

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
5A\_677/2011

Urteil vom 14. Dezember 2011  
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,  
Bundesrichter L. Meyer, von Werdt,  
Gerichtsschreiber von Roten.

1. Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,

2. B. \_\_\_\_\_,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,  
Beschwerdeführer,

gegen

K. \_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raphaël Haas,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Dienstbarkeit, Fahrwegrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern, 1. Abteilung, vom 19. August 2011.

Sachverhalt:

A.

Zu Gunsten des Grundstücks Nr. 515 und zu Lasten des Grundstücks Nr. 726, beide auf Gebiet der Gemeinde G. \_\_\_\_\_, ist im Grundbuch ein Recht mit dem Stichwort "Fahrwegrecht lt. Plan" eingetragen. Die Grunddienstbarkeit wurde im Kaufrechtsvertrag vom 12. Juni 1981 vereinbart. Die Eigentümer des Grundstücks alt-Nr. 9 als Kaufrechtsgeber räumten darin den Kaufrechtsnehmern an einer Teilparzelle von zirka 2700 m<sup>2</sup> ein befristetes Kaufrecht ein. Die Kaufrechtsnehmer gewährten zu Lasten des neuen Grundstücks den Kaufrechtsgebern zu Gunsten des Grundstücks alt-Nr. 9 ein Fahrwegrecht. Die Grenzen der Teilparzelle von zirka 2700 m<sup>2</sup> und das Fahrwegrecht wurden in einem Situationsplan von Hand eingezeichnet (Grundbuchbeleg Nr. 934/81). Danach beginnt das Fahrwegrecht an der gemeinsamen Grenze der Grundstücke und führt in Richtung Süden. Die Vermessung der Teilparzelle und die Anmeldung der Dienstbarkeit zur Eintragung im Grundbuch sollten nach Ausübung des Kaufrechts erfolgen. Das Kaufrecht wurde innert Frist ausgeübt. Die amtliche Vermessung bestimmte die Fläche der Teilparzelle (= alt-Nr. 484) auf 2765 m<sup>2</sup> und verlegte damit die Grenze zum Grundstück alt-Nr. 9 um rund 3 m nach Norden (Mutationsplan Nr. 95 vom 22. August 1981). Das

Fahrwegrecht wurde weder vermessen und noch im Mutationsplan festgehalten. Massgebend blieb dafür der Situationsplan Nr. 934/81. Aus dem Fahrwegrecht ist heute das Grundstück Nr. 515 als Teil des Grundstücks alt-Nr. 9 berechtigt und das Grundstück Nr. 726 als Teil des Grundstücks alt-Nr. 484 belastet.

B.

A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) erwarben im Jahre 2004 das belastete Grundstück. Das berechtigte Grundstück steht seit 1986 im Eigentum von K. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner). Im Jahre 2007 reichte der Beschwerdegegner ein Baugesuch zur "Neugestaltung der bestehenden Einfahrt" ein. Die geplanten baulichen Änderungen betrafen den Bereich der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nrn. 515 und 726. Die Beschwerdeführer sprachen ein und machten insbesondere

geltend, der Beschwerdegegner verfüge über kein Fahrwegrecht bis an die gemeinsame Grenze. Die Baubewilligungsbehörden verlangten den zivilrechtlichen Nachweis des Fahrwegrechts.

C.

Mit Klage vom 9. März 2009 beantragte der Beschwerdegegner unter anderem die gerichtliche Feststellung, dass das Fahrwegrecht sich bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 515 und 726 erstreckt. Die Beschwerdeführer schlossen auf Abweisung der Klage. Das Amtsgericht T.\_\_\_\_\_ traf die beantragte Feststellung (Urteil vom 7. Juli 2010). Die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Appellation wies das Obergericht des Kantons Luzern ab. Es stellte fest, dass ein Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. 515, GB G.\_\_\_\_\_, und zu Lasten des Grundstücks Nr. 726, GB G.\_\_\_\_\_, besteht, welches sich bis zur Grenze zwischen den beiden Grundstücken erstreckt (Urteil vom 19. August 2011).

D.

Mit Eingabe vom 28. September 2011 beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht, die Feststellungsklage abzuweisen, eventuell die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Streitig ist der Umfang der Grunddienstbarkeit "Fahrwegrecht lt. Plan". Die Beschwerdeführer vertreten die Meinung, der massgebliche Plan Nr. 934/81 zeige, dass das Wegrecht an einer eindeutig vermessbaren roten Linie und damit auf dem belasteten Grundstück Nr. 726, d.h. rund drei Meter vor der Grenze zum berechtigten Grundstück Nr. 515 ende. Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, die rote Linie bezeichne die gemeinsame Grenze zwischen den Grundstücken Nm. 515 und 726, so dass das Fahrwegrecht bis an die Grenze führe ungeachtet der Tatsache, dass sich die Grenze in Wirklichkeit nicht dort, wo sie im Plan Nr. 934/81 eingezeichnet sei, befinde, sondern rund drei Meter weiter nördlich. Gegen die obergerichtliche Beantwortung der Streitfrage ist die Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG grundsätzlich zulässig. Der Mindeststreitwert von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) wird nach Angaben des Obergerichts (E. 9 S. 8) erreicht. Er bemisst sich am Interesse des Beschwerdegegners an der Feststellung, dass das Fahrwegrecht bis an die Grenze reicht, oder am allenfalls höheren finanziellen Interesse der Beschwerdeführer an der Abweisung des Begehrens (vgl. BGE 136 III 60 E. 1.1.1 S. 63). Mit Rücksicht auf die Annahmen des Amtsgerichts zu den Baukosten für eine neue Zufahrt mit Parkplätzen (E. 2.2 S. 4 f.) scheint die Streitwertangabe nachvollziehbar. Es kann von einem Streitwert von wenigstens Fr. 30'000.-- ausgegangen und auf die Beschwerde in Zivilsachen eingetreten werden. Weitere formelle Einzelfragen sind im Sachzusammenhang zu erörtern.

2.

Für den Inhalt der Dienstbarkeit ist gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB der Eintrag massgebend, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. Der Eintrag im Grundbuch lautet "Fahrwegrecht lt. Plan". Die Beschwerdeführer erblicken eine Verletzung von Art. 738 Abs. 1 ZGB darin, dass sich das Obergericht nicht an den Plan gehalten hat. Sie machen geltend, der Plan bilde Bestandteil des Grundbucheintrages und nehme dadurch am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (S. 3 ff. Ziff. 1 der Beschwerdeschrift).

2.1 In tatsächlicher Hinsicht steht unangefochten fest, dass der Eintrag "lt. Plan" den Plan Nr. 934/81 meint, der dem Kaufrechtsvertrag angeheftet und von den Parteien unterzeichnet wurde. Grundlage des Plans Nr. 934/81 bildet offenkundig der amtlich vermessene Grundbuchplan. Auf diesem Grundbuchplan haben die Parteien des Kaufrechtsvertrags die Grenzen der Teilparzelle von zirka 2700 m<sup>2</sup>, die Gegenstand des Kaufrechts sein sollte, mit roter Farbe eingezeichnet. Es ist heute nicht mehr bestritten, dass die roten Linien die abzutrennende Teilparzelle umreissen. Diese Grenzziehung hat nicht auf einer amtlichen Vermessung beruht, bestätigt doch Ziff. 17 des Kaufrechtsvertrags, die Urkundsparteien hätten davon Kenntnis, dass das Kaufrechtsobjekt nach der Ausübung des Kaufrechts zu vermessen und zu vermarchen ist. Ebenfalls von Hand haben die Parteien auf dem Grundbuchplan das neu vereinbarte Fahrwegrecht mit grüner (inzwischen blauer) Farbe eingezeichnet. Das Wegrecht folgt den Grenzen der noch zu vermessenden Teilparzelle. Es führt ab der südlichen Grenze des Grundstücks alt-Nr. 9 entlang der Kantonsstrasse in Richtung Süden. Die vorbehaltenene und später erfolgte amtliche Vermessung hat ergeben, dass die südliche Grenze des Grundstücks alt-Nr. 9 rund drei Meter weiter nördlich liegt als auf dem Plan Nr. 934/81 eingezeichnet.

2.2 Der Plan Nr. 934/81 ist mit Bezug auf die Grenzziehung und das eingezeichnete Fahrwegrecht kein unter amtlicher Mitwirkung vermessener Grundbuchplan im Sinne von Art. 950 ZGB. Die Grenze zwischen dem Grundstück alt-Nr. 9 und der abzutrennenden Teilparzelle wird nicht durch vermessene Punkte festgelegt, sondern ergibt sich aus ihrer Lage im Verhältnis zur Scheune alt-Nr. 9a, in deren Flucht sie ungefähr als gerade Linie von Hand eingezeichnet wurde. Ab dieser Grenze führt das Fahrwegrecht in südlicher Richtung. Der Plan ohne amtlich vermessene Grenzen und mit lediglich beschreibenden Angaben wie Gebäuden gehört damit zwar zu den Grundbuchbelegen, nimmt aber nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (vgl. PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, I, 4. Aufl. 2007, N. 569 S. 208 f. und N. 934a S. 325 f.; JÜRIG SCHMID, *Basler Kommentar*, 2011, N. 21a zu Art. 948 und N. 8 zu Art. 973 ZGB; z.B. für den Aufteilungsplan im Stockwerkeigentum: BGE 118 II 291 E. 3a S. 293 f.; 132 III 9 E. 3.3 S. 13; vgl. zum Fall eines massstabgetreu im Grundbuchplan eingezeichneten Fahrsträsschens: Urteil C.197/1983 vom 29. September 1983 E. 3b, in: ZBGR 66/1985 S. 174 f. weiterführend: MICHEL MOOSER, *La description de l'assiette d'une servitude*, ZBGR 72/1991 S. 257 ff., S. 261 f.).

2.3 Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer gibt der Eintrag im Grundbuch trotz Verweises auf den Plan ("Fahrwegrecht lt. Plan") die Rechte und Pflichten aus der Dienstbarkeit nicht deutlich im Sinne von Art. 738 Abs. 1 ZGB wieder. Das Fahrwegrecht führt laut Plan ab der südlichen Grenze des Grundstücks alt-Nr. 9 bzw. des heutigen Grundstücks Nr. 515 in südlicher Richtung über die abzutrennende Teilparzelle bzw. das heutige Grundstück Nr. 726. Der Plan stellt den Grenzverlauf indessen nicht richtig dar, wie das der Mutationsplan belegt. Die Grenze befindet sich nicht dort, wo sie im Plan eingezeichnet ist, sondern verläuft weiter nördlich auf dem Grundstück Nr. 515. Der Eintrag im Grundbuch verdeutlicht die genaue Berechtigung und Belastung durch das Fahrwegrecht im Grenzbereich der Grundstücke Nrn. 515 und 726 somit nicht. Diese Folgerung ergibt sich bereits aus dem Vergleich des Plans Nr. 934/81 mit dem später erstellten, auf amtlicher Vermessung beruhenden Mutationsplan und nicht entscheidend aus einer sog. natürlichen Publizität, wie die Beschwerdeführer meinen. Da die Grenze im Plan Nr. 934/81 nur von Hand gezogen und nicht amtlich vermessen ist, können sich die Beschwerdeführer in diesem Punkt nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen. Entgegen ihrer Darstellung legt der Grundbucheintrag "Fahrwegrecht lt. Plan" die damit verbundenen Rechte und Pflichten im Einzelnen nicht derart eindeutig fest, dass kein Raum bleibt, um für die Ermittlung des Umfangs der Dienstbarkeit auf ihren Erwerbsgrund zurückzugreifen (vgl. BGE 123 III 461 E. 2b S. 464; 128 III 169 E. 3a S. 172).

### 3.

Gibt der Eintrag im Grundbuch keinen deutlichen Aufschluss über die Rechte und Pflichten aus der Dienstbarkeit, ist gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB auf den Erwerbsgrund abzustellen. Die Beschwerdeführer rügen die Auslegung der Dienstbarkeit anhand des Erwerbsgrundes als bundesrechtswidrig (S. 11 ff. Ziff. 2 der Beschwerdeschrift).

3.1 Erwerbsgrund ist der Kaufrechtsvertrag vom 12. Juni 1981 zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien, die in Ziff. 12 "ein Fahrwegrecht gemäss grüner Einzeichnung im angehefteten Plan" vereinbart haben. Weitere Angaben enthält der Erwerbsgrund nicht. Die Beschwerdeführer halten den klaren Wortlaut für massgebend und verlangen, das Fahrwegrecht aus dem "angehefteten Plan" herauszumessen, was ergebe, dass das Fahrwegrecht nicht bis an die heutige Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 515 und 726 reiche. Die kantonalen Gerichte haben die Vertragsklausel ausgelegt und dabei auf den Zweck der Dienstbarkeit abgestellt. Sie sind davon ausgegangen, dass das Fahrwegrecht die Erreichbarkeit des berechtigten Grundstücks bezweckt habe und dass es für den Eigentümer des berechtigten Grundstücks keinen Sinn machte, wenn er ein Fahrwegrecht besässe, das drei Meter vor der Grundstücksgrenze endete und damit die Fahrt zu seinem Grundstück nicht gestattete (E. 7.3.5 S. 7 des angefochtenen Urteils).

3.2 Die kantonalen Gerichte haben die für Grunddienstbarkeiten massgebenden Auslegungsgrundsätze zutreffend wiedergegeben, die zu beachten sind, wenn sich nicht mehr die Begründungsparteien, sondern gutgläubige Dritterwerber gegenüberstehen (vgl. BGE 137 III 145 E. 3.2 S. 148). Unter den Auslegungsmitteln berufen sich die Beschwerdeführer ausschliesslich auf den Wortlaut der Vereinbarung, wonach "ein Fahrwegrecht gemäss grüner Einzeichnung im angehefteten Plan" bestehe. Der klare Wortlaut hat zwar Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, kann sich aber auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar erweisen. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Eine reine Buchstabenauslegung ist auch

im Bereich des Dienstbarkeitsrechts nicht statthaft (vgl. BGE 128 III 265 E. 3a S. 267 mit Hinweis insbesondere auf BGE 127 III 444 E. 1b S. 445). Dass die kantonalen Gerichte nicht am angeblich klaren Wortlaut kleben geblieben sind und weitere Fragen gestellt haben, verletzt somit kein Bundesrecht und entspricht vielmehr den massgebenden Auslegungsgrundsätzen.

3.3 Gemäss der Einzeichnung im Plan beginnt das Fahrwegrecht in der Richtung von Norden nach Süden an einer roten Linie, die in der Verlängerung der Fassadenflucht der Scheune alt-Nr. 9a gezogen ist. Diese Aussage erweist sich auf Grund genauerer Betrachtung des Plans selber als einseitig und nur als vermeintlich klar. Denn die roten Linien begrenzen nicht das Fahrwegrecht, das in grüner (inzwischen blauer) Farbe eingezeichnet ist. Sie zeichnen vielmehr den Umriss der abzutrennenden Teilparzelle und damit deren Grenzen nach. Das Fahrwegrecht beginnt deshalb nicht an irgendeiner roten Linie, sondern an der gemeinsamen Grenze des Grundstücks alt-Nr. 9 und der davon abzutrennenden Teilparzelle. Dass diese Grenze nur vorläufig gelten sollte, ergibt sich aus Ziff. 17 des Kaufrechtsvertrags, wonach die Parteien die Vermessung der Teilparzelle nach Ausübung des Kaufrechts vorbehalten haben. Bei objektiver Betrachtungsweise lässt der Erwerbsgrund mit dem angehefteten Plan keine berechtigten Zweifel daran zu, dass das Fahrwegrecht bis an die gemeinsame Grenze von berechtigtem und belastetem Grundstück reichen sollte ungeachtet des tatsächlichen Verlaufs der Grenze, deren amtliche Vermessung vor der Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch

erst noch erfolgen musste. Auf ihren guten Glauben in das Grundbuch können sich die Beschwerdeführer schliesslich auch deshalb nicht berufen, weil das Auslegungsergebnis dem einzigen von jedem Dritten ohne weiteres erkennbaren Zweck entspricht, wie er sich aus den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks im Zeitpunkt der Errichtung des Fahrwegrechts vernünftigerweise ergibt, nämlich auf dem Fahrweg das berechnigte Grundstück zu erreichen und nicht rund drei Meter vor der Grenze zum berechtigten Grundstück anzuhalten (vgl. FABIENNE HOHL, *Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral*, ZBGR 90/2009 S. 73 ff., S. 80, mit Hinweisen).

4.

Aus den dargelegten Gründen können weder die Anwendung von Art. 738 ZGB noch die obergerichtliche Auslegung des Erwerbsgrundes für das Fahrwegrecht beanstandet werden. Dass das Fahrwegrecht bis an die gemeinsame Grenze der beiden Grundstücke Nrn. 515 und 726 führt, müssen sich die Beschwerdeführer somit selbst in ihrem guten Glauben in das Grundbuch entgegenhalten lassen. Auf die Rügen der Beschwerdeführer (S. 13 ff. Ziff. 3) gegen die Zweit- oder Eventualbegründung des Obergerichts (E. 7.4 S. 7 f.: "Hinzu kommt ..."), dass die Beschwerdeführer sich aufgrund einer sog. natürlichen Publizität nicht auf ihren guten Glauben berufen könnten, einzugehen, erübrigt sich in Anbetracht des zutreffenden Auslegungsergebnisses. Denn blosser Erwägungen bedeuten keine Beschwer (vgl. BGE 130 III 321 E. 6 S. 328; 135 III 608 E. 4.6 S. 613).

5.

Insgesamt muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer werden damit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG), hingegen nicht entschädigungspflichtig, zumal keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. Dezember 2011  
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: von Roten