

Tribunal fédéral – 5A_693/2024
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 9 octobre 2025

Servitude
Dienstbarkeit

Droit de passage
nécessaire
Notwegrecht

Bundesgericht – 5A_693/2024
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 9. Oktober 2025

art. 694 CC
Art. 694 ZGB



Droit de passage nécessaire (art. 694 CC) – Rappel des principes. Un tel droit n'existe que lorsqu'un propriétaire foncier ne dispose pas de l'accès à une voie publique pour l'usage prévu de son bien. L'usage prévu d'un bien est déterminé par le droit public, en particulier par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). En général, l'occupation d'un bien situé en zone agricole par des personnes n'exerçant pas d'activité agricole n'est pas conforme à sa destination (consid. 3.1).

Notwegrecht (Art. 694 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Ein solches Recht besteht nur, wenn ein Grundeigentümer für die bestimmungsgemässe Nutzung seines Grundstücks über keinen Zugang zu einer öffentlichen Strasse verfügt. Welche Nutzung bestimmungsgemäss ist, ergibt sich aus öffentlichem Recht, namentlich aus dem Raumplanungsgesetz (RPG). Im Allgemeinen ist die Bewohnung eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks durch nicht landwirtschaftlich tätige Personen nicht bestimmungsgemäss (E. 3.1).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann,

Bundesrichterin De Rossa,

Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Werner Rechsteiner,
Beschwerdeführer,

gegen

C.,
vertreten durch Rechtsanwältin Christina Nossung,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Einräumung und Eintragung eines Notwegrechts,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts Appenzell Ausserrhoden, 1. Abteilung, vom 27. August 2024 (O1Z 23 1).

Sachverhalt:

A.

A.a. A. und B. (Beschwerdeführer) sind die Miteigentümer des Grundstücks U. Gbbl. Nr. vvv, C. (Beschwerdegegner) ist Eigentümer der Grundstücke U. Gbbl. Nr. www und xxx. Das Grundstück Nr. vvv liegt in der Landwirtschaftszone und wird vollständig vom Grundstück Nr. www umschlossen. Auf dem Grundstück Nr. vvv befindet sich das von A. und B. bewohnte Haus (Nr. yyy). Im Jahr 1987 haben die Eltern von B. die Liegenschaft als "Wohnhaus mit Anbau, Hofraum, Garten und Wege" käuflich erworben und mit Entscheid vom 20. Juni 2016 erlaubte die Baubewilligungskommission U. A. und B. die Instandstellung des Wohnhausteils sowie den Ausbau eines Teils der Scheune zu Wohnzwecken.

Das Grundstück Nr. vvv ist mit einem öffentlichen Fussweg erschlossen, der über die Grundstücke Nr. www und xxx zu einem Parkplatz auf dem Grundstück U. Gbbl. Nr. zzz führt, zu dem von der Kantonsstrasse her eine Zufahrtsmöglichkeit besteht. Der Fussweg ist 180 m lang und die Höhendifferenz beträgt 35 m. Zugunsten des Grundstückes Nr. vvv bestehen weitere Fusswegrechte, indessen kein zum öffentlichen Strassennetz führendes Fahrwegrecht.

A.b. Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren klagten A. und B. am 5. Mai 2021 beim Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden gegen C. auf Einräumung eines unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. vvv und zulasten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. www und xxx. Das Fuss- und Fahrwegrecht, das nicht mit der bestehenden Erschliessung identisch ist, war genau umschrieben und verlief teilweise über eine bereits bestehende Zufahrt bis zur Kantonsstrasse. Ausserdem sollte das Gericht eine angemessene Entschädigung für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts festsetzen und das Grundbuch anweisen, dieses einzutragen. Mit Urteil vom 21. April 2022 wies das Kantonsgericht die Klage ab.

B.

Hiergegen reichten A. und B. Berufung beim Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden ein, wobei sie ihre bisherigen Begehren wiederholten und ausserdem im Eventualstandpunkt um die Einräumung eines unbeschränkten Fusswegrechts und eines eingeschränkten Fahrwegrechts ersuchten. Die Einschränkung bestand darin, dass die Fahrspur abseits der bestehenden Zufahrt nur bei geeigneten Verhältnissen (Jahreszeit, Witterung, Bodenverhältnisse, landwirtschaftliche Nutzung der belasteten Grundstücke) sollte benutzt werden dürfen. Mit Urteil vom 27. August 2024 (eröffnet am 10. September 2024) wies das Obergericht die Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolge ab.

C.

A. und B. gelangen mit Beschwerde in Zivilsachen vom 8. Oktober 2024 mit den folgenden Begehren ans Bundesgericht:

"1. Der Entscheid des Obergerichts [...] sei aufzuheben und es sei [C.] zu verpflichten, [A. und B.] zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Nr. vvv [...] und zulasten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. www und xxx [...] ab der Kantonsstrasse über die bestehende Zufahrt der Liegenschaft Nr. xxx, dann über den Hofplatz und anschliessend mit zwei Fahrspuren über die Grundstücke Nr. xxx und Nr. www, gemäss Situationsplan [...] vom 28. November 2020 ein 2.2 m breites ungehindertes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht einzuräumen bzw. die entsprechende Grundbuchanmeldung vorzunehmen.

2. Eventualiter sei der Entscheid des Obergerichts [...] aufzuheben und [C.] zu verpflichten, [A. und B.] zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Nr. vvv [...] und zulasten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. www und xxx [...] ab der Kantonsstrasse über die bestehende Zufahrt der Liegenschaft Nr. xxx, dann über den Hofplatz ein ungehindertes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht mit zwei Fahrspuren einzuräumen, und nach dem Hofplatz über die Grundstücke Nrn. www und xxx [ein] eine Fahrspur breites uneingeschränktes Fuss[weg]recht sowie ein beschränktes Fahrwegrecht (Nutzung mit geeigneten Fahrzeugen, nur bei trockener Witterung bzw. trockenem Boden und wenn es die Kulturen im Sommer zulassen [kein hochstehendes Gras] oder im Winter, wenn der Boden schneefrei, gefroren oder trocken ist) einzuräumen bzw. die entsprechende Grundbuchanmeldung vorzunehmen.

3. Subeventualiter sei der Urteil des Obergerichts [...] aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt. und Barauslagen) zu lasten [von C.]."

Am 16. Juni 2025 hat das Obergericht auf eine Vernehmlassung verzichtet und mit Beschwerdeantwort vom 26. Juni 2025 beantragt der Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Eingaben vom 11. Juli 2025 und 21. August 2025 haben die Parteien an ihren bisherigen Anträgen festgehalten. Im Übrigen hat das Bundesgericht die Akten des kantonalen Verfahrens eingeholt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) über die Einräumung eines Notwegrechts nach Art. 694 ZGB und damit über eine vermögensrechtliche Zivilsache nach Art. 72 Abs. 1 BGG entschieden hat (Urteil 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 1.1 mit Hinweis auf **BGE 60 I 235**, S. 236 f.). Der notwendige Streitwert von Fr. 30'000.-- ist unbestritten erreicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b und Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer sind zur

Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG), die sie auch fristgerecht eingereicht haben (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf diese ist einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich des Verfassungsrechts, sowie von Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 Bst. a und b BGG). Abgesehen von den hier nicht einschlägigen Ausnahmen von Art. 95 Bst. c-e BGG ist die fehlerhafte Anwendung des kantonalen Rechts dagegen kein Beschwerdegrund vor Bundesgericht. Vielmehr kann auch diesbezüglich nur gerügt werden, seine Anwendung führe zu einer Rechtsverletzung nach Art. 95 Bst. a oder b BGG (BGE 142 II 369 E. 2.1; 137 V 143 E. 1.2). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Indes prüft es nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 140 III 115 E. 2), und befasst sich allein mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG). In der Beschwerdebegründung ist daher in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtswidrig sein soll (BGE 142 I 99 E. 1.7.1; 140 III 86 E. 2). Für das Vorbringen der Verletzung verfassungsmässiger Rechte gelangt dagegen das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG zur Anwendung (BGE 144 II 313 E. 5.1; 143 II 283 E. 1.2.2). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; 140 III 264 E. 2.3).

2.2.

2.2.1. Was den Sachverhalt angeht, zu dem auch der Prozesssachverhalt zählt, also die Feststellungen über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens (BGE 140 III 16 E. 1.3.1), legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die beschwerdeführende Partei nur vorbringen, diese seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 147 I 73 E. 2.2). Soweit die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte erhoben wird, gilt auch hier das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (Urteil 5A_176/2023 vom 9. Februar 2024 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 150 III 153). Dieselben Anforderungen gelten für die Beschwerdeantwort (BGE 140 III 86 E. 2).

2.2.2. Beide Parteien weichen in ihren Eingaben verschiedentlich von dem durch das Obergericht festgestellten Sachverhalt ab, wobei sie sich teilweise auf im bundesgerichtlichen Verfahren neu eingereichte Beweismittel berufen. Dies namentlich hinsichtlich des genauen Verlaufs der bestehenden Fusswege zum Grundstück der Beschwerdeführer und ihrer Funktion für die Erschliessung dieses Grundstücks sowie zum früheren Verhältnis zwischen und zu den Beziehungen unter den Parteien. Dabei belassen sie es indes bei einer Darstellung ihrer Sicht der Dinge, ohne dem Obergericht eine offensichtlich unrichtige oder sonst Bundesrecht verletzende Feststellung der tatsächlichen Gegebenheiten vorzuwerfen. Hierauf ist nicht weiter einzugehen und es bleibt bei dem durch die Vorinstanz festgestellten Sachverhalt. Auch braucht nicht darüber entschieden zu werden, ob die neu eingereichten Beweismittel vorgebracht werden dürfen (Art. 99 BGG).

Soweit die Parteien ausserdem die Vornahme von Beweissmassnahmen durch das Bundesgericht beantragen (Art. 55 f. BGG), verkennen sie, dass dieses solche nur ausnahmsweise bzw. bei Vorliegen aussergewöhnlicher Umstände anordnet (Urteil 5A_718/2024 vom 20. Juni 2025 E. 1.4 mit Hinweisen). Eine derartige Ausnahmesituation liegt mit Blick auf das soeben Ausgeführte von vornherein nicht vor.

3.

3.1. Umstritten ist das von den Beschwerdeführern beantragte Notwegrecht.

Hat ein Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse, so kann er nach Art. 694 Abs. 1 ZGB beanspruchen, dass ihm die Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen. Das Notwegrecht bedeutet wie andere mittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkungen (z.B. Durchleitungen, Notbrunnen u.ä.) eine "privatrechtliche Enteignung" (vgl. BGE 114 II 230 E. 4a). Nach der Rechtsprechung kann der nachbarrechtliche Anspruch auf ein Notwegrecht nur unter strengen Voraussetzungen, d.h. in einer eigentlichen Notlage (sog. Wegnot) geltend gemacht werden. Eine solche Notlage liegt namentlich 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; Urteil 5A_657/2015, 5A_658/2015 vom 14. März 2017 E. 3.2.2.2, nicht publ. in: BGE 143 III 261, aber in: SJ 2017 I S. 417).

Welches die bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks ist, ergibt sich aus öffentlichem Recht, namentlich aus dem Raumplanungsgesetz. Liegt das Land in der Bauzone, so ist das Erstellen eines Wohnhauses eine bestimmungsgemässe Nutzung (BGE 136 III 130 E. 3.2). Gleiches gilt für Streu- und Hofsiedlungsgebiete (Urteile 5A_713/2017 vom 7. Juni 2018 E. 1.3.2; 5C.142/2003 vom 28. August 2003 E. 2.4, in: ZBGR 2004 S. 312). Nicht bestimmungsgemäss ist demgegenüber grundsätzlich das Bewohnen einer in der Landwirtschaftszone gelegenen Liegenschaft durch landwirtschaftsfremde Personen (Urteil 5A_713/2017 vom 7. Juni 2018 E. 2.1.2 und 2.4.1 mit Hinweis auf BGE 125 III 175 E. 2b und 112 Ib 259 E. 2b; zur Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG [SR 700] vgl. Urteile 5A_713/2017 vom 7. Juni 2018 E. 2.4.1; 5C.91/2005 vom 11. Oktober 2005 E. 1.1, in: ZBGR 88/2007 S. 126).

3.2. Besteht Anspruch auf einen Notweg, so ist bei Grundstücken in einem Gebiet, in dem Wohn- oder Ferienhäuser stehen, grundsätzlich eine allgemeine Zufahrt mit Motorfahrzeugen zu ermöglichen (BGE 136 III 130 E. 3.3.3; Urteil 5A_670/2019 vom 10. Februar 2020 E. 4.1). Bei Grundstücken ausserhalb derartiger Gebiete reicht gestützt auf Art. 694 Abs. 1 ZGB dagegen ein Fussweg aus, sofern ausnahmsweise Transporte, die sich gewöhnlich nur mit Motorfahrzeugen ausführen lassen (z.B. für Möbel, Heizmaterialien usw.), möglich bleiben (BGE 107 II 323 E. 4; Urteile 5D_155/2021 vom 19. Januar 2022 E. 3.1; 5A_853/2015 vom 30. Mai 2016 E. 3.1.2.1; 5C.225/2003, 5C.226/2003 vom 23. Dezember 2003 E. 7.1). Vorausgesetzt ist nach der zitierten Rechtsprechung in allen Fällen, dass die topographischen Verhältnisse den entsprechenden Zugang zulassen.

4.

4.1. Nach den Feststellungen des Obergerichts befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdeführer fernab vom Wohngebiet in der Landwirtschaftszone ausserhalb der Ortschaft U.. Zwar gebe es in der Umgebung weitere verstreute Bauten, das Grundstück liege aber abgeschieden und befinde sich weder in einer Weilerzone noch im Streusiedlungsgebiet. Die Beschwerdeführer seien nicht in der Landwirtschaft tätig.

Die Beschwerdeführer beanstanden weder die Feststellung zur Lage ihres Grundstückes noch jene zu ihrer beruflichen Tätigkeit. Sie bringen jedoch vor, ihre Liegenschaft befinde sich im Streusiedlungsgebiet. Tatsächlich sei die Streusiedlungsweise ein Charakteristikum des Kantons Appenzell-Ausserrhoden, das sich nicht auf bestimmte Kantonsgebiete beschränke. Wie sich aus Art. 5 Abs. 1 Bst. c des Gesetzes vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz;

bGS 721.1) sowie dem kantonalen Richtplan vom 1. April 2022 ergebe, bilde vielmehr das gesamte Kantonsgebiet mit Ausnahme der Ortskerne und der Alpengebiete ein einziges zusammenhängendes Streusiedlungsgebiet. Folglich hätten sie, die Beschwerdeführer, denselben Anspruch auf strassenmässige Erschliessung ihres Grundstückes, wie wenn sich dieses innerhalb der Bauzone bzw. einer Ortschaft befinden würde.

4.2. Mit diesen Ausführungen werfen die Beschwerdeführer dem Obergericht die falsche Anwendung des kantonalen Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplanes vor. Abgesehen davon, dass der Richtplan für sie als Privatpersonen kein mit Beschwerde anfechtbarer staatlicher Hoheitsakt darstellt (Urteile 1C_48/2021 vom 19. Oktober 2023 E. 2.1.1; 1C_181/2012 vom 10. April 2012 E. 1.1), missachten sie damit, dass die fehlerhafte Anwendung des kantonalen Rechts vor Bundesgericht kein Beschwerdegrund ist. Sodann machen sie in diesem Zusammenhang keine Verletzung verfassungsmässiger Rechte oder von Bundesrecht geltend, die allein durch das Bundesgericht zu prüfen wäre (vgl. vorne E. 2.1).

Damit bleibt es bei der Feststellung der Vorinstanz, wonach das Grundstück der Beschwerdeführer weder in einer Wohn- oder Weilerzone noch im Streusiedlungsgebiet liegt. Ihnen kommt daher gestützt auf Art. 694 Abs. 1 ZGB von vornherein kein Anspruch auf ein ungehindertes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu, wie sie es hauptsächlich beantragen. Entsprechend ist nicht zu beanstanden, hat die Vorinstanz die Klage insoweit abgewiesen, und die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet, ohne dass auf die weiter strittigen Punkte einzugehen wäre.

5.

5.1. Die Beschwerdeführer beantragen im Eventualstandpunkt die Einräumung eines unbeschränkten Fuss- und eines nach der Witterung und Bodennutzung ausgestalteten (teilweise) beschränkten Fahrwegrechts (vgl. vorne Bst. C). Auch ein Notwegrecht in diesem Umfang kommt nach dem Ausgeführten ausserhalb von Gebieten, in denen Wohn- oder Ferienhäuser stehen, nicht in Betracht (vgl. vorne E. 3.2), weshalb der angefochtene Entscheid auch insoweit nicht zu beanstanden und die Beschwerde unbegründet ist. Damit erübrigen sich Weiterungen dazu, ob die Beschwerdeführer ein entsprechendes Notwegrecht im kantonalen Verfahren beantragt haben, und ob die kantonalen Instanzen in Anwendung von Art. 58 ZPO von Amtes wegen ein solches hätten prüfen müssen.

5.2. In der Beschwerdebegründung machen die Beschwerdeführer zwar verschiedentlich geltend, sie seien auf sporadische Zufahrten zu ihrem Grundstück angewiesen, um erforderliche Transporte (z.B. für Möbel, Haushaltsgeräte, Heizmaterialien) oder Fahrten für bauliche Instandstellungsarbeiten durchzuführen. Vor Bundesgericht beantragen sie (im Eventualstandpunkt) indes ausdrücklich ein Notwegrecht in erwähntem Umfang, das über sporadische Ausnahmetransporte hinausgeht. Hieran ändert auch die Ansicht der Beschwerdeführer nichts, der Beschwerdegegner werde durch ein solches Wegrecht nicht zusätzlich belastet. Unter diesen Umständen kann ihr Eventualbegehren auch unter Zugrundelegung der Beschwerdebegründung (vgl. BGE 137 II 313 E. 1.3) nicht einschränkend im Sinne eines Antrags auf blosse Ausnahmetransporte ausgelegt werden. Ob die Beschwerdeführer allenfalls Anspruch auf die Einräumung eines Notwegrechts für Ausnahmetransporte hätten, ist damit mangels eines hinreichenden Antrags nicht zu prüfen (Art. 42 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 489 E. 3.3). Wie der Beschwerdegegner richtig vorträgt, würde der Zulässigkeit eines derartigen Begehrens aber ohnehin entgegenstehen, dass solches im bisherigen Verfahren nicht strittig war (vgl. vorne Bst. B; Art. 75 BGG; BGE 150 III 353 E. 4.4.3; 143 III 290 E. 1.1).

5.3. Nach dem Ausgeführten besteht auch kein Anlass, die Sache entsprechend dem beschwerdeführerischen Subeventualantrag an das Obergericht zurückzuweisen.

6.

Damit ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen. Da die Kostenfolgen des kantonalen Verfahrens nicht unabhängig vom Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens angefochten sind, besteht kein Anlass, auf diese einzugehen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben den Beschwerdegegner für das Verfahren vor Bundesgericht ausserdem zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt der Präsident:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner für das Verfahren vor dem Bundesgericht mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht Appenzell Ausserrhoden, 1. Abteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 9. Oktober 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Sieber