

Verlust von Fahrrechten

Landwirt Holzer hat ein über die Wiese seines Nachbarn Graser verlaufendes ersessenes Fahrrecht, das er für Arbeiten im angrenzenden Wald benötigt.

MAG. EVA BUCHEGGER

Fall 1: Vor vier Jahren hat Graser auf der Wiese ein fixes, nicht zu öffnendes Wildgehege errichtet und den bisherigen Fahrweg abgesperrt. Holzer hat trotz Kenntnis vorerst nichts dagegen unternommen. Als er nun die Durchfahrt benötigt, verweigert dies Graser. Zu Recht?

Freiheitsersitzung

Fahrrechte von Privatpersonen über Privatgrundstücke verjähren durch bloßen Nichtgebrauch über 30 Jahre. Ein Rechtsverlust tritt jedoch schon nach drei Jahren ein, wenn sich der Verpflichtete über diesen Zeitraum hindurch der Fahrrechtsausübung widersetzt und der Berechtigte sein Recht nicht geltend macht. Widersetzlichkeit liegt vor, wenn der Verpflichtete ein Hindernis errichtet, das die Ausübung des Fahrrechtes unmöglich macht oder beeinträchtigt. Eine ungehinderte Benützung des Weges auf gewöhnliche und allgemeine Art ist nicht mehr möglich. Die Absicht des Verpflichteten, durch die Hindernisse die Rechtsausübung zu beeinträchtigen oder verunmöglichen, ist nicht Voraussetzung. Die Verjährungsfrist beginnt mit jenem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Fahrtberechtigte das Hindernis wahrnimmt oder zumindest bei gehöriger Aufmerksamkeit wahrnehmen konnte.

Wird die Ausübung des Fahrrechtes nur beschränkt oder etwas erschwert, führt dies zu einer Einschränkung und nicht zum vollständigen Untergang des Fahrrechtes. Unwesentliche Beschränkungen müssen vom Fahrtberechtigten geduldet werden. Ob eine

Maßnahme des Verpflichteten zu dulden ist, oder nach Ablauf von drei Jahren zu einer Einschränkung oder zum Verlust des Fahrrechtes führt, ist im Einzelfall zu beurteilen. Das Anbringen eines leicht wegschiebbaren Falzgatters hat der Oberste Gerichtshof z. B. als kein beträchtliches und somit nicht zu einem Verlust führendes Hindernis eines Fahrrechtes zu Forstzwecken beurteilt.

Das nicht zu öffnende Wildgehegegatter machte die Ausübung des Fahrrechtes unmöglich. Das Fahrrecht ging daher tatsächlich verloren.

> Fall 2: Landwirt Graser verkauft die Wiese an einen Dritten. Das ersessene Fahrrecht ist nicht verbüchert und auch in der Natur nicht durch einen Weg oder einen Spurenverlauf erkennbar. Besteht das Fahrrecht von Holzer weiterhin?

Gutgläubiger lastenfrier Erwerb

Wird ein Grundstück, über das ein nicht verbüchertes Fahrrecht verläuft, verkauft, geht dadurch das Fahrrecht verloren, wenn der Käufer beim Kaufvertragsabschluss im guten Glauben an die Lastenfreiheit war. Voraussetzung dafür ist nicht nur, dass der Käufer ins Grundbuch eingesehen hat, sondern auch, dass ihm das Fahrrecht nicht anderweitig bekannt war oder bekannt sein hätte müssen (z. B. Erkennbarkeit in der Natur, Mitteilung des Verkäufers).

Der Fahrtberechtigte kann daher den Verlust des Fahrrechtes verhindern, wenn er sein Recht rechtzeitig verbüchern lässt oder die Gutgläubigkeit des Käufers vor Kaufvertragsabschluss anderweitig zerstört wird. Verweigert der verpflichtete Grundeigentümer die

Richtigstellung im Grundbuch, kann der Ersitzende die Feststellung der Ersitzung und die Einverleibung des Fahrrechtes gerichtlich begehren.

Wusste der Käufer tatsächlich nichts vom Bestehen des Fahrrechtes, führt der Verkauf des Grundstückes zum Verlust des Fahrrechtes von Holzer.

> Fall 3: Der Wald wird an einer anderen Stelle durch eine neue Forststraße aufgeschlossen. Bewirkt dies bereits einen Verlust des ersessenen Fahrrechtes?

Zwecklosigkeit

Fahrrechte enden bei völliger Zwecklosigkeit, nicht jedoch schon, wenn der gewährte Nutzen auch auf andere Weise erreicht werden kann. Nur alleine aufgrund des Neubaus der Straße geht das ersessene Fahrrecht nicht verloren. Bringt dieses auch nur einen geringen Zusatznutzen (z. B. vorteilhaftere Bewirtschaftung) bleibt es bestehen.



Fahrrechte kann man verlieren.

LENGAUER