Regionalgericht Imboden
Dretgira regiunala Plaun
Tribunale regionale Imboden

Plaz 7
7013 Domat/Ems

Tel: +41 81 257 58 85

Proz. Nr. 135-2026-17

Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig.

Erstinstanzliches Zivilgericht

Einzelgericht

Einzelrichter in Zivilsachen: Brunold
Aktuariat: Duff

Entscheid

vom: 19. August 2026
ohne schriftliche Begründung mitgeteilt am: 26. August 2026
mit schriftlicher Begründung mitgeteilt am: 27. Oktober 2026

In Sachen

A._____ (klagende Partei)

gegen

BA._____ (**beklagte Partei 1**)

und

BB._____ (**beklagte Partei 2**)

betreffend

Fahrwegrecht

Der Einzelrichter in Zivilsachen am Regionalgericht Imboden stellt fest:

A. A._____ und BA._____ sind Miteigentümer der in O.1._____ gelegenen Liegenschaft Nr. Z.1._____, welche sie am 14. November 2017 zum Preis von CHF 775'000.00 von der C._____ zu je hälftigem Miteigentum erworben haben. Das Grundstück mit einer Fläche von 1'480 m^2 ist gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag mit einer Lagerhalle mit Waschanlage-Anbau überbaut.

B. Seit dem Jahr 2018 betreibt BA._____ auf der linken Seite der Lagerhalle – welche durch eine Mauer in etwa gleich grosse Hälften aufgeteilt ist – eine Autowerkstatt. A._____ hat seinen Miteigentumsanteil vermietet.

C. Anfangs des Jahres 2024 erwarben BA._____ und BB._____ das benachbarte Grundstück Nr. Z.2._____, welches eine Fläche von 269 m^2 aufweist und seither als Parkplatz für reparierte oder zum Verkauf stehende Fahrzeuge genutzt wird.

D. Am 20. Dezember 2024 wurde das Miteigentum am Grundstück Nr. Z.1._____ im Zuge einer partiellen Realteilung aufgehoben und die Parzellen Nr. Z.3._____ mit einer Fläche von 309 m^2 sowie Nr. Z.4._____ mit einer Fläche von 40 m^2 ausgeschieden. Das Grundstück Nr. Z.3._____ steht im Alleineigentum von A._____, welcher dieses mit einem Einfamilienhaus überbauen möchte. Demgegenüber ist BA._____ alleiniger Eigentümer der Liegenschaft Nr. Z.4._____.

E. Am 11. Oktober 2025 meldete A._____ die vorliegende Streitsache beim Vermittleramt der Region Imboden an. Da der am 13. November 2025 durchgeführte Schlichtungsversuch erfolglos verlief, stellte das Vermittleramt gleichentags die Klagebewilligung aus, welche mit Eingabe vom 7. Januar 2026 resp. 28. Januar 2026 an das Regionalgericht Imboden prosequiert wurde. Die Rechtsbegehren lauten:

1. *Es sei festzustellen, dass zu Gunsten des Grundstücks Nr. Z.2._____ kein Fahr- oder Wegrecht über das Grundstück Nr. Z.1._____ besteht.*

2. *Die Beklagten seien zu verpflichten, die Nutzung des Grundstücks Nr. Z.1._____ als Zufahrtsweg zu Grundstück Nr. Z.2._____ zu unterlassen, da keine Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt.*

F. In ihrer Klageantwort vom 18. Februar 2026 beantragten BA._____ und BB._____ die kostenfällige Abweisung der Klage.

G. Im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels erhielten die Parteien Gelegenheit zu weiterer Darlegung beziehungsweise Präzisierung ihrer Standpunkte. Sowohl der Kläger als auch die Beklagten hielten in der Replik vom 10. März 2026 sowie der Duplik vom 10. April 2026 an den gestellten Rechtsbegehren unverändert fest. In Ausübung des unbedingten Replikrechts reichte der Kläger am 24. April 2026 eine Stellungnahme zur Duplik ein.

H. Am 6. Juli 2026 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 19. August 2026 vorgeladen und gleichzeitig wurde eine Teil-Beweisverfügung erlassen.

I. Am 19. August 2026 wurde vor dem Regionalgericht Imboden die Hauptverhandlung durchgeführt. Anwesend waren A._____ sowie BA._____ und BB._____. Der Einzelrichter eröffnete die Verhandlung unter Bekanntgabe des Datums der Klagebewilligung und Klageeinreichung. Der Kläger hat den Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet; gegen Zuständigkeit und Zusammensetzung des Gerichts wurden keine Einwände erhoben.

Beide Parteien verzichteten auf die Abhaltung erster Parteivorträge, hielten an den in den Rechtschriften gestellten Rechtsbegehren fest und brachten keine neuen Beweismittel vor.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Eingaben sowie anlässlich ihrer Schlussvorträge wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

J. Nach Massgabe von Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO wurde der Entscheid den Parteien am 26. August 2026 ohne schriftliche Begründung mitgeteilt. Mit Eingabe vom 31. August 2026 ersuchte A._____ um Nachlieferung einer schriftlichen Begründung.

Der Einzelrichter in Zivilsachen am Regionalgericht Imboden zieht in Erwägung:

1. Die örtliche Zuständigkeit des Regionalgerichts Imboden zur Beurteilung der vorliegenden Klage ergibt sich aus Art. 29 ZPO, die sachliche Zuständigkeit aus Art. 5 Abs. 2 EGzZPO.

2. Wie aus den Rechtsbegehren der klagenden Partei hervorgeht, trägt sie zunächst auf Feststellung des Nichtbestands eines Fahr- oder Wegrechts zu Lasten des Grundstücks Nr. Z.1._____ und zugunsten des Grundstücks Nr. Z.2._____ an. Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehören insbesondere das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) sowie der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, prüft das Gericht von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Sie müssen – von gewissen Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich erst im Zeitpunkt der Urteilsfällung gegeben sein (BGE 140 III 159 E. 4.2.4). Ein schutzwürdiges Interesse ist vorhanden, wenn die Durchsetzung des materiellen Rechts gerichtlichen Rechtsschutz nötig macht (Gehri, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung 4. Auflage 2025, N 7 zu Art. 59 ZPO). Während bei den Leistungsklagen das schutzwürdige Interesse mit der Geltendmachung des Leistungsanspruches einhergeht, bedarf es seitens der klagenden Partei bei einer beabsichtigten Feststellungsklage auch eines sogenannten Feststellungsinteresses. Ein solches wird in der Regel verneint, wenn neben der Feststellungsklage auch eine Leistungsklage möglich wäre (Gehri, Balser Kommentar, a.a.O., N 8 zu Art. 59 ZPO). In casu hat die klagende Partei ihr Feststellungsbegehren nicht isoliert gestellt, sondern diesem eine Unterlassungsklage folgen lassen, womit auf ersteres in Ermangelung eines hinreichenden Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten ist.

3. Die klagende Partei stellt sich auf den Standpunkt, dass das Grundstück Nr. Z.1._____ von den Beklagten als Zufahrt zum Grundstück Nr. Z.2._____ genutzt werde, was eine rechtlich relevante Belastung darstelle und einer entsprechenden dinglichen Grundlage bedürfe. Letztere fehle, zumal kein im Grundbuch eingetragenes Fahr- oder Wegrecht vorhanden sei. Dazu ergibt sich folgendes:

3.1 Unbestrittenermassen sind A._____ und BA._____ hälftige Miteigentümer des von ihnen am 14. November 2017 erworbenen Grundstücks Nr. Z.1._____.

Unbestritten ist des Weiteren, dass die darauf sich befindliche Lagerhalle – durch eine Mauer getrennt – in zwei etwa gleich grosse Hälften aufgeteilt ist. In der linken Hälfte betreibt BA._____ seit nunmehr bald 9 Jahren eine Autowerkstatt. A._____ hat seinen Miteigentumsanteil drittvermietet, wobei beide Parteien die mit der Liegenschaft verbundenen Kosten (anfallende Hypothekarzinsen und Stromgebühren) hälftig teilen. Angesichts dessen ist eine konkludent abgeschlossene Nutzungsvereinbarung zu bejahen (vgl. dazu Brunner/Wichtermann, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457 – 977 ZGB, 7. Auflage 2023, N 25 zu Art. 647). Davon scheint gemäss den Ausführungen auf S. 2 Rz. 3 lit. a der Stellungnahme vom 24. April 2026 auch A._____ auszugehen. Fehl geht indessen das Argument, dass sich die Nutzung ausschliesslich auf das Verhältnis der Miteigentümer beziehe und nicht auf eine Nutzung zugunsten eines Drittgrundstücks ausgedehnt werden könne. Es greift im vorliegenden Kontext eindeutig zu kurz, den von BA._____ als Autowerkstatt genutzten Miteigentumsanteil im Zusammenhang mit dem von den beklagten Parteien erworbenen Grundstück Nr. Z.2._____ allein auf den Zweck der Zufahrt zu reduzieren. Es verhält sich vielmehr so, dass die neu erworbene Parzelle unstreitig dem Abstellen reparierter oder zum Verkauf stehender Autos dient, mithin klar einen Zusammenhang mit dem durch BA._____ von Anbeginn weg betriebenen Gewerbe aufweist. Bei dieser Nutzung stehen – entgegen der Annahme der klägerischen Partei – nicht dienstbarkeitsrechtliche Überlegungen im Vordergrund, sondern beurteilt sich die Zulässigkeit der Nutzung nach den einschlägigen Bestimmungen des ZGB über das Eigentum respektive Miteigentum (Art. 641 ff. ZGB). Diese Überlegung ist hier namentlich auch deshalb am Platz, weil eine konkrete Nutzung der Parzelle Nr. Z.1._____ durch BB._____ für reine Zufahrtszwecke vom Kläger weder hinreichend behauptet noch belegt wird. Es wäre Sache des Klägers gewesen, die aus seiner Sicht verpönte Nutzungsweise – mithin die Ausübung konkreter Fahrten – schlüssig darzulegen. Das hat er nicht getan. Im Übrigen würde sich eine solche Nutzung durch die Beklagte – die räumliche Aufteilung des Grundstücks blieb unbestritten – ohnehin nur auf den Miteigentumsanteil von BA._____ (Miteigentumsanteile gelten von Gesetzes wegen als Grundstücke, vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) beziehen. Der Kläger respektive dessen (räumlich abgetrennter) Miteigentumsanteil ist insoweit nicht direkt tangiert und es ist BA._____ unbenommen, seiner Ehefrau eine solche Nutzung zu gestatten.

3.2 Gemäss Art. 648 Abs. 1 ZGB ist jeder Miteigentümer befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist. BA._____ nutzt seinen Miteigentumsanteil unverändert als Autowerkstatt es steht ihm grundsätzlich auch frei, von diesem auf ein benachbartes, ebenfalls in seinem hälftigen Miteigentum stehendes Grundstück zu gelangen und letzteres für das Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen. Wie erwähnt, steht eine konkrete Grundstücknutzung durch BB._____ – Betreiber der Autowerkstatt ist ja nur BA._____ – gar nicht zur Debatte. Inwieweit das Verhalten des Beklagten mit der Nutzung des klägerischen Miteigentumsanteils unverträglich oder einer solchen hinderlich sein sollte, ist nicht ersichtlich und wurde vom Kläger ebenfalls nicht näher dargelegt. Unbehelflich ist der in der Stellungnahme vom 24. April 2026 erhobene Einwand, dass die mündliche und praktische Absprache über die Nutzung der bestehenden Fläche ausschliesslich organisatorischer Natur sei. Fakt ist, dass seit Jahren eine klare räumliche Aufteilung mit separater Nutzung im Rahmen einer konkludent geschlossenen Vereinbarung besteht. Die Verhältnisse sind – so die zutreffenden Ausführungen von BA._____ an der Hauptverhandlung – seither unverändert geblieben. Abgesehen davon führt die Nutzung von Parzelle Nr. Z.2._____ auch zu keinerlei Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks Nr. Z.1._____, welche nach Massgabe von Art. 648 Abs. 2 ZGB der klägerischen Zustimmung bedürfte.

3.3 Soweit A._____ auf S. 3 Rz. 5 der Replik vorbringt, die aktuelle Nutzung stelle eine unzulässige Mehrbelastung seines Miteigentumsanteils und damit seines Grundstücks dar, zielt seine Argumentation ins Leere. Wohl steht jedem Miteigentümer das Recht zu, sich vor mittelbaren und unmittelbaren schädlichen oder lästigen Einwirkungen von aussen auf die Sache zu schützen und die Klagen aus Art. 641 Abs. 2 und Art. 679 f. ZGB zu erheben. Nach der beispielhaften Aufzählung in Art. 684 Abs. 2 ZGB sind insbesondere nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch Entzug von Besonnung und Tageslicht verboten, sofern sie das in Art. 684 Abs. 1 ZGB genannte und einzelfallweise zu beurteilende Übermass erreichen. Die Ausführungen des Klägers sind diesbezüglich sehr allgemein gehalten. Er legt insbesondere nicht dar, inwiefern die Tatsache, dass das Grundstück Nr. Z.2._____ nunmehr als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird, übermässige Immissionen auf seinen Miteigentumsanteil zur Folge hätte und folglich zu unterbinden sei. Der Hinweis auf eine angebliche Mehrbelastung sagt denn auch weder etwas über die Art allfälliger Immissionen noch über deren Intensität aus. Im

Ergebnis erweisen sich die klägerischen Behauptungen als nicht hinreichend substanziiert und bleiben daher in beweisrechtlicher Hinsicht ohne Relevanz. Aus den dargelegten Gründen ist das eingereichte Unterlassungsbegehren abzuweisen.

4. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt, die Parteientschädigung spricht das Gericht nach den Tarifen zu (Art. 105 Abs. 1 und 2 ZPO). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten (bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung) der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten und bei Klagerückzug gilt die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend. Hat keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Ein geringfügiges Unterliegen oder das Unterliegen in einem bloss untergeordneten Punkt wird dabei in der Regel nicht berücksichtigt (Hofmann/Baeckert, Basler Kommentar, a.a.O., N 4 zu Art. 106 ZPO).

4.1 Vorliegend sind die Kosten ausgangsgemäss dem Kläger aufzuerlegen, zumal er mit seiner Klage vollständig unterlegen ist.

4.2 Gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO besteht die Möglichkeit einer Partei, welche nicht berufsmässig vertreten ist, eine angemessene Umtriebsentschädigung auszurichten, welche sich nach den Umständen des ganzen Falles und den Grundsätzen der Billigkeit bemisst. Es ist Aufgabe der ansprechenden Partei, die Entschädigung zu beantragen und dem Gericht sachlich überzeugende Gründe für die geltend gemachte Höhe der Umtriebsentschädigung vorzulegen (vgl. Hofmann/Baeckert, Basler Kommentar, a.a.O., N 68 ff. zu Art. 95 ZPO). Zu denken ist in erster Linie an den Erwerbsausfall einer selbständig erwerbstätigten Partei, wobei es sich um eine komplizierte Sache handeln und der getätigte Aufwand erheblich sein muss (Grütter, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], DIKE-Kommentar ZPO, 3. Auflage 2025, N 25 zu Art. 95 ZPO). Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass von einer Entschädigung abzusehen ist.

Der Einzelrichter in Zivilsachen am Regionalgericht Imboden erkennt:

1. Die Klage wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. a) Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 3'300.00 (Entscheidgebühr CHF 3'000.00, Kosten des Vermittleramtes CHF 300.00) gehen zu Lasten von A._____ und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'300.00 (CHF 3'000.00 Gericht, CHF 300.00 Vermittleramt) verrechnet.

   b) Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

3. [Rechtsmittelbelehrung]

4. [Mitteilungen]

Für das Regionalgericht Imboden

Einzelrichter in Zivilsachen:	Aktuariat:
Brunold	Duff

Regionalgericht Imboden
Dretgira regiunala Plaun
Tribunale regionale Imboden