Überfahrt über die Nr. xxx4 und Nr. xxx5 als Teil der Erschliessung, welche das Haus auf der Nr. xxx1 benötige. Auf dem für die Rechtsbegehren massgebenden Plan sei denn auch offensichtlich, dass mit der Notwegklage nicht die Zufahrt bis zur Nr. xxx1 verlangt worden sei, sondern vielmehr die Überfahrt über die Nrn. xxx4 und xxx5. Die Nr. xxx3 gehöre Frau Caflisch, welche mit dem Kläger einig sei. Diese habe ihre Parzelle Nr. xxx2 verkauft und habe nichts gegen eine Überfahrt über die Parzelle Nr. xxx3. Sie sei sogar bereit, diese Parzelle ebenfalls zu verkaufen, wenn denn der Kläger seine Zufahrt über die Parzellen der Beklagten erhalte. Es sei gestützt auf die Dispositionsmaxime den Parteien anheimgestellt, welche zivilrechtlichen Fragen sie dem Richter unterbreiten möchten. Der Kläger habe Anspruch darauf, dass der Richter diese für ihn wichtige Frage materiell beantworte, unabhängig davon, ob er bis zur Nr. xxx2 oder eines Tages bis zur Nr. xxx1 fahren wolle. Im Moment gehe es bloss um die Nr. xxx2, die er bereits gekauft habe. Die Nr. xxx1 könne nämlich auch dadurch erschlossen werden, dass der Kläger zur nahe gelegenen Nr. xxx2 fahre, von wo es über den öffentlichen Weg auf der Gemeindeparzelle Nr. xxx8 bloss noch ein paar Meter zu Fuss seien. Auf dieser Parzelle Nr. xxx2 hätte der Kläger eigentlich eine Garage oder einen Parkplatz geplant, so dass eine Zufahrt bis zur Nr. xxx1 gar nicht nötig gewesen wäre. Die zwischenzeitliche Versetzung der Parzelle Nr. xxx2 in die Planungszone ändere nichts daran, dass die Parzelle nach wie vor in der Bauzone sei. Für den Zivilrichter, der den Anspruch auf einen Notweg zu Lasten der Parzellen Nr. xxx4 und Nr. xxx5 und zu Gunsten der Bauparzelle Nr. xxx1 zu klären habe, könne die öffentlich-rechtliche Situation der Nr. xxx2 ohnehin keine Rolle spielen. Im Weiteren gibt er an, falls die Klage gutgeheissen werde, habe er die von der Gemeinde für sein Baugesuch verlangte Zufahrtsbestätigung, um die es in diesem Prozess gehe. Es sei dann dem Kläger überlassen, ob er sich zusätzlich mit der Gemeinde an einen Tisch setze, um die Fortführung der Zufahrt auch über die Gemeindeparzelle Nr. xxx8 weiterzuführen oder ob er es mit der Zufahrt bis zur Nr. xxx2 belasse und eigentlich eine Garage oder einen Abstellplatz errichte.

- 8 -

### **E. 3.3**

Passivlegitimiert ist grundsätzlich jeder benachbarte Grundeigentümer. Das zu berechtigende und das zu belastende Grundstück müssen somit benachbart sein, d.h. unmittelbar aneinander grenzen (Rey/Strebel, Basler Kommentar, 6. A., 2019, N. 5 zu Art. 694 ZGB). Dabei richtet sich der Anspruch in erster Linie gegen die Eigentümer der nachbarlichen Grundstücke. Wenn mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer für den Notweg in Betracht kommen, von denen einzelne den Anspruch anerkennen, so sind nur die Bestreitenden (aber diese alle) zu verklagen (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, N. 25 zu Art. 694 ZGB;).

### **E. 3.4**

Sofern der Beschwerdeführer eine falsche Sachverhaltsfeststellung geltend macht, hat er nicht rechtsgenügend dargelegt, inwiefern diese offensichtlich falsch ist. Es ist zwar zutreffend, dass er gemäss seinem als Beleg 3 eingereichten Plan einzig die Parzellen Nr. xxx4, Nr. xxx5 und Nr. xxx3 beanspruchen will. Jedoch verkennt er, dass das zu berechtigende und das zu belastende Grundstück benachbart sein müssen, d.h. unmittelbar

aneinandergrenzen müssen (Rey/Strebel, a.a.O., N. 5 zu Art. 694 ZGB). Die Vorinstanz hat denn auch richtigerweise die Rechtsbegehren im Sinne von Art. 694 ZGB ausgelegt, womit jegliche Grundstücke bis zum zu begünstigenden Grundstück ins Verfahren einbezogen werden müssen, es sei denn, die jeweiligen Eigentümer sind bereit, dem beanspruchenden Eigentümer einen Notweg zu gewähren. Es handelt sich damit nicht um eine Sachverhaltsfrage, sondern vielmehr um eine Rechtsfrage, wer in einem Notwegprozess als beklagte Partei zu gelten hat (vgl. Bundesgerichtsurteil 5A\_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 6.3). Vor diesem Hintergrund ist auch der Einwand unbeachtlich, dass das Grundstück der Einwohnergemeinde zurzeit nicht beansprucht werde und es Sache des Beschwerdeführers sei, ob er dann doch noch die Zufahrt über die Gemeindeparzelle weiterführen wolle, zumal die Passivlegitimation zum Zeitpunkt des Urteils vorliegen muss und es, um zum begünstigenden Grundstück zu gelangen, unausweichlich ist, das Grundstück der Einwohnergemeinde zu nutzen. Der Beschwerdeführer legt schliesslich weder hinreichend dar, dass das Grundstück der Gemeinde als öffentliche Sache gar nicht belastet werden könnte bzw. dass dieses bestimmungsgemäss und gemeinverträglich benützt wird, noch, dass die Gemeinde einen Notweganspruch anerkennen würde. Insbesondere kann den Ausführungen, dass es Sache des Beschwerdeführers sei, ob er sich mit der Gemeinde zusätzlich «an einen Tisch setze», gerade nicht entnommen werden, dass die Einwohnergemeinde bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen Notweganspruch anerkennt, welcher laut Rechtsbegehren eine Zufahrt von 3 m mitbeinhalten soll. Die vom

- 9 - Beschwerdeführer vor Kantonsgericht neu vorgebrachten Tatsachenbehauptungen sind ohnehin unbeachtlich und helfen ihm nicht weiter.

### **E. 3.5**

Was die Grundstücke im Eigentum von A \_\_\_\_\_ betrifft, macht die Beschwerdegegnerin geltend, auch A \_\_\_\_\_ hätte eingeklagt werden müssen. Die Vorinstanz verneint dies und führt zur Begründung an, gestützt auf die Vorbringen des Klägers und in Berücksichtigung des Wortlauts von Artikel 4 des Kaufvertrags, könne davon ausgegangen werden, dass A \_\_\_\_\_ den Notweganspruch anerkennt. Die Rechtsmittelinstanz ist grundsätzlich an die Sachverhaltsfeststellung der Vorrinstanz gebunden, es sei denn, diese sei offensichtlich unrichtig. Dass die diesbezügliche Sachverhaltsfeststellung willkürlich und geradezu unhaltbar ist, ist nicht ohne weiteres ersichtlich, muss indes nicht abschliessend geklärt werden, zumal die Einwohnergemeinde B \_\_\_\_\_ ohnehin hätte eingeklagt werden müssen und die Passivlegitimation bereits deshalb nicht gegeben ist.

### **E. 3.6**

Hinsichtlich dem Vorbringen des Beschwerdeführers, es sei gestützt auf die Dispositionsmaxime den Parteien anheim gestellt, welche zivilrechtlichen Fragen sie dem Richter unterbreiten wollen und es sei einzig anhängig gemacht worden, die Parzellen Nr. xxx4 und Nr. xxx5 im Rahmen der Erschliessung der Nr. xxx1 gemäss Plan als Überfahrt benützen zu können, ist festzuhalten, dass die Prüfung der Legitimation frei und von Amtes wegen erfolgt (vgl. BGE 126 III 59 E. 4.2; Bundesgerichtsurteil 4A\_197/2012 vom 30. Juli 2012 E. 4.2). Die Sachlegitimation hat die Frage zum Inhalt, wer materiell-rechtlich berechtigt bzw. verpflichtet und demzufolge als klagende bzw. beklagte Partei in den Prozess einzubeziehen ist. Die Sachlegitimation als materiell-rechtliche Voraussetzung des Anspruchs muss zwingend gegeben sein und ergibt sich aus der Rechtsnorm, womit es nicht unter der Disposition der Parteien steht, welche Personen sie zu verklagen haben.

Einzig wenn mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer für die Einräumung des Notweges in Betracht kommen, steht es in der Disposition der klagenden Partei, zu entscheiden, welche Eigentümer welcher Zugänge sie einklagen will, da sich der Notweganspruch in erster Linie gegen den Nachbarn richtet, dem die Gewährung des Notweges am ehesten zugemutet werden darf (Art. 694 Abs. 2 ZGB; vgl. ZWR 2018, S. 162).

### **E. 3.7**

Schliesslich kann dem Beschwerdeführer aus den genannten Gründen auch nicht gefolgt werden, wenn er ausführt, die Passivlegitimation könne bloss verneint werden, wenn die gestellte Frage mit der vorliegend Beklagten gar nicht beantwortet werden könne, was in casu nicht der Fall sei. Da nach dem Gesagten, alle Eigentümer der Grundstücke, welche zwischen dem begünstigenden und der öffentlichen Strasse liegen

- 10 - einzuklagen gewesen wären und vorliegend die Einwohnergemeinde B \_\_\_\_\_ als Eigentümer der Parzelle Nr. xxx8 nicht eingeklagt worden ist, kann der Notweganspruch nicht beurteilt werden.

### **E. 4.1**

Das Bezirksgericht verneint im Weiteren die Aktivlegitimation, soweit der Beschwerdeführer einen Notweganspruch zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx2 geltend macht. Zur Begründung führt es an, es sei zwar bezüglich der Parzelle Nr. xxx2 am 17. Mai 2019 zwischen A \_\_\_\_\_ und dem Kläger ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen worden. Dieser stehe gemäss Artikel 4 indessen unter der Bedingung, dass die Beklagte dem Kläger ein Zufahrtsrecht über ihre Parzellen Nr. xxx4 und Nr. xxx5 einräume. Da diese Bedingung infolge der Verweigerungshaltung der Beklagten nicht eingetreten sei, sei A \_\_\_\_\_ aktuell nach wie vor Eigentümerin der Parzelle Nr. xxx2 – wie im Übrigen auch der Parzelle Nr. xxx3 – und der Kläger diesbezüglich nicht anspruchsberechtigt. Die Klage sei insoweit auch wegen mangelnder Aktivlegitimation abzuweisen.

### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer wendet dagegen im Wesentlichen ein, das Bezirksgericht verweise darauf, dass der Notweganspruch einzig zu Gunsten dinglicher, nicht aber obligatorischer Rechte eingetragen werden könne. Bei einem Mietvertragsrecht als obligatorisches Recht sei dies einleuchtend, nicht aber bei einem obligatorischen notariellen Kaufvertrag mit dinglichem Anspruch wie dem Kaufvertrag gemäss Beleg 8. Der Käufer habe aus diesem Vertrag den dinglichen Anspruch, dass er als Eigentümer der Nr. xxx2 eingetragen werde, sobald die Erschliessungsfrage geklärt sei. Der Notar habe seinerseits gemäss Notariatsgesetz die Verpflichtung, den Vertrag dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen, sobald die Erschliessungsfrage geklärt sei. Daher sei der hinterlegte notarielle Akt mehr als ein obligatorisches Recht, nämlich ein dinglicher Anspruch, so dass auch zu Gunsten dieses dinglichen Anspruchs ein Notweg eingetragen werden könne. Die Parzellen Nr. xxx4 und Nr. xxx5 seien dinglich mit Notwegrecht zu belasten und die Parzelle Nr. xxx1 – diese auf jeden Fall – und zusätzlich die Nr. xxx2 seien dinglich mit dem Notweg über diese Parzellen zu begünstigen. Weiter legt er dar, es sei logisch und prozessökonomisch legitim und im praktischen Leben die Regel, dass ein Grundstück unter einer Bedingung gekauft und mit dem Grundbucheintrag zugewartet werde, bis diese Bedingung eintrete. Dies werde insbesondere gemacht, wenn noch die Bewilligung eines

Baugesuches abgewartet werden müsse, oder wenn die Frage des Notweges vorab zu klären sei. Vor diesem Hintergrund sei es müssig, den hinterlegten Vertrag als «nur obligatorisch» zu erklären und gestützt darauf die Aktivlegitimation zu

- 11 - verneinen. Der Beschwerdeführer könne ohne weiteres sofort als Eigentümer der Nr. xxx2 eingetragen werden, womit auch bezüglich dieser Parzelle an der Aktivlegitimation keine Zweifel mehr bestünden. Dies lege nahe, dass der Beleg 8 mehr als nur ein obligatorisches Recht beinhalte, nämlich einen unmittelbar erlangbaren dinglichen Anspruch. Zu verlangen, der Kläger müsse sich vor diesem Hintergrund eintragen lassen und dann – falls der Notweganspruch verneint werde – sich wieder austragen lassen mit allen damit verbundenen Kosten und samt Rückerstattung des Kaufpreises, sei unlogisch, unverhältnismässig und unzumutbar, nachdem die junge Familie durch diesen Prozess ohnehin bereits zeitlich, nervlich und finanziell strapaziert worden sei. Die Verneinung der Aktivlegitimation sei vor diesem Hintergrund unhaltbar, umso mehr als dass die Eintragung des Notweges vorab zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx1 beantragt werde, deren Eigentümer der Kläger belegtermassen sei.

#### **E. 4.3**

Um den Notweganspruch klageweise geltend zu machen, ist primär der Eigentümer der notleidenden Liegenschaft anspruchsberechtigt. Daneben steht der Anspruch auf das Notwegrecht auch den Inhabern jener Rechte zu, welche als Grundstücke behandelt werden (selbständige und dauernde Rechte, Bergwerksberechtigungen, Miteigentumsanteile an Grundstücken; vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2-4 ZGB). Nicht aktivlegitimiert sind hingegen andere dinglich Berechtigte sowie die obligatorischen Berechtigten (z.B. Mieter, Pächter; Rey/Strebel, a.a.O., N. 12 zu Art. 694 ZGB). Der Erwerbsgrund, mithin das Verpflichtungsgeschäft, gibt dem Erwerber gemäss Art. 665 Abs. 1 ZGB gegen den veräussernden Eigentümer einen persönlichen Anspruch auf Eintragung und bei Weigerung des Eigentümers ein Recht auf gerichtliche Zusprechung. Der Kaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft verschafft dem Käufer nur obligatorische, nicht aber dingliche Rechte (Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 5. A., 2017, N. 842). Durch das Verpflichtungsgeschäft wird nur eine rechtliche Beziehung zur Person des Verkäufers begründet, nicht aber zum Kaufgegenstand. Das Recht am Kaufgegenstand selbst – und damit auch die Eigentümerposition – entsteht erst durch eine nachfolgende Verfügung, wie beispielsweise bei Immobilien durch die Grundbuchanmeldung (Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. A., 2007, N. 349). Ist ein Grundstückkauf bedingt abgeschlossen worden, so erfolgt die Eintragung in das Grundbuch erst, wenn die Bedingung erfüllt ist (Art. 217 Abs. 1 OR). Diese Bestimmung gilt für den Grundstückkauf, also für alle Kaufverträge über Grundstücke i.S.v. Art. 655 Abs. 1 ZGB. Bedingte Grundstückkaufverträge sind zulässig und praktisch häufig. Nach Abs. 1 kann aber eine Eintragung und damit der sachenrechtliche Verfügungsakt erst

- 12 - erfolgen, wenn die Bedingung erfüllt ist, wenn also die Rechtswirkung des Vertrages (Art. 151 Abs. 2 OR) eingetreten ist.

#### **E. 4.4**

Der Beschwerdeführer ist unbestrittenermassen (noch) nicht Eigentümer der Parzelle Nr. xxx2. Es wurde einzig das Verpflichtungsgeschäft abgeschlossen, welches unter der Bedingung steht, dass die Zufahrt geregelt wird. Ein Verpflichtungsgeschäft begründet einen obligatorischen Anspruch und nur eine rechtliche Beziehung zur Person des

Verkäufers, nicht aber zum Kaufgegenstand (Rey, a.a.O., N. 349). Erst durch das Verfügungsgeschäft entsteht ein dingliches Recht, mithin das Eigentum. Im Übrigen handelt es sich beim vorliegend in Frage stehenden Kaufvertrag um ein bedingtes Rechtsgeschäft, welches einen Schwebezustand begründet, da ungewiss ist, wie sich die Rechtslage nach Bedingungseintritt darstellen wird (vgl. Widmer/Constantini/Ehrat, Basler Kommentar, 7. A., 2020, N. 5 zu Art. 151 OR).

#### **E. 4.5**

Die Erfüllung der Bedingung ist vorliegend nur möglich, wenn die Beschwerdegegnerin freiwillig eine Dienstbarkeit im Sinne eines Wegrechts zu Gunsten der Parzellen Nr. xxx2, Nr. xxx6 und Nr. xxx1 einräumt, was offensichtlich nicht der Fall ist. Die klageweise Durchsetzung des Notweganspruchs setzt – wie ausgeführt – die Eigentümerposition aus. Damit der Berufungskläger Eigentümer der Parzelle Nr. xxx2 wird, braucht es ein gültiges Verpflichtungsgeschäft und ein Verfügungsgeschäft im Sinne einer Eintragung ins Grundbuch. Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, wenn er ausführt, dass es möglich sei, Grundstücke unter einer Bedingung zu kaufen. Diese Art von Kaufvertrag wird denn in Art. 217 Abs. 1 OR auch ausdrücklich vorgesehen. Jedoch verkennt er, dass der vorliegend in Frage stehende Kaufvertrag nicht zu vergleichen ist mit beispielsweise einem Kaufvertrag, der unter der Bedingung steht, dass die Baubewilligung erteilt wird. Im Gegensatz zur vorliegend zu erfüllenden Bedingung, setzt die Erteilung der Baubewilligung die Eigentümerposition nicht voraus, da nicht zwingend nur der Eigentümer ein Baugesuch einreichen kann. Es kann denn auch nicht angehen, dass bereits bei Abschluss eines bedingten Verpflichtungsgeschäfts die Käuferpartei den Kaufgegenstand belasten bzw. begünstigen kann. Der Erwerber kann erst dann über das in seinem Eigentum stehende Grundstück verfügen, wenn ihm auch die formelle Eigentümerposition durch eine entsprechende Grundbucheintragung eingeräumt wird (Rey/Strebel, a.a.O., N. 3 zu Art. 665 ZGB).

#### **E. 4.6**

Schliesslich ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass bei Bejahung der Aktivlegitimation ohnehin fraglich wäre, inwiefern die Notbedürftigkeit des Grundstücks Nr. xxx2 zu bejahen wäre, zumal der Beschwerdeführer primär darauf abzielt die Parzelle Nr. xxx1 zu erschliessen, welche er mit seiner Familie bewohnen will. Die Wegenot für

- 13 - die Parzelle Nr. xxx2 hat er nie dargetan. Dass das fehlende Entgegenkommen der Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer und seine junge Familie belastet, erscheint für das Kantonsgericht nachvollziehbar; es entbindet aber den Kläger im Notwegprozess nicht davon, gemäss den rechtlichen Vorgaben zu klagen.

#### **E. 5**

Zusammenfassend fehlt nach dem Gesagten die Passivlegitimation, soweit der Beschwerdeführer zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx1 einen Notweganspruch geltend macht. Soweit er den Notweganspruch zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx2 geltend macht, ist er zudem nicht aktivlegitimiert. Der Beschwerdeführer vermag damit mit seinen Anträgen nicht durchzudringen, weshalb der erstinstanzliche Entscheid in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen ist.

#### **E. 6**

Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, welche sowohl die Gerichtskosten, namentlich die Entscheidunggebühren, als auch die Parteientschädigung umfassen (Art. 95, Art. 104 f. ZPO). Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, indem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Vorliegend wird die Beschwerde und damit die Klage in Übereinstimmung mit der Vorinstanz abgewiesen, weshalb der Beschwerdeführer als unterliegende Partei die Kosten des gesamten Verfahrens trägt.

#### **E. 6.1**

Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom

#### **E. 6.2**

Für die Parteientschädigung im Beschwerdeverfahren beträgt der Honorarrahmen bei einem Streitwert von Fr. 5'000.00 zwischen Fr. 1'500.00 bis Fr. 2'500.00 (Art. 32 GTar). Da es sich um ein eher unterdurchschnittliches Verfahren ohne besonderen Aufwand handelt, ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.00 (inkl. Auslagen und MWST) angemessen.

Das Kantonsgericht erkennt 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten des vorliegenden Verfahrens, bestimmt auf Fr. 1'000.00, werden X \_\_\_\_\_ auferlegt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. X \_\_\_\_\_ bezahlt Y \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.00. Sitten, 2. November 2022

#### **E. 11**

Februar 2009. Gemäss Art. 16 Abs. 1 GTar bewegt sich die Gebühr im vereinfachten Verfahren bei einem Streitwert von Fr. 2'001.00 bis Fr. 8'000.00 in einem Rahmen von Fr. 650.00 bis Fr. 1'800.00. Im Beschwerdeverfahren kann ein Reduktions-Koeffizient von bis zu 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar). Die Höhe der Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Das Bezirksgericht hat seine Kosten in korrekter Anwendung dieser Vorschriften festgesetzt, was nicht besonders beanstandet wurde und zu bestätigen ist. Das Kantonsgericht hatte sich einzig mit der Frage der Aktiv- und Passivlegitimation zu beschäftigen, welche keinen besonders hohen Schwierigkeitsgrad aufwies. Mit Rück-

- 14 - sieht darauf ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'000.00 festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Gerichtskosten sind mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

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