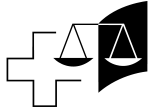


Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



**5A\_134/2020**

**Urteil vom 16. Juli 2020**

**II. zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung  
Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,  
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,  
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwältin Domino Hofstetter,  
Beschwerdeführerin,

*gegen*

B. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Dienstbarkeit, Grundbuchberichtigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 18. Dezember 2019  
(1B 19 18).

**Sachverhalt:**

**A.**

**A.a.**

**A.a.a.** C. \_\_\_\_\_ erwarb am 25. Juni 1945 das Grundstück Nr. III in der Gemeinde U. \_\_\_\_\_. Kurz darauf teilte er dieses auf, so dass nebst dem flächenmässig verkleinerten Grundstück Nr. III die Grundstücke Nrn. mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss und ttt entstanden. Am 23. Juli 1945 veräusserte er das Grundstück Nr. ooo an D. \_\_\_\_\_ und die Grundstücke Nrn. qqq und rrr an die E. \_\_\_\_\_ AG. Die Kaufverträge enthalten u.a. folgende Bestimmung: " Bei Erstellung von Neubauten auf den Parzellen Nr. III, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss und ttt ist ein gegenseitiger Grenzabstand von min. 5.00 m einzuhalten. Diese Vertragsbestimmung ist dinglicher Natur und z.G. und z.L. der erwähnten Parzellen im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen." In der Folge wurde diese Dienstbarkeit auf den jeweiligen Grundstücken unter dem Stichwort " Grenzabstandserweiterung" eingetragen.

**A.a.b.** An den insgesamt neun Grundstücken fanden später zahlreiche Mutationen statt. Auf der ursprünglichen Fläche des Grundstücks Nr. III bestehen aktuell die Grundstücke Nrn. III, mmm, nnn ooo,

ppp, qqq, rrr, ttt, uuu vvv, www, xxx, yyy und zzz. Das Grundstück Nr. sss wurde zu einem hier nicht bekannten Zeitpunkt aufgeteilt. Daraus entstand die Liegenschaft Nr. zzz und verblieb das auf eine Fläche von 359 m<sup>2</sup> verkleinerte Grundstück Nr. sss.

**A.a.c.** Die A. \_\_\_\_\_ erwarb das Grundstück Nr. 000 im Zeitpunkt ihrer Gründung durch Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 (SHAB Publikation vom 14. November 2014). B. \_\_\_\_\_ seinerseits erwarb die Grundstücke Nrn. qqq, rrr und sss, die beiden letzten am 13. November 2015, und am 3. Oktober 2016 vereinigte er die Grundstücke Nrn. rrr und sss zur Liegenschaft Nr. rrr.

**A.a.d.** Die Grenzabstandserweiterungsdienstbarkeit lastet aktuell auf den Grundstücken Nrn. III, mmm, nnn ooo, ppp, qqq, rrr, ttt, uuu vvv, xxx und yyy, nicht aber auf den Grundstücken Nrn. www und zzz.

**A.b.** Im Herbst 2016 stellte B. \_\_\_\_\_ ein Gesuch um Bewilligung für die Erstellung je eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Nrn. qqq und rrr, was ihm die Gemeinde U. \_\_\_\_\_ am 5. Januar 2017 bewilligte. Die A. \_\_\_\_\_ erhob Einsprache. Sie wurde hierzu teilweise an den Zivilrichter verwiesen.

Am 27. November 2017 hiess das Kantonsgericht Luzern die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der A. \_\_\_\_\_ im Baubewilligungsverfahren gut und hob die Baubewilligung des Gemeinderats U. \_\_\_\_\_ vom 5. Januar 2017 auf.

**A.c.** Die A. \_\_\_\_\_ machte die vorliegende Streitsache mit ihrem Schlichtungsgesuch vom 8. Februar 2017 rechtshängig. Gestützt auf die am 10. Mai 2017 erteilte Klagebewilligung klagte sie am 11. September 2017 beim Bezirksgericht Kriens. Sie rügte eine Verletzung der Grenzabstandserweiterungsdienstbarkeit und beantragte eine Grundbuchberichtigung bezüglich der ihres Erachtens zu Unrecht vorgenommenen Vereinigung der Grundstücke Nrn. rrr und sss und zwar in dem Sinn, dass das Grundstück Nr. sss wieder als solches im Grundbuch eingetragen werde.

Das Bezirksgericht Kriens wies die Dienstbarkeitsklage nach Art. 737 Abs. 3 ZGB ab, soweit sie zufolge Aufhebung der Baubewilligung nicht ohnehin gegenstandslos geworden war. Ebenso wies es die Grundbuchberichtigungsklage ab (Urteil vom 14. Februar 2019).

## **B.**

Gegen diesen Entscheid erhob die A. \_\_\_\_\_ Berufung beim Kantonsgericht Luzern. Sie erneuerte ihre bereits vor Bezirksgericht gestellten Begehren. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2019 (versandt am 8. Januar 2020, zugestellt am 15. Januar 2020) trat das Kantonsgericht auf den die Dienstbarkeitsklage betreffenden Teil der Berufung zufolge Gegenstandslosigkeit nicht ein und wies sie hinsichtlich der angestrebten Grundbuchberichtigung (Wiedereintragung des Grundstücks Nr. sss) ab.

## **C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 14. Februar 2020 wendet sich die A. \_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beschränkt ihr Rechtsmittel auf die im kantonalen Verfahren beantragte Wiedereintragung des Grundstücks Nr. sss (einschliesslich der Dienstbarkeit "Grenzabstandserweiterung" zu Gunsten und zu Lasten des Grundstücks Nr. 000). Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

## **Erwägungen:**

### **1.**

Das angefochtene Urteil betrifft u.a. eine Klage auf Berichtigung des Grundbuches (Art. 975 ZGB) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den kantonsgerichtlichen Feststellungen Fr. 200'000.-- beträgt und damit den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die weiteren Voraussetzungen der Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG sind erfüllt.

### **2.**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Grundstücke Nrn. rrr und sss seien zu Unrecht vereinigt worden.

**2.1.** Das Zivilrecht lässt die Vereinigung von zwei oder mehreren Grundstücken unter den in Art. 974b ZGB genannten Voraussetzungen zu. Sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen zulasten der Grundstücke eingetragen, so können diese nur vereinigt werden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden (Art. 974b Abs. 2 ZGB).

**2.2.** Im kantonalen Verfahren blieb unbestritten, dass zu Gunsten des Grundstücks Nr. 000 und zu Lasten der Grundstücke Nrn. rrr und sss unter dem Stichwort "Grenzabstandserweiterung" eine Grunddienstbarkeit eingetragen war, und dass die Beschwerdeführerin der Vereinigung der beiden genannten Grundstücke nicht zugestimmt hat. Diese macht geltend, die Vereinigung der Grundstücke Nrn. rrr und sss beeinträchtigt sie in ihren Rechten, weshalb die Eintragung nicht ohne ihre Zustimmung hätte erfolgen dürfen. Sie meint, der Zweck der Grenzabstandserweiterungsdienstbarkeit beschränke sich nicht auf die Einhaltung eines Grenzabstands von mindestens 5 m zwischen zwei Grundstücken. Vielmehr ergäben sich daraus weitergehende (Bau-) Beschränkungen, welche zufolge der Vereinigung der Grundstücke Nrn. rrr und sss verletzt würden.

### 3.

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; **BGE 137 III 145** E. 3.1 mit Hinweisen).

Die gesetzliche Stufenordnung ist auch bei der Ermittlung des Zwecks der Dienstbarkeit zu beachten. Der Zweck kann durch den Eintrag im Grundbuch konkret bestimmt sein ("landwirtschaftliches Wegrecht", "Wegrecht für die Holzabfuhr" u.ä.). Ergibt sich daraus nichts, ist wiederum der Erwerbsgrund zu befragen und erst am Schluss die Art der Ausübung zu beachten. Im Verhältnis unter den ursprünglichen Vertragsparteien ist in erster Linie der Zweck massgebend, zu dem die Dienstbarkeit errichtet wurde. Lässt sich ein wirklicher Parteiwille dazu nicht feststellen, muss der Zweck ausgehend vom Wortlaut auf Grund objektiver Auslegung anhand der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks im Zeitpunkt der Errichtung ermittelt werden.

Im Verhältnis zu Dritten gilt der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Der Erwerbsgrund muss so ausgelegt werden, wie er nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie namentlich aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung und mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der Dienstbarkeit verstanden werden durfte und musste (vgl. auch Urteil 5A\_602/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 3.2, in: ZBGR 95/2014 S. 208). Unter diesen Umständen muss unterstellt werden, die Parteien hätten mit der Errichtung der Dienstbarkeit denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergab (**BGE 107 II 331** E. 3b). Die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks werden somit in die Auslegung des Erwerbstitels einbezogen und sind Teil davon. Sie betreffen nicht die Art der Dienstbarkeitsausübung (Urteil 5A\_264/2009 vom 4. Juni 2009 E. 2.2, in: ZBGR 91/2010 S. 168). Die Ermittlung, welchen Sinn und Zweck die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Errichtung hatte, betrifft die objektivierte Vertragsauslegung auf Grund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, welche das Bundesgericht als Rechtsfrage überprüfen kann (**BGE 130 III 554** E. 3.2). Es ist aber an die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden. Massgebend ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann allenfalls auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (zum Ganzen: **BGE 142 III 239** E. 5.2.1; **132 III 626** E. 3.1 mit Hinweisen).

### 4.

**4.1.** Im vorliegend zu beurteilenden Fall lautet der Grundbucheintrag "Grenzabstandserweiterung". Das Kantonsgericht hat insoweit zutreffend erwogen (was unter den Parteien zudem nicht umstritten ist), dass sich dem Grundbucheintrag (Art. 738 Abs. 1 ZGB) keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang bzw. zum Zweck der Dienstbarkeit entnehmen lassen, ausser dass der Grenzabstand im Vergleich zum (öffentlich-rechtlichen) gesetzlichen Abstand erweitert werden soll. Damit ist gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB der Erwerbsgrund zu befragen.

**4.2.** Der Wortlaut des Vertrages vom 23. Juli 1945 ist bezüglich seines hier interessierenden Inhalts klar: Neubauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 5 m einhalten (vgl. Sachverhalt Bst. A.a.a). Im Erwerbsgrund selber wird - unbestrittenermassen - die Grenzabstandserweiterungsdienstbarkeit nicht *ausdrücklich* mit einem über den Wortlaut hinaus gehenden Zweck in Zusammenhang gebracht.

**4.3.** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Auslegung des Begründungsaktes und des Zwecks der Dienstbarkeit sei irrelevant, denn die Einträge der Dienstbarkeit "Grenzabstandserweiterung" auf dem Grundbuchblatt der Grundstücke Nrn. 000, qqq, rrr und sss seien klar. Durch diese Dienstbarkeit würden die Befugnisse der belasteten Grundeigentümer so eingeschränkt, dass der vorgeschriebene Bau- bzw. Grenzabstand zu den jeweiligen Grenzen der Nachbargrundstücke von 2.5 m auf 5 m vergrössert werde.

Aufgrund dieser Vergrößerung der Bauabstände entstehe zwischen den Gebäuden auf sämtlichen betroffenen Grundstücken jeweils ein Korridor von 10 m, welcher nicht bebaut werden dürfe. Ein solcher unbebauter Korridor mit der Breite von 10 m habe bis zur widerrechtlichen Vereinigung auch zwischen den Grundstücken Nrn. rrr und sss bestanden. Auf dem Grundstück Nr. sss sei aufgrund der Grenzabstandserweiterung die Erstellung eines Gebäudes nicht möglich gewesen. Anders verhalte es sich auf dem durch die Vereinigung vergrößerten Grundstück Nr. rrr, wo nun ein Neubau mit einer Mehrlänge von 10 m erstellt werden könne. Somit sei klar erstellt, dass die vorgenommene Vereinigung der Grundstücke Nrn. rrr und sss die verbindliche Grenzabstandserweiterungsdienstbarkeit verletze und sie einen erheblichen Rechtsnachteil erleide.

**4.4.** Grundsätzlich trifft zu, dass die Erweiterung des (damaligen) gesetzlichen Grenzabstandes von 2.5 m auf 5 m faktisch zu einer Vergrößerung der Bauabstände geführt hat; zwei Gebäude sollten stets mindestens einen Abstand von 10 m einhalten.

Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, mittels der Grenzabstandserweiterung habe man die Vereinigung von Grundstücken verhindern wollen, unterstellt sie der Dienstbarkeit einen rechtlich unmöglichen Inhalt. Grunddienstbarkeiten sind Benutzungsrechte und wirken sich in der Beschränkung des Benutzungsrechts des Eigentümers des belasteten Grundstücks aus. Eine Beschränkung der Freiheit des Eigentümers zur Verfügung über das Recht an einem Grundstück und zu rechtsgeschäftlichem Handeln mit Bezug auf das Grundstück kann nicht zum Inhalt einer Dienstbarkeit gemacht werden (statt vieler: Steinauer, Les droits réels, tome 2, 4. Aufl. 2012, S. 406 Rz. 2202; Rey, Berner Kommentar, 1981, N. 20 ff. zu Art. 730 ZGB, mit vielen Beispielen). Nicht Inhalt von Grunddienstbarkeiten sein können zum Beispiel das Verbot, das belastete Grundstück zu veräussern, zu teilen, zu vermieten, zu verpachten oder mit weiteren beschränkten dinglichen Rechten zu belasten (Rey, a.a.O., N. 26 zu Art. 730 ZGB). Zu den rechtlichen Verfügungsbefugnissen, die grunddienstbarkeitsrechtlich nicht verboten werden können, gehört auch, ein Grundstück mit einem anderen Grundstück zu vereinigen, was die deutsche Rechtslehre, auf die sich vieles stützt, inzwischen nachgetragen hat (Staudinger/Weber, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2016, N. 77 zu § 1018 BGB). Schliesst die streitgegenständliche Dienstbarkeit die Vereinigung von Grundstücken nicht aus, kann sie dem Dienstbarkeitsberechtigten keinen Anspruch auf Unabänderlichkeit der (seinerzeitigen oder bestehenden) Grundstücksgrenzen einräumen. Mithin hat die Beschwerdeführerin auch keinen Anspruch auf Beibehaltung eines "Korridors von 10 m" im Bereich des ehemaligen Grundstücks Nr. sss. Ihr Recht beschränkt sich auf die Beachtung eines Grenzabstandes von jeweils 5 m. Da das Recht, auf welches sich die Beschwerdeführerin beruft, nicht besteht, wurde sie in dieser Hinsicht nicht in ihren Rechten beeinträchtigt. Wie bereits das Kantonsgericht unwidersprochen festgestellt hat, macht die Beschwerdeführerin keine weiteren Rechte geltend, die durch die Vereinigung der Grundstücke Nrn. rrr und sss verletzt worden wären. Daher konnte der Beschwerdegegner die Grundstücke Nrn. rrr und sss vereinigen, ohne dass es hierfür der Zustimmung der Beschwerdeführerin bedurfte.

**4.5.** Nachdem die Beschwerdeführerin erklärt, die Auslegung des Begründungsakts und des Zwecks der Dienstbarkeit sei irrelevant, braucht auf ihre Kritik am angefochtenen Entscheid, soweit sich dieser mit der Auslegung des Begründungsakts und dem Zweck der Dienstbarkeit befasst, nicht eingegangen zu werden. Nicht zu prüfen ist somit der kantonsgerichtliche Schluss, dass bei der Abparzellierung im Sommer 1945 nicht bloss eine Grenzabstandserweiterung vereinbart worden wäre, wenn tatsächlich die von der Beschwerdeführerin behaupteten Baubeschränkungen gewollt gewesen wären, zumal auf der "Mutterparzelle" Nr. III nebst Grenzabstandsbestimmungen auch Bauvorschriften und -beschränkungen als Dienstbarkeiten eingetragen gewesen, aber nicht auf die heute im Streit liegenden Grundstücke übertragen worden seien.

## **5.**

Aus den vorstehend dargelegten Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt und wird kosten- (Art. 66 Abs. 1 BGG), nicht aber entschädigungspflichtig, zumal der Beschwerdegegner nicht zur Vernehmlassung eingeladen wurde und ihm folglich kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

#### **3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Juli 2020

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: von Roten