

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.96/2006 /ast

Urteil vom 2. August 2006
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichter Meyer, Bundesrichterin Hohl,
Gerichtsschreiber von Roten.

Parteien
Erben der X. _____, nämlich:
1. A.Y. _____,
2. B.Y. _____,
3. C.Y. _____,
Kläger und Berufungskläger,
alle vertreten durch Rechtsanwalt A.Y. _____,

gegen

Schweizerische Bundesbahnen SBB AG,
Beklagte und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Jon Andri Moder.

Gegenstand
Bauhöhenbeschränkung,

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, Zivilkammer, vom 3. Oktober 2005.

Sachverhalt:

A.

Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB AG (fortan: Beklagte) ist Eigentümerin der Parzelle Nr. a. _____, Grundbuch der Gemeinde Chur. Die Parzelle Nr. a. _____ liegt an der östlichen Grenze der 1983 geschaffenen Bahnhofzone im nachmaligen Quartierplanbereich F. An dieses Areal F schliesst im Osten das Wohnquartier "Brandis" an mit - neben anderen - den Parzellen Nrn. b. _____ und c. _____. Die beiden Parzellen standen bis zu ihrem Tod im Jahre 1994 im Eigentum von X. _____. Eigentümer sind heute ihre Erben, nämlich ihr Sohn A.Y. _____ sowie dessen Töchter B.Y. _____ und C.Y. _____ (hiernach: Kläger).

B.

Gemäss dem 1988 aufgelegten Gesamtüberbauungsplan für die Bahnhofzone (abgekürzt: GÜP 1988) hätte im Bereich F auf der Parzelle Nr. a. _____ der sog. Nordtrakt mit vier Obergeschossen und einer maximalen Höhe von ca. 17.8 m (584.70 - 602.50 m.ü.M.) erstellt werden dürfen. Die damalige Eigentümerin der Parzellen Nrn. b. _____ und c. _____, vertreten durch ihren Sohn, erhob dagegen am 25. April 1988 Einsprache beim Stadtrat von Chur mit unter anderem dem Begehren, den Nordtrakt aus den Plänen zu streichen, eventuell nur mit zwei statt vier Obergeschossen zu bewilligen.

Am 25. Mai 1988 fanden zwischen den Parteien Vergleichsgespräche statt, an denen ein Vertreter des Bauamtes der Stadt Chur teilnahm. Mit Schreiben vom 30. Mai 1988 teilte die Einsprecherin dem Stadtrat von Chur mit, dass sie bereit sei, ihre Einsprache zurückzuziehen, wenn gemäss ihr unterbreitetem Angebot der Nordtrakt lediglich bis zum 3. Obergeschoss, d.h. bis zu einer Höhe von maximal 14.8 m (599.50 m.ü.M.) ausgeführt werde. Die Details zu diesem Rückzug müssten zuvor noch festgelegt werden, insbesondere müsse eine rechtsverbindliche und dauerhafte gegenseitige Form der Absicherung (Grundbucheintrag) noch bestimmt werden, und es sei auszuhandeln, ob und gegebenenfalls wo und in welcher Menge über die festgelegte Maximalhöhe hinaus Dachaufbauten erstellt werden dürften. Der Vorsteher des städtischen Bauamtes antwortete der Einsprecherin am 1. Juni 1988 unter anderem, der Quartierplan würde entsprechend geändert, falls die Beklagte bereit sei, auf den skizzierten Vorschlag einzugehen.

Die Einsprecherin und die Beklagte schlossen am 6. Juli 1988 eine Vereinbarung mit folgendem Wortlaut:

"Vereinbarung

zwischen Frau X. _____, N. _____-Weg, Chur,
als Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. b. _____
am N. _____-Weg in Chur, vertreten durch
[Rechtsanwalt und Notar A.Y. _____]

und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB,
Kreisdirektion III, vertreten durch ...
als Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. a. _____ in Chur,

betreffend Rückzug der Einsprache gegen den Gesamtüberbauungsplan
im Bahnhofgebiet Chur

1. Gegen den am 25. März 1988 im Churer Stadtamtsblatt publizierten Gesamtüberbauungsplan hat Frau X. _____ am 25. April 1988 Einsprache erhoben.

2. In der nachfolgenden Besprechung wurde zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

1. Im Gesamtüberbauungsplan des Bahnhofgebietes Chur wird der im beiliegenden Planausschnitt blau und orange umrandete Baukörper der Gebäudegruppe F mit einer maximalen Gebäudehöhe von 599.50 m ü M festgelegt.
2. Die Dachaufbauten auf diesem Gebäude werden auf maximal 30 % der Gebäudegrundfläche festgesetzt. Dabei werden diese nach Möglichkeit im blau umrandeten Bereich vorgesehen. Im orange umrandeten Bereich sind einzelne Liftaufbauten gestattet. Oberlichter auf dem Dach sind nicht als Dachaufbauten im vorstehenden Sinne anzurechnen.

3. Mit dieser Vereinbarung zieht Frau X. _____ ihre an den Stadtrat von Chur gerichtete Einsprache vom 25. April 1988 vollumfänglich zurück.

... [Ort/Datum/Unterschriften]"

In der Folge wurde der GÜP 1988 gemäss der Vereinbarung angepasst und im Grundbuch angemerkt, der Nordtrakt auf der Parzelle Nr. a. _____ indessen nie ausgeführt und der Quartierplanbereich F durch den 2002 aufgelegten Gesamtüberbauungsplan für die Bahnhofzone (abgekürzt: GÜP 2002) neu gestaltet. Danach hätten im Bereich F auf der Parzelle Nr. a. _____ zwei Gebäude F 1 und F 2 erstellt werden dürfen, wobei die maximale Höhe des - den klägerischen Parzellen näher gelegenen - Gebäudes F 2 mit ca. 17.5 m (602.40 m.ü.M.) angegeben war. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen der Kläger gegen die im GÜP 2002 vorgesehenen Gebäude F 1 und F 2 wurden rechtskräftig abgewiesen (Urteile des kantonalen Verwaltungsgerichts vom 17. Januar 2003 und des Kantonsgerichtspräsidiums vom 7. August 2003).

C.

Anfangs Oktober 2003 stellten die Kläger gegen die Beklagte vor den ordentlichen Zivilgerichten die Begehren, es sei festzustellen, dass die Vereinbarung vom 6. Juli 1988 nach wie vor gültig sei, es sei das von der Vereinbarung betroffene Baufenster, innerhalb welchem für die zu erstellenden Neubauten insbesondere eine maximale Höhe von 599.50 m.ü.M. gelte, auf das neu geplante Gebäude F 2 auszudehnen und es sei die Vereinbarung unter Berücksichtigung der vorstehend umschriebenen Erweiterung neu als Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. a. _____ der Beklagten und zugunsten der Parzelle Nr. b. _____ der Kläger im Grundbuch von Chur einzutragen. Das Bezirksgericht Plessur wies die Klage ab (Urteil vom 8. Februar 2005). Die anschliessende Berufung der Kläger wies das Kantonsgericht von Graubünden ab (Urteil vom 3. Oktober 2005).

D.

Mit eidgenössischer Berufung erneuern die Kläger vor Bundesgericht die Begehren, die Gültigkeit der Vereinbarung festzustellen und die Vereinbarung als Grunddienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. a. _____ der Beklagten und zugunsten der Parzelle Nr. b. _____ der Kläger im Grundbuch von Chur einzutragen. Das Kantonsgericht hat auf Gegenbemerkungen verzichtet und beantragt, die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Eine Berufungsantwort der Beklagten ist nicht eingeholt worden.

E.

Mit Urteil vom heutigen Tag ist die II. Zivilabteilung des Bundesgerichts auf die gleichzeitig gegen das nämliche Urteil erhobene staatsrechtliche Beschwerde der Kläger nicht eingetreten (5P.124/2006).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist das obligatorische Grundgeschäft, mit dem der Grundeigentümer sich verpflichtet, zu Gunsten des Berechtigten die Dienstbarkeit zu errichten, indem er die Eintragung in das Grundbuch durch die Anmeldung bewirkt (Liver, Zürcher Kommentar, 1980, N. 2 zu Art. 732 ZGB). Der Berechtigte hat gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks einen persönlichen Anspruch auf Erfüllung und bei Weigerung die Möglichkeit, die Zuspreehung der Dienstbarkeit klageweise geltend zu machen. Das Urteil ersetzt die Eintragungsbewilligung (Liver, a.a.O., N. 29 zu Art. 731 ZGB; Steinauer, Les droits réels, II, 3.A. Bern 2002, S. 365 N. 2224 und S. 375 N. 2243e; vgl. BGE 117 II 26 E. 3 S. 29).

In diesem Sinne verlangen die Kläger die Feststellung der Gültigkeit der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 und deren Eintragung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch, während die Beklagte den Bestand einer Dienstbarkeit bestreitet. Es liegt eine vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeit vor. Der Wert, der die Dienstbarkeit für die Kläger bzw. deren Grundstück hat, gilt als Streitwert, es sei denn, der Wertverlust des belasteten Grundstücks der Beklagten sei grösser (Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire la loi fédérale d'organisation judiciaire, I, Bern 1990, N. 9.5 zu Art. 36 OG, S. 284 mit Hinweisen; seither: BGE 132 III 6 E. 1.2, nicht veröffentlicht). Dass ihre Wertsteigerung grösser sei als der Wertverlust für die Beklagte, behaupten die Kläger nicht. Betragsmässig sind die kantonalen Gerichte davon ausgegangen, bei Gutheissung der Klage würde eine Fläche von 600 m² zum Preis von Fr. 500.-- pro m² der Nutzung verloren gehen, so dass der Verlust Fr. 300'000.-- betrage. Die von den Klägern eingewendete Tatsache, dass die Bruttogeschossfläche der zulässigen Gebäude gemäss dem GÜP 2002 kleiner sei als gemäss dem GÜP 1988 (vgl. Ziff. 4 S. 3 der Berufungsschrift), war den kantonalen Gerichten bei der Berechnung des Streitwerts bekannt. Das Bundesgericht hat unter diesen Umständen keinen Anlass, für das Berufungsverfahren von einem tieferen Streitwert auszugehen.

Auf weitere formelle Fragen wird im Sachzusammenhang einzugehen sein (vgl. zur Abgrenzung von Tat- und Rechtsfrage: E. 4 hiernach und E. 1 des Beschwerdeurteils). Auf die Berufung kann grundsätzlich eingetreten werden.

2.

Strittig ist, ob die Vereinbarung vom 6. Juli 1988 ihrem Inhalt nach eine Bauhöhenbeschränkung im Sinne einer negativen Grunddienstbarkeit darstellt mit dem Inhalt, dass die Beklagte das Gebäude F2 auf ihrem Grundstück nicht höher als 599.50 m.ü.M. errichten darf (E. 3a S. 13). Das Kantonsgericht hat den Inhalt der Vereinbarung anhand des Vertrauensprinzips ermittelt (E. 3c S. 15 f.) und ist zum Ergebnis gelangt, der Parteiwille sei auf die öffentlich-rechtlichen Wirkungen gemäss dem GÜP 1988 beschränkt gewesen und habe nur die Erledigung der Einsprache umfasst, hingegen nicht den Abschluss eines privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrags (vgl. E. 3c/gg S. 22 f. des angefochtenen Urteils).

Nach dem Vertrauensprinzip sind Willenserklärungen so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (BGE 132 III 268 E. 2.3.2 S. 274 f.). Der klare Wortlaut hat dabei Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Die Begleitumstände des Vertragsabschlusses oder die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt dürfen ergänzend berücksichtigt werden (BGE 131 III 377 E. 4.2.1 S. 382 und 606 E. 4.2 S. 611 f.).

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Wortlaut der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 verhaftete Auslegung. Sie kommen zu einem gegenteiligen Auslegungsergebnis auf Grund des erkennbaren Zwecks der Einsprache und damit der Vereinbarung. In Anbetracht dessen erscheint ihrer Auffassung nach der Wortlaut der Vereinbarung in einem anderen Licht. Die Kläger behaupten zwar die Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens sei überflüssig, stützen sich dann aber - wie das Kantonsgericht auch - auf eine objektivierte Auslegung, wonach Ziel der Vereinbarung die rechtsverbindliche und dauerhafte Absicherung gegenüber Einwirkungen überdimensionierter Bauten der Beklagten auf die eigene Liegenschaft gewesen sei. Wie diese Absicherung hätte erfolgen sollen, sei ausserhalb der Vereinbarung entschieden worden. Die Absicherung habe zunächst in der Anmerkung des GÜP 1988 im Grundbuch bestanden und müsse nach deren Löschung durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit ersetzt werden (Ziff. 1-4 S. 6 ff.). Das spätere Verhalten der Parteien bestätige diesen Inhalt der Vereinbarung (Ziff. 5 S. 14 ff. der Berufungsschrift).

3.

Das Kantonsgericht hat sich mit den Vorbringen der Kläger ausführlich befasst (E. 3 S. 13 ff.). Zur Hauptsache erneuern die Kläger lediglich ihre kantonal erhobenen und beurteilten Einwände (in Ziff. 1-

4 S. 6 ff. der Berufungsschrift). Das Bundesgericht kann sich nachstehend auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und im Übrigen auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil verweisen.

3.1 Die Vereinbarung ist im Zusammenhang mit der hängigen Einsprache gegen den GÜP 1988 für die Bahnhofzone der Stadt Chur gestanden. Die Einsprecherin hat sich dabei und auch bei den vorausgegangenen Eingaben und Verhandlungen durch ihren Sohn, Rechtsanwalt und Notar in Chur, vertreten lassen. Derart fachkundig vertreten, muss sie sich beim besonderen und juristisch-technischen Sinn der in der Vereinbarung verwendeten Worte und Formulierungen behaften lassen (BGE 129 III 702 E. 2.4.1 S. 707 f.).

Die Vereinbarung führt die Parteien als Eigentümer ihrer Liegenschaften auf, wie das auch bei Dienstbarkeitsverträgen üblich ist, doch ergibt sich bereits aus dem "betreffend", dass es nicht um den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags gegangen sein kann, sondern ausschliesslich der "Rückzug der Einsprache gegen den Gesamtüberbauungsplan im Bahnhofgebiet Chur" Gegenstand der Vereinbarung bilden sollte. Die Eigentumsangabe in der Einleitung der Vereinbarung hat somit bezweckt, die Einsprecherin als Bewohnerin der Nachbarliegenschaft und die Beklagte als Bauherrin auf dem zum Planbereich F gehörigen Grundstück näher zu bestimmen, wie sie auf Grund ihrer jeweiligen Stellung als Eigentümer auch im Einspracheverfahren legitimiert gewesen sind.

Der Vertragstext nimmt in jeder Ziffer auf diesen Zusammenhang Bezug und ist ohne den Hintergrund der Einsprache gegen den GÜP 1988 und das darin vorgesehene Gebäude - den Nordtrakt - unverständlich. Gemäss Ziff. 1 und 3 besteht die Leistung der Einsprecherin darin, dass sie ihre gegen den öffentlich aufgelegten GÜP 1988 erhobene Einsprache zurückzieht, wenn im GÜP 1988 die maximale Gebäudehöhe des im beigelegten Plan eingezeichneten Nordtrakts auf 599.50 m.ü.M. festgelegt wird (Ziff. 2.1) und die Dachaufbauten auf dem Nordtrakt umfangmässig und örtlich begrenzt werden (Ziff. 2.2). Die ihr geschuldete Gegenleistung besteht, wie die Kläger das zutreffend hervorheben, somit nicht darin, dass sich die Beklagte im Sinne einer Bauhöhenbeschränkung verpflichtet hätte, auf ihrem Grundstück nicht höher als 599.50 m.ü.M. zu bauen. Nach dem klaren Wortlaut besteht die hauptsächliche Gegenleistung in ihrer Mitwirkung bzw. Zustimmung zu einer Änderung des GÜP 1988, die gemäss der Darstellung der Kläger anschliessend von den zuständigen Behörden auch vorgenommen wurde.

Wortlaut und Text lassen sich nach dem Gesagten keinerlei Hinweise dafür entnehmen, dass die Vereinbarung auf die Begründung eines dinglichen Rechts und dementsprechend auf die Belastung des Grundstücks der Beklagten gerichtet ist. Die Willenserklärung darüber müsste nun aber - entgegen der klägerischen Annahme - zweifelsfrei feststehen und wäre unabdingbare Voraussetzung für die Qualifikation der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 als Dienstbarkeitsvertrag (vgl. zu den strengen Anforderungen an dieses inhaltliche Erfordernis: Petitpierre, Basler Kommentar, 2003, N. 11, und Liver, a.a.O., N. 32 ff., je zu Art. 732 ZGB, und ihm folgend: BGE 95 II 605 E. 4 S. 615; 122 III 150 E. 3b S. 158). Kommt eine Willenserklärung der Beklagten, ihr Grundstück dinglich zu belasten, nicht ansatzweise im Text der Vereinbarung zum Ausdruck, verschlägt es nichts, dass im Vorfeld des Abschlusses der Vereinbarung angeblich in Betracht gezogen worden sein soll, die nachmals vereinbarten Rechte in Form einer Dienstbarkeit oder sonstwie durch Eintragung im Grundbuch abzusichern. Es ist deshalb nicht rechtserheblich, ob sich die Beklagte tatsächlich bewusst war, die Einsprecherin habe am 6. Juli 1988 eine Bauhöhenbeschränkung im Sinne einer dauernden privatrechtlichen Grundeigentumsbeschränkung vereinbaren wollen.

Vom Wortlaut der Vereinbarung her ist festzuhalten, dass ein blosser Einspracheverzicht bezogen und beschränkt auf den GÜP 1988 vorliegt, der unter Fachleuten klar vom Einspracheverzicht mit gleichzeitiger Begründung dinglicher Rechte zu unterscheiden ist, wie er in der Praxis ebenfalls vorkommt (z.B. Verzicht auf Einsprache gegen Einräumung von Wegrechten: Urteil 5A.38/2004 vom 3. Mai 2005, teilweise veröffentlicht in BGE 131 III 414 Nr. 53).

3.2 Dass der Wortlaut der Vereinbarung nicht ihren klaren, objektiv gewollten Sinn wiedergibt, ist nach dem Gesagten weder ersichtlich noch dargetan. Die Kläger räumen ein, die Absicherung der mit der Einsprache verfolgten Absicht hätte ausserhalb der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 erfolgen sollen. Es ist ihnen insofern beizupflichten, als die im Vertragstext vorgesehene Änderung des GÜP 1988 nicht allein durch die Beklagte hätte bewirkt werden können. Denn über den GÜP 1988 bestimmen die in öffentlich-rechtlichen Erlassen als zuständig bezeichneten Behörden. Im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 hat lediglich die Zusicherung des Stadtrats vom 1. Juni 1988 an die Einsprecherin vorgelegen, den Quartierplan entsprechend zu ändern, falls die Beklagte bereit sei, auf den skizzierten Vorschlag einzugehen. Nach der Darstellung der Kläger wurde der GÜP 1988 später gestützt auf die Vereinbarung überarbeitet und vereinbarungsgemäss geändert, am 17. August 1988 vom Gemeinderat genehmigt und anschliessend vom Stadtrat zur Anmerkung im Grundbuch

angemeldet.

Nicht beigespflichtet werden kann den Klägern, dass sich eine separate Vereinbarung über eine Absicherung in Form einer Grunddienstbarkeit aus den Absichten ergeben soll, die die Einsprecherin in ihren Eingaben vom 25. April 1988 (Einsprache) und vom 30. Mai 1988 (Schreiben an den Stadtrat) deutlich geäussert habe und die der Beklagten bekannt gewesen seien. Entgegen ihrer Darstellung beruhen die kantonsgerichtlichen Feststellungen zu den Absichten der Einsprecherin nicht auf Versehen, sondern sind rechtlich anders gewürdigt worden, als es die Kläger befürwortet haben. Das Kantonsgericht hat den Inhalt der Einsprache vom 25. April 1988 wiedergegeben, wonach die Einsprecherin eine Abänderung des GÜP 1988 in einem umfassenden Sinn verlangt hat, damit "die Südwestflanke des Brandisquartiers nicht durch Hochbauten erdrückt und zubetoniert werde" (E. 3 S. 3). Es hat weiter das Schreiben der Einsprecherin an den Stadtrat vom 30. Mai 1988 im Wortlaut zitiert, in dem die Einsprecherin unter anderem gefordert hat, vor ihrem Rückzug der Einsprache müsse "eine rechtsverbindliche und dauerhafte gegenseitige Form der Absicherung (Grundbucheintrag) noch bestimmt werden" (E. 3 S. 3). In seiner rechtlichen Beurteilung ist das Kantonsgericht in der

Folge aber davon ausgegangen, die These der Kläger von zwei Vereinbarungen treffe nicht zu (E. 3c/bb S. 18 des angefochtenen Urteils).

Letztlich kann dahin gestellt bleiben und ist nicht rechtserheblich, ob die Beklagte die Absichten der Einsprecherin gekannt und in diesem Sinne einer grundbuchlichen Absicherung der Vereinbarung als Grunddienstbarkeit gleichsam konkludent zugestimmt hat. Wie die Auslegung gezeigt hat (E. 3.1 soeben), fehlt in der Vereinbarung entgegen der klägerischen Annahme nicht bloss die Grundbuchanmeldung, sondern die unmissverständliche Erklärung der Beklagten, ihr Grundstück mit einem dinglichen Recht zu belasten. Diese Erklärung kann zwar nachträglich noch separat abgegeben werden, doch bedarf sie als wesentlicher Punkt in der Begründung des Dienstbarkeitsverhältnisses der gesetzlich als Gültigkeitserfordernis aufgestellten Schriftform gemäss Art. 732 ZGB. Selbst wenn die von den Klägern behauptete separat abgeschlossene Vereinbarung bestünde, fehlte es ihr somit an der für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit vorausgesetzten schriftlichen Form (vgl. dazu Petitpierre, a.a.O., N. 10 f., und Liver, a.a.O., N. 78 f. zu Art. 732 ZGB).

Fehlt - wie hier - die vorgeschriebene einfache Schriftlichkeit, so gibt es aus dem formlosen Geschäft auch keine Klage auf Vollziehung der gesetzlichen Form (vgl. die Berner Kommentatoren Leemann, 1925, N. 21 zu Art. 732 ZGB, und Rey, 1981, N. 98 zu Art. 731 ZGB). Den Formmangel vermöchte nur die Anerkennung der Dienstbarkeit durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu beheben, die aber ebenfalls der - hier fehlenden - schriftlichen Form bedarf (Liver, a.a.O., N. 97 zu Art. 732 ZGB).

3.3 Aus den dargelegten Gründen verletzt die kantonsgerichtliche Auslegung und die darauf gestützte Abweisung der Klage kein Bundesrecht.

4.

Nach Auffassung des Kantonsgerichts deutet auch das Verhalten der Parteien nach Abschluss des Vergleichs auf mangelnden Willen zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags hin (E. 3c/hh S. 23 f. des angefochtenen Urteils). Die Kläger bestreiten die Richtigkeit dieser Folgerungen aus dem späteren Verhalten der Parteien (Ziff. 5 S. 14 ff. der Berufungsschrift). Nach Vertragsschluss eintretende Umstände wie hier das nachträgliche Verhalten der Parteien lassen erkennen, wie sie selbst den Vertrag seinerzeit gemeint hatten. Das ergibt aber den wirklichen, nicht den hypothetischen Parteiwillen und ist deshalb eine tatsächliche Feststellung, die das Bundesgericht bindet (BGE 107 II 417 E. 6 S. 418). Die Einwände der Kläger dagegen sind in der Berufung unzulässig und hätten in der staatsrechtlichen Beschwerde erhoben werden müssen, zumal sich die geltend gemachten Versehen in einer unzulässigen Kritik an der kantonsgerichtlichen Beweiswürdigung erschöpfen (BGE 131 III 511 E. 3.3 S. 523).

5.

Die Berufung der Kläger muss insgesamt abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Kläger werden damit kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- wird den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, Zivilkammer, schriftlich

mitgeteilt.

Lausanne, 2. August 2006

Im Namen der II. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: