

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_348/2012

Urteil vom 15. August 2012
II. zivilrechtliche Abteilung

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

1. Verfahrensbeteiligte
Stockwerkeigentümergeinschaft
"S. _____",
Miteigentümergeinschaft
"M. _____",
beide vertreten durch D. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Carlo Häfeli,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

G. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Ackeret,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Allgemeines Verbot (§ 225 ZPO/ZH),

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 11. April 2012.

Sachverhalt:

A.

Die Strasse "S. _____" (Grundstück Kat.-Nr. 4369) in T. _____ erschliesst die Wohnhäuser der Siedlung "S. _____" samt Nebengebäuden (Grundstück Kat.-Nr. 4388) und die Zufahrt zur Unterniveaugarage (Grundstück Kat.-Nr. 4387). Sie ist eine Stichstrasse ab der öffentlichen N. _____ strasse und endet mit einem Kehrplatz, der in das Grundstück Kat.-Nr. 4388 hineinragt. Auf der Höhe des Kehrplatzes befindet sich an der gegenüberliegenden Seite der Strasse das Grundstück Kat.-Nr. 5290, auf dem eine Gärtnerei mit einem Ladengeschäft betrieben wird. Die Strassenparzelle und die mit Wohnhäusern überbaute Liegenschaft stehen im Eigentum der jeweiligen Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft "S. _____" (Beschwerdeführerin 1). Eigentümer der Garagenzufahrt und der Garage sind die Miteigentümer der Miteigentümergeinschaft "M. _____" (Beschwerdeführerin 2). Das Grundstück mit dem Gärtnereibetrieb gehört G. _____ (Beschwerdegegnerin) zu Eigentum. Zwischen den Parteien bestehen Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit Motorfahrzeugen, die zur Gärtnerei fahren.

B.

Am 30. November 2010 stellten die Beschwerdeführerinnen ein Gesuch um Erlass eines Parkier- und Fahrverbots auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4369, 4387 und 4388 mit der Begründung, die drei Grundstücke würden täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, zu jeder Tages- und Nachtzeit durch eine Vielzahl von nicht bekannten Störern aus einer Vielzahl von Personenkreisen mit steigender Tendenz benutzt und befahren. In teilweiser Abänderung eines am 12. April 1994 angeordneten Parkierverbots erliess das Bezirksgericht B. _____ mit Verfügung vom 8. März 2011 folgendes, einmal im kantonalen Amtsblatt und im Kurier der Gemeinde zu veröffentlichendes Verbot: Unberechtigten ist das Führen, Abstellen und Parkieren von Fahrzeugen aller Art auf den

Grundstücken Kat. Nr. 4369, Kat. Nr. 4387 und Kat. Nr. 4388 - namentlich auf der Privatstrasse "S. _____" einschliesslich Kehrplatz und Parkplätze, der Zufahrt zur Garage und den Einstellplätzen sowie der Siedlung "S. _____" - in der Gemeinde T. _____ verboten.

Ausgenommen von diesem Verbot sind die Mieter und Besucher der Siedlung "S. _____" sowie die aus dem Grundbuch Berechtigten. Der Güterumschlag im Verkehr mit Eigentümern und Mietern ist werktags zwischen 07.00 - 18.00 Uhr gestattet.

Übertretung dieses Verbotes hat Polizeibusse bis Fr. 200.-- zur Folge.

Die Beschwerdegegnerin sah sich durch das Verbot in ihren Rechten als Eigentümerin ihres über die S. _____strasse erschlossenen Grundstücks mit dem Gärtnereibetrieb verletzt. Sie focht die Verfügung vom 8. März 2011 an und stellte das Begehren, auf das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Erlass eines Verbots auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4369, 4387 und 4388 nicht einzutreten. Das Obergericht des Kantons Zürich nahm das Rechtsmittel als Berufung entgegen (Beschluss vom 17. Mai 2011) und gab den Parteien Gelegenheit, sich zur Zulässigkeit des Rechtswegs bzw. zur sachlichen Zuständigkeit der Zivilgerichte zu äussern (Verfügung vom 1. November 2011). Nach Eingang der Stellungnahmen hiess das Obergericht die Berufung gut. Es hob die bezirksgerichtliche Verfügung auf und wies das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Erlass eines Verbots ab mit der Begründung, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse sei die S. _____strasse eine der Öffentlichkeit gewidmete Strasse, so dass für ein privatrechtliches allgemeines Verbot kein Raum bestehe (Urteil vom 11. April 2012).

C.

Mit Eingabe vom 14. Mai 2012 erneuern die Beschwerdeführerinnen vor Bundesgericht ihr Begehren auf Erlass eines Verbots auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4369, 4387 und 4388. Es sind die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil betrifft ein kantonal-rechtliches Verbot zum Schutz des Grundeigentums gegen Störungen (§ 225 ZPO/ZH) und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrecht-lichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den obergerichtlichen Feststellungen (E. I/3 S. 3) Fr. 50'000.-- beträgt und damit den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Es ist kantonal letztinstanzlich (Art. 75 BGG), lautet entgegen den Anträgen der Beschwerdeführerinnen (Art. 76 Abs. 1 BGG) und schliesst das Verfahren ab (Art. 90 BGG). Da es um eine Form des Besitzschutzes geht, kann das obergerichtliche Urteil wie ein Besitzschutzenscheid mit Beschwerde in Zivilsachen nur wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte angefochten werden (Art. 98 BGG; Urteil 5D_124/2010 vom 21. Dezember 2010 E. 1, in: Baurecht, BR 2011 S. 89). Die Beschwerdeführerinnen machen Willkür in der Sachverhaltsfeststellung und in der Rechtsanwendung (Art. 9 BV) sowie eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geltend, begründen aber einzig ihre Willkürüngen, die deshalb allein zulässig und nachstehend zu prüfen sind (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 136 I 332 E. 2.1 S. 334). Mit diesem Vorbehalt kann auf die - im Weiteren fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 BGG) - erhobene Beschwerde eingetreten werden.

2.

Die Beschwerdeführerinnen haben ihr Gesuch um Erlass eines Verbots am 30. November 2010 beim Bezirksgericht eingereicht. Für das ganze erstinstanzliche Verfahren haben damit die kantonale Zivilprozessordnung vom 13. Juni 1976 (ZPO/ZH) und das kantonale Gerichtsverfassungsgesetz vom 13. Juni 1976 (GVG/ZH) gegolten. Da das Verbot erstinstanzlich am 8. März 2011 verfügt wurde, waren für das Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) massgebend (Art. 404 Abs. 1 und Art. 405 Abs. 1 ZPO). Soweit es um prozessuale Fragen des erstinstanzlichen Verfahrens gegangen ist, hatte das Obergericht als Berufungsinstanz die richtige Anwendung des bisherigen kantonalen Verfahrensrechts zu prüfen (vgl. BGE 138 I 1 E. 2.1 S. 3).

3.

Neben dem Rechtsmittel gegen das am 8. März 2011 verfügte Verbot hat die Beschwerdegegnerin am 29. April 2011 bei der Gemeinde ein Gesuch um Einleitung eines Teil-Quartierplanverfahrens und

um Erlass vorsorglicher Massnahmen zur Sicherung der Betriebszufahrt während des Aufstellungsverfahrens eingereicht.

3.1 Während des obergerichtlichen Berufungsverfahrens ist im öffentlich-rechtlichen Gesuchsverfahren ein Beschluss ergangen. Der Gemeinderat hat am 13. September 2011 festgehalten, dass die Strasse "S. _____" eine dem Gemeingebrauch gewidmete öffentliche Strasse ist, die auch der Erschliessung der Gewerbezone dient, in der sich die Gärtnerei der Beschwerdegegnerin befindet. Diesen - von den Beschwerdeführerinnen angefochtenen - Beschluss hat das Obergericht als echtes Novum im Berufungsverfahren zugelassen (E. II/4a S. 8 f.). Es ist davon ausgegangen, die Zivilgerichte dürften Vorfragen aus dem öffentlichen Recht selbstständig prüfen, solange die zuständigen Instanzen der Verwaltungsrechtspflege darüber noch nicht rechtskräftig entschieden hätten. Es bestehe hier kein Grund, den Entscheid der Verwaltungsrechtspflegeinstanzen abzuwarten (E. II/4b S. 9 des angefochtenen Urteils).

3.2 Dem Erlass eines Verbots auf einer Strasse im Privateigentum kann der Umstand entgegenstehen, dass sie öffentlich erklärt wurde (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 1997, N. 2 zu § 225 ZPO/ZH). Es kann deshalb nicht beanstandet werden, dass das Obergericht die öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkte berücksichtigt hat. Die Beschwerdeführerinnen wenden dagegen nichts ein und verlangen vor Bundesgericht auch nicht, das Ergebnis des hängigen öffentlich-rechtlichen Verfahrens abzuwarten. Dass das Obergericht als Zivilgericht im Rahmen eines Zivilprozesses befugt ist, über Vorfragen öffentlich-rechtlicher Natur zu entscheiden, solange die hierfür zuständigen Verwaltungsinstanzen im konkreten Fall noch keinen rechtskräftigen Entscheid getroffen haben, entspricht einem anerkannten Grundsatz (vgl. BGE 90 II 158 E. 3 S. 161; 138 III 49 E. 4.4.3 S. 56; für das kantonale Recht: FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 6b zu § 25 sowie N. 8 und N. 8a zu § 57 ZPO/ZH; HAUSER/SCHWERI, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, 2002, N. 23 der Vorbem. zu §§ 1 ff. und N. 4 zu §§ 104-104a [a]GVG).

3.3 Die Beurteilung öffentlich-rechtlicher Vorfragen durch Zivilgerichte bleibt dabei blosser Urteilserwägung und nimmt an der Rechtskraft des Urteils nicht teil (vgl. BGE 90 II 158 E. 3 S. 161; 137 III 8 E. 3.3.1 S. 13). Sollten die Verwaltungsinstanzen später abweichend entscheiden, stünde dem erneuten Erlass eines Verbots grundsätzlich nichts entgegen (vgl. FRANK/STRÄULI/MESSMER, a.a.O., N. 2 zu § 225, N. 10 zu § 211 und N. 5 zu § 212 ZPO/ZH). Für die Zwischenzeit wäre gegebenenfalls bei der zuständigen Verwaltungsbehörde ein Verbot als vorsorgliche Massnahme während des Beschwerdeverfahrens zu beantragen (vgl. KÖLZ/BOSSHART/RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. 1999, N. 3 und N. 13 zu § 6 VRG/ZH).

4.

Als Ergebnis hat das Obergericht festgehalten, dass durch die Widmung der S. _____ strasse an die Öffentlichkeit kein Raum für ein privatrechtliches Verbot bestehe. Die Beschwerdeführerinnen rügen die rechtlichen Annahmen des Obergerichts als willkürlich (S. 5 ff. Ziff. 3-5 der Beschwerdeschrift).

4.1 Das Obergericht ist davon ausgegangen, nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts komme es bei der Würdigung, ob eine Strasse als öffentlich oder privat zu gelten habe, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Zweckbestimmung an. Wenn einer Strasse die Funktion der gesetzlichen Zufahrt im Sinne von § 237 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1) zukomme, so werde sie - jedenfalls wenn sie mehreren Grundstücken diene - notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht. Damit handle es sich um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei (E. II/5a S. 9 f.). Ausschlaggebend sei demnach, ob eine Strasse der Erschliessung diene und einem unbestimmten Personenkreis offen stehe. Diese Voraussetzungen träfen auf die S. _____ strasse zu, die deshalb ungeachtet der Eigentumsverhältnisse als eine der Öffentlichkeit gewidmete Strasse zu qualifizieren sei (E. II/5b S. 10 ff.). Anzuführen bleibe, dass die Beschwerdeführerin 1 der formlosen Widmung ihres Privatgrundes zum Gemeingebrauch zugestimmt habe, indem sie die Benützung der in ihrem Eigentum befindlichen Strasse durch einen unbestimmten Personenkreis während Jahren geduldet habe (E. II/5d S. 12 des angefochtenen Urteils).

4.2 Die Beschwerdeführerinnen halten die rechtlichen Ausführungen für willkürlich, weil sich die vom

Obergericht angerufene verwaltungs-gerichtliche Rechtsprechung mit völlig anderen Fragen als der Widmung einer im Privateigentum stehenden Strasse für die allgemeine oder öffentliche Nutzung befasse. Sie betreffe den Abstand, den Neubauten von öffentlichen Wegen einzuhalten hätten, und damit den Begriff des öffentlichen Weges im Rahmen der Baubewilligungsvoraussetzungen und nicht im Sinne einer dem Gemeingebrauch gewidmeten Strasse (S. 5 Ziff. 3). Die S. _____ strasse stehe im Eigentum der Beschwerdeführerin 1 und sei nicht mit Fahrwegrechten zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Ohne Verfügungsgewalt sei es einem Gemeinwesen aber verwehrt, eine private Verkehrsanlage der Öffentlichkeit zu widmen (S. 6 Ziff. 4). Aus einem angeblichen mehrjährigen Dulden der Strassenbenutzung durch einen unbekanntenen Personenkreis ergebe sich nichts für eine Widmung. Ein Fahrwegrecht könne weder von einem Dritten eressen noch durch eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung erhältlich gemacht werden (S. 7 Ziff. 5 der Beschwerdeschrift).

4.3 Entscheidend ist in rechtlicher Hinsicht, ob eine im Privateigentum stehende Strasse wie die S. _____ strasse formlos für den öffentlichen Gebrauch gewidmet und damit zur Benutzung durch die Allgemeinheit bestimmt werden kann.

4.3.1 Die Nutzung von öffentlichen Sachen richtet sich in erster Linie nach kantonalem Recht. Dieses umschreibt insbesondere, in welchem Rahmen und Ausmass öffentliche Sachen im Gemeingebrauch genutzt werden dürfen und wie namentlich öffentlicher Grund von der Allgemeinheit benützt werden darf (vgl. BGE 135 I 302 E. 3.1 S. 306). Die Eigentumsverhältnisse in einem zivilrechtlichen Sinne sind oftmals für die Benutzung durch die Öffentlichkeit nicht entscheidend. Ausschlaggebend können vielmehr die Widmung und die sich daraus ergebende tatsächliche Nutzung von Strassen und Plätzen durch die Öffentlichkeit sein (vgl. BGE 127 I 164 E. 5b/bb S. 178). Die Widmung zum Gemeingebrauch ist eine Verfügung, mit welcher eine Sache zur Benutzung durch die Allgemeinheit für einen bestimmten Zweck freigegeben wird. Dieser Verwaltungsakt kann auch formlos, stillschweigend erfolgen (vgl. Urteil 1P.375/1991 vom 30. Januar 1992 E. 5 mit Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, S. 536 f. Rz. 2349; ANDRÉ WERNER MOSER, Der öffentliche Grund und seine Benützung, 2011, S. 30 f. und S. 37 f.).

4.3.2 Grundvoraussetzung für die Widmung einer Sache zum Gemeingebrauch ist die Verfügungsmacht des Gemeinwesens. Eine Strassenparzelle im Privateigentum ist grundsätzlich für den privaten und nicht für den öffentlichen Gebrauch bestimmt. Das Gemeinwesen darf sie nur dann und nur soweit durch hoheitliche Anordnungen als öffentliche Verkehrsfläche behandeln, als es die dafür erforderliche Verfügungsmacht (z.B. in der Form eines dinglichen Rechts) erlangt hat (vgl. Urteil 2A.194/2006 vom 3. November 2006 E. 5.2, in: ZBGR 89/2008 S. 112). Mangels eines dinglichen Rechts oder einer unmittelbar wirkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung bedarf es des Einverständnisses des privaten Eigentümers. Dessen Zustimmung zur Widmung kann auch formlos sein. Ein blosses Dulden der allgemeinen Benützung genügt aber nicht (vgl. Urteile 1P.375/1991 vom 30. Januar 1992 E. 5 und 5C.258/1989 vom 8. Mai 1990 E. 3c; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., S. 537 Rz. 2350; MOSER, a.a.O., S. 39 f. mit Hinweisen).

4.3.3 Die Rechtslage im Kanton Zürich entspricht den gezeigten Grundsätzen. Das Obergericht durfte willkürfrei davon ausgehen, dass die Widmung einer Strasse zum Gemeingebrauch formlos erfolgen kann und dass das Einverständnis des Eigentümers mit der Widmung seiner im Privateigentum stehenden Strasse zum Gemeingebrauch keiner besonderen Form bedarf (vgl. Baurechtsentscheide Kanton Zürich, BEZ 1989 Nr. 2 E. 1a S. 9 [Verwaltungsgericht] und BEZ 2006 Nr. 38 E. 6.5 S. 37 f. [Baurekurskommission]; E. 4a des Entscheids VB.2000.00025 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 10. Mai 2000). So kann ein jahrelanger, widerspruchloser Gebrauch durch die Öffentlichkeit eine entsprechende Widmung bewirken (vgl. E. 5.3.1 des Entscheids VB.2011.00730 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 9. Mai 2012, einsehbar unter <http://www.vgrzh.ch/> - Rubrik "Rechtsprechung"; vgl. RICHARD A. KOCH, Das Strassenrecht des Kantons Zürich [Strassenpolizeirecht], 1997, S. 8 f.). Ungeachtet der Rügen der Beschwerdeführerinnen betreffend die Richtigkeit der Entscheidzitate erweist sich die obergerichtliche Darstellung der Rechtslage im Ergebnis nicht als willkürlich (Art. 9 BV; vgl. zum Begriff: BGE 138 I 49 E. 7.1 S. 51).

5.

Das Obergericht hat die tatsächlichen Voraussetzungen einer rechtsgültigen Widmung der S. _____ strasse zur Benutzung durch die Allgemeinheit bejaht. Die Beschwerdeführerinnen rügen die Sachverhaltsfeststellung und die Beweiswürdigung als willkürlich (S. 2 ff. Ziff. 1 und 2 der Beschwerdeschrift).

5.1 Das Obergericht hat festgestellt, der ursprüngliche Genossenschaftsweg sei im Zuge der Überbauung des angrenzenden Landes in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts von der Meliorations-genossenschaft an die Baugenossenschaft S. _____ abgetreten worden, aus der die Beschwerdeführerin 1 hervorgegangen sei. Die Bauherrschaft habe den Weg nach den behördlichen

Vorgaben zu einer Quartierstrasse (Sammelstrasse), der heutigen S._____strasse, ausgebaut, die unbestrittenermassen der Erschliessung der im Eigentum der Beschwerdeführerinnen stehenden Grundstücke gedient habe und diene. Im Übrigen werde auch die Gärtnerei der Beschwerdegegnerin über die S._____strasse erschlossen, wie sich aus den - von den Beschwerdeführerinnen unangefochtenen - Baubewilligungen ergebe. Während in der Bewilligung vom 12. Januar 1987 für ein neues Gewächshaus erwogen werde, dass das Baugrundstück hinreichend über die private Quartierstrasse "S._____" erschlossen sei, halte die Bewilligung vom 24. Juni 1991 für das Ladengeschäft lediglich fest, die strassenmässige Erschliessung sei gewährleistet. Dies könne vernünftigerweise nur die bisherige (langjährige) Erschliessung über die S._____strasse bedeuten. Für die Annahme der

Beschwerdeführerinnen, damit sei der seit jeher ausserbuchlich bestehende und seit 1987 im Grundbuch eingetragene Zugang über das Grundstück Z._____ gemeint, lägen keine konkreten Anhaltspunkte vor. Wie es sich früher mit den Zugangsverhältnissen verhalten habe, sei denn auch ohne Belang. Ebenso könne dahingestellt bleiben, ob gegenwärtig eine hinreichende alternative Erschliessung über das Grundstück Z._____ - seitens der Beschwerdegegnerin werde die Rechtsgenüchlichkeit dieser Zufahrt bestritten - bestehe. Massgeblich sei, dass die Baubewilligungen die Erschliessung der Gärtnerei über die S._____strasse vorsähen. Entsprechend seien auch die Betriebsgebäude und insbesondere das Ladengeschäft auf die S._____strasse ausgerichtet. Erschliesse eine Strasse eine aus sieben Gebäuden bestehende Überbauung mit neunzig Wohneinheiten, sei von einem unbestimmten Benutzerkreis auszugehen, da die Kontrolle der einzelnen Personen - Besucher, Postbote, Handwerker, Rettungsdienste etc. - schlechterdings nicht möglich sei. Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse sei die S._____strasse demnach als eine der Öffentlichkeit gewidmete Strasse zu qualifizieren. Vorliegend diene sie zusätzlich einem Gewerbebetrieb als Zufahrt und werde

dadurch ebenfalls notwendigerweise von einem offenen Kreis von Benutzern wie Kunden und Lieferanten beansprucht (E. II/5b S. 10 ff. des angefochtenen Urteils).

5.2 Die Willkürigen betreffen die folgenden Punkte:

5.2.1 Die Beschwerdeführerinnen werfen dem Obergericht vor, es habe willkürlich konkrete Anhaltspunkte dafür verneint, dass mit der Erschliessung gemäss der Baubewilligung von 1991 der Zugang über das Grundstück Z._____ gemeint sei, obwohl sie dabei ausdrücklich auf den Abtretungsvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und deren Vater verwiesen hätten, wonach der Zugang aufgrund der Dienstbarkeit SP 1321 erfolge (act. 34/14 S. 4), d.h. über ein Wegrecht für Fahrzeuge bis 3.5 Tonnen über das Grundstück Z._____ (S. 3/4 Ziff. 1 der Beschwerdeschrift). Der Vorwurf, das Obergericht habe ein wesentliches Beweismittel ausser Acht gelassen, ist unberechtigt. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerinnen dieses Beweismittel nicht im Zusammenhang mit ihren Behauptungen zur Baubewilligung von 1991 angerufen haben (S. 6 Ziff. 9 der Eingabe vom 13. Dezember 2011, act. 33), ist es für ihre Sachdarstellung nicht beweiskräftig, heisst es doch an der zitierten Stelle des Abtretungsvertrags, für den Zugang über die private Strasse "S._____" bestehe eine privatrechtliche Vereinbarung und im Übrigen erfolge der Zugang auch aufgrund der Dienstbarkeit SP 1321 (act. 34/14 S. 4). Hauptzugang ist nach diesem Beweismittel somit die

S._____strasse, wie es auch das Obergericht angenommen hat, und nicht die Dienstbarkeit über das Grundstück Z._____, wie das die Beschwerdeführerinnen behaupten. Eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung ist damit nicht dargetan.

5.2.2 Willkür in der Beweiswürdigung erblicken die Beschwerdeführerinnen darin, dass das Obergericht angenommen habe, die S._____strasse erschliesse eine aus sieben Gebäuden bestehende Überbauung mit 90 Wohneinheiten und werde somit von einem unbestimmten Personenkreis benutzt. Denn in Wirklichkeit diene die S._____strasse der Erschliessung von nur zwei Grundstücken, nämlich ihrem Gemeinschaftsgrundstück und dem Grundstück der Beschwerdegegnerin (S. 4 Ziff. 2 der Beschwerdeschrift). Der Einwand ist nicht stichhaltig. Gemäss den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes ist ein Grundstück erschlossen, wenn es - unter anderem - für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 PBG), und genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge - unter anderem - der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Erschlossen wird somit zwar ein Grundstück, die Grösse der Zufahrt aber hängt von den Benützern des zu erschliessenden Grundstücks ab, d.h. im Falle einer mit Wohnhäusern überbauten Liegenschaft von der Anzahl an Wohneinheiten, die hier 90 Wohnungen umfasst.

5.2.3 Einen Zirkelschluss bemängeln die Beschwerdeführerinnen insofern, als das Obergericht für die Beurteilung der Öffentlichkeit der Erschliessungsstrasse "S._____" auch die Kunden und Lieferanten der Gärtnerei berücksichtigt hat, deren Erschliessung durch die S._____strasse genau

streitig sei (S. 4 Ziff. 2 der Beschwerdeschrift). Willkür ist nicht ersichtlich. Denn das Obergericht ist in tatsächlicher Hinsicht davon ausgegangen, die (formlose) Widmung der heutigen S._____strasse zur Benutzung durch die Allgemeinheit und die formlose Zustimmung der Eigentümer zu dieser Widmung sei in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts erfolgt, was die späteren Baubewilligungen und Nutzungsverhältnisse lediglich bestätigten. Insoweit erscheint es nicht als willkürlich, den über Jahre hinweg ansteigenden und jahrelang widerspruchslos geduldeten Lieferanten- und Kundenverkehr zur 1987 durch ein zusätzliches Gewächshaus und 1991 durch ein Ladengeschäft erweiterten Gärtnerei als Indiz mitzubewertigen.

5.3 Insgesamt kann die obergerichtliche Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung, die S._____strasse sei der Öffentlichkeit (formlos) gewidmet worden und die Eigentümer hätten der Widmung (formlos) zugestimmt, unter Willkürgesichtspunkten nicht beanstandet werden (Art. 9 BV; vgl. zum Begriff: BGE 136 III 552 E. 4.2 S. 560).

6.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführerinnen in formeller Hinsicht, es sei willkürlich, dass das Obergericht das Verbot insgesamt aufgehoben habe. Das Parkier- und Fahrverbot betreffe das Grundstück Kat.-Nr. 4369 (Strasse "S._____") sowie die Grundstücke Kat.-Nr. 4387 (im Bereich der Zufahrt zur Unterniveaugarage) und Kat.-Nr. 4388 (im Bereich der nicht überdeckten Fahrzeugabstellplätze auf der mit Wohnhäusern überbauten Liegenschaft). Aus der Öffentlichkeit der S._____strasse könne willkürfrei nicht geschlossen werden, auch die Grundstücke Kat.-Nrn. 4387 und 4388 seien der Öffentlichkeit gewidmet. Die Aufhebung des Verbots auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4387 und 4388 sei deshalb willkürlich erfolgt (S. 2/3 Ziff. 1 und S. 4 Ziff. 2 der Beschwerdeschrift).

6.1 Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hat das Obergericht nirgends ausdrücklich oder auch nur sinngemäss festgestellt, es seien neben der S._____strasse auch die Grundstücke Kat.-Nrn. 4387 und 4388 der Öffentlichkeit gewidmet. In ihrer Stellungnahme zur sachlichen Zuständigkeit der Zivilgerichte haben sich die Beschwerdeführerinnen jedoch nur zum Verbot betreffend die S._____strasse geäussert. Sie haben für den Eventualfall einer Unzuständigkeit nicht - auch nicht sinngemäss - begehrt, die Zuständigkeit der Zivilgerichte sei zumindest für ein Verbot betreffend die Grundstücke Kat.-Nr. 4387 (im Bereich der Zufahrt zur Unterniveaugarage) und Kat.-Nr. 4388 (im Bereich der nicht überdeckten Fahrzeugabstellplätze) zu bejahen (vgl. die Eingabe vom 13. Dezember 2011, act. 33). Dass derartige Eventualvorbringen verlangt werden, erweist sich nicht als verfassungswidrig. Denn prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.4.2 S. 248).

6.2 Soweit der Dispositionsgrundsatz das Verfahren beherrscht, kann das Gericht allerdings ohne ausdrücklich gestellten Eventualantrag weniger zusprechen, als begehrt wird, wenn die Voraussetzungen für die vollumfängliche Gutheissung der Begehren nicht erfüllt sind (vgl. BGE 111 II 156 E. 4 S. 161; 115 II 6 E. 7 S. 15). Insoweit könnte im Begehren um Erlass eines Verbots auf drei Grundstücken der Erlass eines auf zwei Grundstücke beschränkten und damit weniger weit gehenden Verbots enthalten sein. Der Antrag allein genügt jedoch nicht. Die Gründe, welche für das weniger weit gehende Verbot sprechen könnten, müssen behauptet und nachgewiesen oder unbestritten sein (vgl. BGE 109 II 120 E. 2b S. 122; 116 II 140 E. 4, nicht veröffentlicht). Dem Gesuch der Beschwerdeführerinnen vom 30. November 2010 "Begründung mit Antrag Allgemeines Fahrverbot" lässt sich entnehmen, dass ihr Verbotsbegehren zur Hauptsache das Befahren der S._____strasse durch Unbefugte betroffen hat, hatten sie doch bereits am 20. Mai 1994 (recte: am 12. April 1994) ein gerichtliches Parkierverbot auf der Strassenparzelle und auf angrenzenden Grundstücken erlangt (S. 2 Ziff. 1.4 des Gesuchs, act. 2). Das neue Verbot vom 8. März 2011 wurde denn auch in Abänderung des früheren Verbots erlassen (Bst. B hiervor). In Anbetracht der Verfahrenslage ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Obergericht für die Grundstücke ein blosses Teilverbot hätte anordnen sollen, an dessen Erlass die Beschwerdeführerinnen offenkundig nur im Zusammenhang mit dem nicht durchsetzbaren Hauptverbot des Befahrens der S._____strasse interessiert gewesen sein dürften.

6.3 Inwiefern es als willkürlich erscheinen soll, dass das Obergericht nicht wenigstens auf den beiden Grundstücken Kat.-Nrn. 4387 und 4388 im Sinne einer teilweisen Gutheissung des Gesuchs ein Verbot erlassen hat, ist weder ersichtlich noch dargetan (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 134 II 349 E. 3 S. 352).

7.

Die Beschwerde muss insgesamt abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerinnen werden damit kostenpflichtig, hingegen nicht entschädigungspflichtig, da keine Vernehmlassungen eingeholt worden sind (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. August 2012

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: von Roten