

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 698/2017

Urteil vom 7. März 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Hermann, Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Richard Kälin,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. _____,
2. C. _____,
3. D. _____,
4. E. _____,
5. F. _____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Löschung einer Dienstbarkeit,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 31. Juli 2017 (ZK1 2016 39).

Sachverhalt:

A.

A.a. Im Grundbuch U. _____ (SZ) ist auf dem Grundstück KTN vvv (Grundbuch Nr. www) zu Gunsten des Grundstücks KTN xxx (Grundbuch Nr. yyy) ein beschränktes Benutzungsrecht des Parkplatzes eingetragen. Auf der berechtigten Liegenschaft befand sich ursprünglich das Hotel "G. _____". Das Benutzungsrecht wurde als Grunddienstbarkeit im Kaufvertrag vom 14. Oktober 1971 begründet, mit dem H. _____ sel. die Liegenschaft KTN xxx an I. _____ sel. veräusserte. Mit Vertrag vom 8. Juli 1977 änderten die beiden die Dienstbarkeit ab.

A.b. Am 16. September 2008 wurde mit Blick auf die Realisierung des Mehrfamilienhauses "J. _____", das an der Stelle des ehemaligen Hotels gebaut werden sollte, vom berechtigten Grundstück KTN xxx die 2'029 m² grosse Liegenschaft KTN zzz abparzelliert. Das Stammgrundstück KTN xxx verkleinerte sich auf eine Fläche von 461 m². Die Dienstbarkeit (Bst. A.a) wurde nicht auf die abparzellierte grössere Liegenschaft KTN zzz übertragen.

A.c. Kurz zuvor, am 1. September 2008, wurde auf dem Stammgrundstück KTN xxx im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt, die sich auf zwei Gemeinderatsbeschlüsse vom 17. Januar und 28. August 2008 stützt. Demnach ist die zulässige Ausnützung mit dem Bauvorhaben auf dem Grundstück KTN zzz vollständig konsumiert und hat die verbleibende Freifläche auf dem Grundstück KTN xxx als Erholungs- und Kinderspielfläche für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück KTN zzz zu dienen. Zudem müssen für das Mehrfamilienhaus stets mindestens acht Besucherparkplätze auf dem bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück KTN vvv zur Verfügung stehen.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 18. März 2015 verklagten B._____, C._____, D._____, E._____ und F._____, die Mitglieder der Erbengemeinschaft H._____ sel., die A._____ AG, Rechtsnachfolgerin von I._____ sel., vor dem Bezirksgericht Höfe auf Löschung des Parkplatzbenutzungsrechts. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut und ordnete das Grundbuchamt Höfe an, die Dienstbarkeit zu löschen (Urteil vom 30. September 2016).

B.b. Die A._____ AG legte beim Kantonsgericht Schwyz Berufung ein. Sie beantragte, die Klage abzuweisen; eventualiter sei das Benutzungsrecht am Parkplatz gegen eine richterlich festzulegende Entschädigung abzulösen. Das Kantonsgericht wies die Berufung ab, "soweit darauf überhaupt einzutreten ist". Das Urteil datiert vom 31. Juli 2017 und wurde am 4. August 2017 versandt.

C.

Mit Eingabe vom 13. September 2017 (Postaufgabe) wendet sich die A._____ AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben, und hält an ihren Berufungsanträgen (Bst. B.b) fest. Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, jedoch keinen Schriftenwechsel angeordnet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht überprüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob eine Beschwerde zulässig ist (BGE 141 II 113 E. 1 S. 116; 141 III 395 E. 2.1 S. 397).

1.1. Der Streit dreht sich um die Frage, ob die auf dem Grundstück KTN vvv lastende Dienstbarkeit für das berechnete Grundstück KTN xxx noch von Interesse ist. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (BGE 54 II 51 f.). Den vorinstanzlichen Feststellungen zufolge beträgt der Streitwert Fr. 30'000.--. Der gesetzliche Mindestbetrag ist damit erreicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Das Kantonsgericht hat als letzte kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin einen Endentscheid gefällt (Art. 75 und 90 BGG). Von daher ist die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. b BGG) eingereichte Beschwerde in Zivilsachen gegeben.

1.2. Die Vorinstanz thematisiert zunächst die Anforderungen an die Begründung der Berufung. Sie analysiert, was die Beschwerdeführerin zur Verteidigung ihres Standpunktes vorbringt, und findet, die Berufung genüge den gesetzlichen Begründungsanforderungen nicht, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Trotzdem setzt sich das Kantonsgericht in der Folge mit der Streitsache auseinander. Es pflichtet dem Bezirksgericht darin bei, dass die Beschwerdeführerin nach der Abparzellierung des Grundstücks KTN zzz auf dem verbleibenden Grundstück KTN xxx alles Interesse daran verloren habe, die Dienstbarkeit zum ursprünglichen Zweck auszuüben. Im Ergebnis weist das Kantonsgericht die Berufung ab, soweit es "überhaupt" darauf eintritt (s. Sachverhalt Bst. B.b).

Die Beschwerdeführerin legt zunächst dar, weshalb das Kantonsgericht die Begründung ihrer Berufung zu Unrecht nicht gelten lasse. In der Folge erläutert sie, weshalb die vorinstanzlichen Erwägungen auch im Streit um die Löschung der Dienstbarkeit nicht überzeugen. Angesichts dessen trifft die Beschwerdeführerin mit Blick auf die Begründungsanforderungen im hiesigen Verfahren (Art. 42 Abs. 2 BGG) gewiss nicht der Vorwurf, sich nur lückenhaft mit verschiedenen Argumentationslinien der Vorinstanz auseinander zu setzen. Allein vom Ausgang des vorinstanzlichen Verfahrens her gesehen bleibt es indessen dabei, dass das Kantonsgericht mit dem zitierten Urteilsspruch einen Sachentscheid gefällt und mit den Erwägungen zum Wegfall des Interesses der Beschwerdeführerin auch eine dazugehörige Begründung vorgelegt hat. Dem angefochtenen Entscheid ist nicht zu entnehmen, dass das Kantonsgericht die Begründung der Berufung bloss mit Bezug auf einen bestimmten Teil des Streitgegenstandes beanstandet, die Berufung also nur teilweise als unzulässig angesehen und sie im Übrigen abgewiesen hätte. In dieser Situation hat die Beschwerdeführerin kein im Sinne von Art. 76 Abs. 1 Bst. b BGG schutzwürdiges Interesse daran, dass das Bundesgericht den

angefochtenen Entscheid auch insofern überprüft, als die Vorinstanz meint, zugleich darauf nicht eintreten zu können. Entsprechend erübrigt es sich, auf die diesbezüglichen Erörterungen der Beschwerdeführerin einzugehen. Im Folgenden ist einzig zu prüfen, ob die Vorinstanz die in erster Instanz erfolgte Gutheissung der Klage zu Recht schützt.

2.

Was den Streit in der Sache angeht, erklärt das Kantonsgericht, der ursprüngliche Zweck der Dienstbarkeit werde durch den Ersatz des ehemaligen Hotels durch ein Mehrfamilienhaus grundsätzlich nicht tangiert. Inzwischen diene das Grundstück KTN xxx jedoch nur noch dem Grundstück KTN zzz als Erholungs- und Kinderspielfläche, weshalb der Parkplatz auf KTN vvv der Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Eigentumsrechte an KTN xxx nichts mehr nütze. Der Wegfall des ursprünglichen Interesses an Parkierungsmöglichkeiten zum Betrieb einer Liegenschaft, die dienstbarkeitsrechtlich mit dem belasteten Grundstück verknüpft ist, kann nach der Meinung des Kantonsgerichts nicht durch ein neues Interesse an der Vermietung der Parkplätze an Dritte ersetzt werden. Selbst wenn die Mieter in einer sachenrechtlichen Beziehung zur abparzellierten Liegenschaft stünden, würde dies am Interessensverlust der Beschwerdeführerin nichts ändern, da diese Parzelle mangels Übertragung der Dienstbarkeit eine Drittliegenschaft sei, auf welche die Grunddienstbarkeit nicht bezogen werden dürfe. Das Kantonsgericht stellt klar, dass die von der Beschwerdeführerin angerufenen wirtschaftlichen Vorteile aus der aktuellen Bewirtschaftung durch Überlassung bzw. Vermietung der

Parkplätze an Besucher oder Bewohner der Liegenschaft KTN zzz nicht aus ihrem Eigentumsrecht an KTN xxx flössen und daher vom Bezirksgericht zutreffend als nicht relevant betrachtet worden seien.

Soweit die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren geltend mache, sie bedürfe zum Unterhalt und zur Pflege des Grundstücks KTN xxx des Parkplatzes auf dem Grundstück KTN vvv, sei dieser Einwand als nicht weiter begründetes neues tatsächliches Vorbringen im Berufungsverfahren unzulässig. Infolgedessen fehle es der Berufung mangels erheblicher Interessen der Beschwerdeführerin am Parkplatz auch an der hinreichenden Begründung des Vorwurfs, das Bezirksgericht habe das Eventualbegehren betreffend die entschädigungspflichtige Ablösung der Grunddienstbarkeit nicht beurteilt. Andere, namentlich gegenwärtig nicht ausgeübte Interessen macht die Beschwerdeführerin bezogen auf ihr Grundstück laut Vorinstanz nicht geltend. Dass die Gemeinde U._____ davon ausgegangen sei, für das neu erstellte Mehrfamilienhaus auf KTN zzz würden acht Besucherparkplätze auf KTN vvv zur Verfügung stehen, und auf KTN xxx eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken liess, sei - wie schon das Bezirksgericht festgestellt und die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren nicht konkret bestritten habe - "hier privatrechtlich unerheblich".

3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet, am Fortbestand der Grunddienstbarkeit kein in ihrem Eigentumsrecht am Grundstück KTN xxx begründetes rechtlich geschütztes Interesse mehr zu haben. Sie argumentiert mit den "Konsequenzen der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung" respektive den Folgen einer Ablösung der Dienstbarkeit und erklärt, dass sie wegen des baurechtswidrigen Zustandes vom Gemeinderat U._____ zur Verantwortung gezogen werden könne und im Falle einer Ablösung auch würde. Könne sie als Eigentümerin des Grundstücks KTN xxx die Bewilligungsaufgaben nicht erfüllen, so drohe als "empfindlicher Nachteil" eine Ersatzabgabe. Ausserdem werde sie ihre Verpflichtung aus den Mietverträgen nicht mehr erfüllen und auch keine Mieteinnahmen mehr generieren können, woraus sich ein "ausgewiesenes und berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit" ergebe, das es unabhängig vom zur Diskussion stehenden Rechtsgebiet und von angerufenen Rechtsnormen zu berücksichtigen gelte. Dass sie die Dienstbarkeit im Zuge der Abparzellierung nicht auf das Grundstück KTN zzz übertragen habe, erklärt die Beschwerdeführerin mit ihren "Eigeninteressen" Selbstnutzung und Mieteinnahmen, die weiterhin Geltung hätten. Was die

Selbstnutzung der Dienstbarkeit zum Zweck von Unterhalt und Pflege des Grundstücks KTN xxx angeht, widerspricht die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf ihre Klageantwort der vorinstanzlichen Einschätzung, wonach es sich um ein nicht weiter begründetes neues tatsächliches Vorbringen handle, das im Berufungsverfahren unzulässig sei.

Schliesslich will die Beschwerdeführerin "richtigstellen", dass das ehemalige Hotel "G._____" nicht durch das Mehrfamilienhaus "J._____" ersetzt, sondern der Hotelbetrieb bereits in den Jahren 1972/1973 eingestellt worden sei. Bis ins Jahr 2008 habe ein Bar- und Dancingbetrieb existiert, während die oberen Räumlichkeiten seit 1990 als Wohnungen genutzt worden seien. Die Beschwerdeführerin erklärt, dass die Parkplätze schon damals den Anwohnern zusammen mit den Wohnungen zur Mitbenützung vermietet worden seien, und wirft dem Kantonsgericht vor, mit seinen Ausführungen den falschen Eindruck zu erwecken, dass das Parkplatzbenutzungsrecht an den Betrieb eines Hotels gebunden sei und sich an der ursprünglichen Ausübung der Dienstbarkeit etwas geändert hätte. Die Beschwerdeführerin verweist auf den Wortlaut des Grundbucheintrags und folgert daraus, dass die Ausübung der Grunddienstbarkeit nicht an einen Zweck gebunden und die künftige Entwicklung im Dienstbarkeitsvertrag nicht ausgeschlossen worden sei. Seit über vierzig Jahren hätten die Parteien die Ausübung der Dienstbarkeit den jeweiligen Bedürfnissen des

grunddienstbarkeitsberechtigten Grundstücks KTN xxx angepasst. Deshalb sei ihr ursprüngliches Interesse nicht durch ein neues Interesse an der Vermietung der Parkplätze an Dritte ersetzt worden. Das Interesse sei immer noch gleich und bestehe in der Parkplatzbenutzung, so die Folgerung der Beschwerdeführerin. Die Literaturhinweise im angefochtenen Entscheid will die Beschwerdeführerin nicht gelten lassen, da sich diese auf das Wegrecht bezögen. Hier gehe es um ein Benutzungsrecht, das viel eher mit einer Nutzniessung vergleichbar sei. Dieser "besonderen Natur des konkreten Dienstbarkeitsrechts" werde der angefochtene Entscheid nicht gerecht.

4.

Nach Art. 736 ZGB kann der Belastete die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen, wenn diese für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Abs. 1). Ist ein Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Abs. 2). Unter dem Interesse für das berechnigte Grundstück bzw. dem Interesse des Berechnigten versteht die Rechtsprechung das Interesse des Eigentümers des berechnigten Grundstücks an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang. Dabei ist vom Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit auszugehen, der besagt, dass eine Dienstbarkeit nicht zu einem andern Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist. Zu prüfen ist somit in erster Linie, ob der Eigentümer des berechnigten Grundstücks noch ein Interesse daran hat, die Dienstbarkeit zum ursprünglichen Zweck auszuüben, und wie sich dieses Interesse zu jenem verhält, das anlässlich der Begründung der Dienstbarkeit bestand (BGE 130 III 554 E. 2 S. 556; 121 III 52 E. 2a S. 54; 114 II 426 E. 2a S. 428; 107 II 331 E. 3 S. 334 f. mit weiteren Hinweisen). Dabei bestimmt sich die Interessenlage des Eigentümers des berechnigten Grundstücks nach objektiven Kriterien (BGE 121 III 52 E. 3a S. 55; 100 II 105 E. 3c S. 118).

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 zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). 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 130 III 554 E. 3.1 S. 556 f.; 128 III 169 E. 3a S. 172 mit Hinweis).

5.

5.1. Wie den kantonalen Akten ohne Weiteres zu entnehmen ist, wurde das streitige Recht unter dem Titel "Dienstbarkeiten und Grundlasten" wie folgt zu Lasten des Grundstücks KTN vvv im Grundbuch eingetragen: "Last: Benutzungsrecht des Parkplatzes (beschränktes) z.G. GBNr. yyy. 1977, Juli 8". Nachdem die Dienstbarkeit zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks eingetragen ist, muss es sich um eine Grunddienstbarkeit im Sinne von Art. 730 ff. ZGB handeln. Dies wird von der Beschwerdeführerin auch nicht in Frage gestellt. Was den Inhalt des beschränkten dinglichen Rechts angeht, ergibt sich aus den aktenkundigen Vertragsabreden über die Begründung und Änderung der Grunddienstbarkeit vom 14. Oktober 1971 und 8. Juli 1977, dass ein "unentgeltliches Benutzungsrecht" des Parkplatzes vereinbart wurde. Angesichts dieser Formulierungen ist dem Kantonsgericht darin beizupflichten, dass der ursprünglich vereinbarte Zweck der Grunddienstbarkeit schlicht und einfach darin besteht, dem Eigentümer des berechnigten Grundstücks KTN xxx eine unentgeltliche "Parkierungsmöglichkeit" zu verschaffen, ihm also zu erlauben, auf dem Parkplatz des belasteten Grundstücks KTN vvv (Motor-) Fahrzeuge abzustellen, ohne dafür eine Gegenleistung erbringen zu müssen.

5.2. Die Beschwerdeführerin täuscht sich, wenn sie meint, die streitige Grunddienstbarkeit verschaffe ihr über diese Parkierungsmöglichkeit hinaus auch das (beschränkte dingliche) Recht, die auf dem Grundstück KTN vvv gelegenen Parkplätze gegen ein Entgelt Drittpersonen zur Verfügung zu stellen, die mit dem berechnigten Grundstück nichts zu tun haben, hier den Besuchern und/oder Bewohnern der Liegenschaft KTN zzz. Ein solches Interesse an der Vermietung der Parkplätze an Dritte geht über die blosser Benutzung hinaus und kommt einer Nutzung, das heisst einer eigentlichen Bewirtschaftung der Parkplätze gleich. Die Beschwerdeführerin beruft sich denn auch ausdrücklich auf "ein wirtschaftliches Interesse" und will die Grunddienstbarkeit - wie sie selbst schreibt - nach Art

einer Nutzniessung ausüben. Gewiss verschafft die Nutzniessung dem Berechtigten nicht nur das Recht, die Sache zu gebrauchen, sondern auch dasjenige auf den Besitz und die Nutzung der Sache (Art. 755 Abs. 1 ZGB), mithin auf den vollen Genuss des Gegenstandes (Art. 745 Abs. 2 ZGB). Indessen verkennt die Beschwerdeführerin, dass das Sachenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom Grundsatz der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte beherrscht und die einheitliche Ausgestaltung der einzelnen Rechte zwingend ist (Prinzipien der Typengebundenheit und der Typenfixierung; BGE 116 II 275 E. 3b S. 277; 103 II 176 E. 2 S. 181). Daraus folgt, dass eine Dienstbarkeit, die ihrem Inhalt nach eine Nutzniessung darstellt, nicht Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein kann (BGE 88 II 331 E. 6 S. 339 mit Hinweis). Aufgrund dieser gesetzlich vorgegebenen inhaltlichen Festlegung der beschränkten dinglichen Rechte ist die Art und Weise, wie sich die Beschwerdeführerin die Ausübung der streitigen Grunddienstbarkeit vorstellt, ausgeschlossen. Als Grunddienstbarkeit ist das Recht, die Parkplätze auf dem Grundstück KTN vvv zu benutzen, direkt mit dem herrschenden Grundstück KTN xxx verknüpft. Das Parkplatzbenutzungsrecht kann deshalb nur zusammen mit diesem Grundstück - nicht aber für sich allein - auf andere Personen übertragen werden. Darin liegt das wesentliche Unterscheidungsmerkmal zur Personaldienstbarkeit, wie die Nutzniessung eine ist (s. JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, Rz. 1257). Allein unter Berufung auf ein Interesse, das mit den zwingenden Vorgaben des Zivilgesetzbuches von vornherein unvereinbar ist, kann die Beschwerdeführerin die Löschung der streitigen Grunddienstbarkeit im Grundbuch nicht verhindern.

5.3. An alledem ändert auch der Umstand nichts, dass im Grundbuch zu Lasten des (dienstbarkeitsberechtigten) Grundstücks KTN xxx eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt ist, aufgrund derer für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück KTN zzz stets mindestens acht Besucherparkplätze auf dem Parkplatz des (dienstbarkeitsbelasteten) Grundstück KTN vvv zur Verfügung stehen müssen (s. Sachverhalt Bst. A.c). Eine derartige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Eigentums vermag die beschriebene zivilrechtliche Typenfixierung nicht in dem Sinne aus den Angeln zu heben, dass die Beschwerdeführerin die Ausübung des Parkplatzbenutzungsrechts, das als Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks KTN vvv begründet wurde und ihr allein als Eigentümerin des herrschenden Grundstücks KTN xxx zusteht, unter Berufung auf die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufs Mal Drittpersonen übertragen kann, wie wenn es sich um eine Nutzniessung handeln würde. Dass die Anmerkung im Grundbuch, die ihr zugrunde liegenden Gemeinderatsbeschlüsse oder die einschlägigen kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen irgendwelche Vorgaben darüber enthielten, wie die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung privatrechtlich zu bewerkstelligen ist, behauptet die Beschwerdeführerin nicht und ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen hat die Anmerkung im Grundbuch in Bezug auf die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung lediglich deklaratorische Bedeutung; die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gilt gestützt auf die Baubewilligung auch ohne Grundbucheintrag (Art. 680 ZGB; BGE 111 Ia 182 E. 4 S. 183). Ihre Durchsetzung ist ungeachtet allfälliger bestehender dinglicher oder obligatorischer Sicherungen Sache der Baupolizeibehörden (s. Urteil 1C 32/2007 vom 18. Oktober 2007 E. 2.4). Im Ergebnis ist der Vorinstanz deshalb darin beizupflichten, dass die Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch für den Streit um die Löschung der Grunddienstbarkeit unerheblich ist.

6.

Neben ihren wirtschaftlichen Interessen führt die Beschwerdeführerin gegen die Löschung der Grunddienstbarkeit sinngemäss ins Feld, dass sie selbst auf die Grunddienstbarkeit angewiesen sei, um ihr Eigentum am herrschenden Grundstück KTN xxx auszuüben. Sie argumentiert, dass sie die Dienstbarkeit als Eigentümerin des Grundstücks KTN xxx benötige, um die Baubewilligungsaufgaben zu erfüllen bzw. die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzuhalten, und beklagt sich darüber, dass ihr andernfalls in Gestalt von Ersatzabgaben empfindliche Nachteile drohen. Diesbezüglich kann auf die vorigen Erwägungen verwiesen werden. Wie die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks KTN xxx den öffentlich-rechtlichen Vorgaben nachzukommen gedenkt, ohne die Ausübung des Parkplatzbenutzungsrechts auf die beabsichtigte, aber unmögliche (E. 5.2) Art und Weise auf die Bewohner und/oder Besucher des Grundstücks KTN zzz zu übertragen, ist ihrem Schriftsatz nicht zu entnehmen.

Schliesslich beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, dass sie als Eigentümerin für den Unterhalt und die Pflege des Grundstücks KTN xxx verantwortlich sei, wozu sie die Parkplätze "selbstverständlich ebenfalls" nutze. Die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach es sich dabei um ein im Berufungsverfahren unzulässiges, nicht weiter begründetes neues tatsächliches Vorbringen handle (vgl. E. 2), tadelt sie als "nicht sachgerecht". In ihrer Klageantwort vom 17. November 2015 habe sie

"einlässlich begründet", dass sie die übrigen neun Parkplätze selbst nutzt oder vermietet hat. Allein damit vermag die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche (Sachverhalts-) Feststellung (s. BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.), wonach sie im Berufungsverfahren nicht geltend gemacht habe, den Parkplatz zum Unterhalt und zur Pflege des Grundstücks KTN xxx zu benötigen, nicht als offensichtlich unrichtig im Sinn von Art. 97 Abs. 1 BGG, das heisst als willkürlich im Sinn von Art. 9 BV (vgl. BGE 140 III 115 E. 2 S. 117 mit Hinweis) auszuweisen. In ihrer Klageantwort erklärt die Beschwerdeführerin an der von ihr angegebenen Stelle bloss, die "übrigen neun Parkplätze" würden von ihr weiterhin selbst genutzt bzw. vermietet, wobei zwei von diesen neun Parkplätzen jeweils auch zur Verfügung der Beschwerdegegnerinnen stünden. Von einer "einlässlichen" Begründung, weshalb die Grunddienstbarkeit für den Unterhalt und die Pflege des Grundstücks KTN xxx unabdingbar wäre, kann angesichts dessen nicht die Rede sein.

Im Übrigen behauptet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht, dass die Vorinstanz einschlägige Normen der Zivilprozessordnung falsch anwendet, wenn sie die erst im Berufungsverfahren vorgetragenen Elemente zur Begründung des angeblichen Interesses am Fortbestand der Grunddienstbarkeit nicht zulässt. Neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist eine Tatsache nämlich nicht nur dann, wenn sie der Geltendmachung eines gänzlich neuen Standpunkts in tatsächlicher Hinsicht dient, sondern auch dann, wenn die novenwillige Partei damit eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung nachträglich substantiiert bzw. substantiiert behauptet (Urteil 5A 111/2016 vom 6. September 2016 E. 6.2.3 mit Hinweis). Damit erübrigen sich auch Erörterungen zum Eventualbegehren, die Grunddienstbarkeit nach Massgabe von Art. 736 Abs. 2 ZGB gegen eine richterlich zu bestimmende Entschädigung abzulösen. Denn dass sie diese Ablösung auch beanspruchen kann, wenn es bei der novenrechtlichen Beurteilung der Vorinstanz sein Bewenden hat, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend.

7.

Die Beschwerde erweist sich also als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Den Beschwerdegegnerinnen ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 7. März 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Monn