

[AZA 0/2]
5C.278/2001/otd

II. Z I V I L A B T E I L U N G *****

13. Februar 2002

Es wirken mit: Bundesrichter Bianchi, Präsident der
II. Zivilabteilung, Bundesrichter Raselli, Bundesrichterin
Hohl sowie Gerichtsschreiber Zbinden.

In Sachen

A. _____, Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Conrad,
Schwertstrasse 1, Postfach 1760, 5401 Baden,

gegen

1. J.S. _____,
2. E.S. _____, Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Erich Rüegg,
Oberstadtstrasse 7, 5400 Baden,

betreffend

Grunddienstbarkeit, hat sich ergeben:

A.- A. _____ ist Eigentümer des Grundstückes GB Wettingen Nr. 1. _____, Parzelle
1. _____. Das angrenzende Grundstück, GB Wettingen Nr. 2. _____, Parzelle 2. _____,
gehört J.S. _____ und E.S. _____. Ursprünglich waren die auf den beiden Parzellen stehenden
Wohnhäuser so zusammengebaut gewesen, dass die Parzellengrenze durch die gemeinsame
Brandmauer verlief. Weil J.S. _____ und E.S. _____ die auf ihrem Grundstück befindliche
Baute abrechen wollten, was die Instandstellung der ehemaligen Brandmauer - nunmehr Ostfassade
des auf Parzelle 1. _____ stehenden Gebäudes - notwendig machte, einigten sie sich gemäss dem
vom "Baukonsortium S. _____" verfassten Bestätigungsschreiben vom 17. Januar 1990 mit
A. _____ wie folgt:

"[...]

2. Die Erstellung der Brandmauer wird nach den
einschlägigen Bestimmungen der SIA-Norm 180 und
den behördlichen Vorschriften zu unseren Lasten
in Auftrag gegeben.

3. Die Gestaltung der Fassade erfolgt nach Ihrem
Vorschlag-Nr. 2. Die vorgesehene Verglasung ist
ausschliesslich mit undurchsichtigem strukturiertem
Glas auszuführen. Dadurch entstehende
Mehrkosten gehen zu Ihren Lasten.

4. Der giebelseitige Dachvorsprung von 40-50 cm
Breite wird zu unseren Lasten ausgeführt.

5. Eine allfällig vorhandene Sickerleitung wird zu
unseren Lasten ergänzt und angeschlossen, ebenso
sichern wir eine äussere Kellerwandbeschichtung
auf der Grenzmauer zu.

6. Die Ergänzungen im Grundbuch betreffend dem
Übertritt für Unterhaltsarbeiten und das Überbauungsrecht
für den Dachvorsprung sowie Grenzbaurecht
räumen wir Ihnen zu unseren Lasten
ein.. "

In der Folge entstanden unter den Parteien Differenzen darüber, ob es sich bei der in der Fassade

vorgesehenen Verglasung um fest verschraubte oder normal zu öffnende Fenster handeln müsse. Da A. _____ auf dem Einbau normal zu öffnender Fenster beharrte, weigerten sich die Eheleute S. _____, einen Dienstbarkeitsvertrag zu unterzeichnen.

B.- Im Streit zwischen A. _____ (Kläger) einerseits sowie J.S. _____ und E.S. _____ (Beklagte) andererseits erkannte das Bezirksgericht Baden mit Urteil vom 17. Juni 1998:

"1. In Gutheissung der Klage werden dem Kläger unentgeltlich zu Lasten der Parzelle der Beklagten GB Wettingen Nr. 2. _____, Plan X. _____, Parzelle 2. _____, folgende Dienstbarkeiten zu Gunsten seiner Parzelle GB Wettingen Nr. 1. _____, Plan X. _____, Parzelle 1. _____ eingeräumt:

a) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, auf einer Länge von 7 m die östliche Abschlussmauer seines Wohnhauses auf Parzelle 1. _____ bis 20 cm auf Parzelle 2. _____ zu stellen und das Dach mit maximal 70 cm auf Parzelle 2. _____ überragen zu lassen.

b) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, die seinem Grundstück auf Parzelle 1. _____ dienende Sickerleitung durch Parzelle 2. _____ zu führen.

c) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, die Nachbarparzelle 1948 zwecks Ausführung von Unterhaltsarbeiten an der östlichen Fassade seines Wohnhauses zu betreten oder betreten zu lassen. Für Schäden, die der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ oder seine Hilfspersonen im Zusammenhang mit diesem Zutrittsrecht verursachen, ist der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ haftbar.
2. Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, die Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 1 vorstehend auf den berechtigten bzw. belasteten Grundstücken wie folgt einzutragen:

Auf Parzelle 2. _____

Last: Überbaurecht von 20 cm für Fassade und von 70 cm für Dachvorsprung zu Gunsten Parzelle 1. _____

Last: Durchleitungsrecht für Sickerleitung zu Gunsten Parzelle 1. _____

Last: Zutrittsrecht bei Unterhaltsarbeiten zu Gunsten Parzelle 1. _____

Auf Parzelle 1. _____

Recht: Überbaurecht von 20 cm für Fassade und von 70 cm für Dachvorsprung zu Lasten Parzelle 2. _____

Recht: Durchleitungsrecht für Sickerleitung zu Lasten Parzelle 2. _____

Recht: Zutrittsrecht bei Unterhaltsarbeiten zu Lasten Parzelle 2. _____".

Auf Appellation der Beklagten hob das Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, das Urteil des Bezirksgerichts am 29. Juni 2001 auf und wies die Klage ab.

Dieses Urteil hob das Bundesgericht am 2. April 2001 auf Berufung des Klägers auf und wies die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück (5C. 212/2000).

In teilweiser Gutheissung der Appellation hob das Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer alsdann mit Urteil vom 23. August 2001 den Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 17. Juni 1998 auf und erkannte wie folgt:

"1.1. In teilweiser Gutheissung der Klage werden dem Kläger unentgeltlich zu Lasten der Parzelle der Beklagten, Grundbuch Wettingen Parzelle 2. _____, folgende Dienstbarkeiten zu Gunsten seiner Parzelle, Grundbuch Wettingen Parzelle 1. _____ eingeräumt:

a) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, auf einer Länge von 7 m die östliche Hausmauer seines Wohngebäudes Nr. 3. _____ bis 20 cm auf Parzelle 2. _____ zu stellen und das Dach mit insgesamt höchstens 70 cm auf Parzelle 2. _____ überragen zu lassen. Die Hausmauer darf durch höchstens zwei Fenster für das Treppenhaus durchbrochen sein, welche fest eingebaut oder zwecks Erleichterung der Reinigung verschraubt sowie mit undurchsichtigem, strukturiertem Glas versehen sein müssen.

b) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, die Nachbarparzelle 2. _____ zwecks Ausführung von Unterhaltsarbeiten an der östlichen Fassade seines Wohnhauses Nr. 3. _____ zu betreten oder betreten zu lassen. Für Schäden, die der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ oder seine Hilfspersonen im Zusammenhang mit diesem Zutrittsrecht verursachen, ist der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ haftbar.

2. Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, die Dienstbarkeiten gemäss vorgenannter Ziffer auf den berechtigten bzw. belasteten Grundstücken wie folgt einzutragen:

Auf Parzelle 2. _____:

Last: Überbaurecht z.G. Parzelle 1. _____

Last: Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten z.G. Parzelle 1. _____

Auf Parzelle 1. _____:

Recht: Überbaurecht z.L. Parzelle 2. _____

Recht: Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten z.L.
Parzelle 2. _____

3. Die Beklagten werden verpflichtet, die für den Eintrag dieser Dienstbarkeiten anfallenden Kosten des Grundbuchamtes zu tragen.
4. Soweit mit der Klage mehr oder anderes verlangt wird, wird sie abgewiesen.. "

C.-Gegen dieses Urteil hat der Kläger beim Bundesgericht sowohl staatsrechtliche Beschwerde als auch Berufung eingereicht. Mit Berufung beantragt er, das angefochtene Urteil aufzuheben und den Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 17. Juni 1998 zu bestätigen. Die Beklagten beantragen Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei. Das Obergericht hat auf Gegenbemerkungen verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Werden gleichzeitig Berufung und staatsrechtliche Beschwerde erhoben, wird die Entscheidung über die Berufung in der Regel bis zur Erledigung der staatsrechtlichen Beschwerde ausgesetzt (Art. 57 Abs. 5 OG). Vorliegend ist von der Regel abzuweichen, hat doch der Kläger die sich auf den Kosten- und Entschädigungspunkt beschränkende staatsrechtliche Beschwerde nur für den Fall erhoben, dass die Berufung nicht gutgeheissen werden sollte (BGE 122 I 81 E. 1 S. 82 f. mit Hinweisen).

2.- Das Obergericht hat den klägerischen Begehren teilweise stattgegeben. Der Kläger verlangt vollumfängliche Gutheissung der Klage bzw. Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils. Umstritten ist zum einen die vom Obergericht im Zusammenhang mit der Einräumung des Überbaurechts gemachte Auflage, dass die Fenster fest eingebaut oder verschraubt sowie mit undurchsichtigem Glas versehen sein müssen (Ziff. 1/1a des Dispositivs); zum andern erweist sich das dingliche Durchleitungsrecht für die Sickerleitung als strittig (vgl. Ziff. 1/4 des Dispositivs).

3.- a) Mit Bezug auf die Fenster, welche in die nunmehr östliche Hausfassade einzubauen sind, hat das Obergericht erwogen, die Beklagten hätten in ihrem Schreiben vom 17. Januar 1990 an den Kläger ausdrücklich festgehalten, dass die vorgesehene Verglasung ausschliesslich mit undurchsichtigem strukturiertem Glas ausgeführt werden müsse; in der Vereinbarung sei keine ausdrückliche Pflicht zum festen Einbau bzw. zur Verschraubung der neuen Fenster vorgesehen worden.

Die undurchsichtige, strukturierte Verglasung sei von den Beklagten nicht verlangt worden, um die Innenräume des klägerischen Hauses vor Blicken von aussen zu schützen; vielmehr sei es darum gegangen, dass vom Inneren des klägerischen Hauses nicht in den Garten der Beklagten eingesehen werden könne. Es habe für den Kläger infolgedessen erkennbar sein müssen, dass die Beklagten nicht einerseits undurchsichtige Verglasung forderten, gleichzeitig aber normale zu öffnende Fenster zulassen wollten, "welche den angestrebten Blickschutz wieder ad absurdum führen müssten". Anfänglich sei sogar lediglich von - zwangsläufig nicht zu öffnenden - Glasbausteinen und in einem undatierten Vereinbarungsentwurf des Klägers von einem Fensterlichtschlitz die Rede gewesen.

Dass die Beklagten gegen undurchsichtige, aber auch gegen zu öffnende Fenster eingestellt gewesen seien, habe der Kläger auch deshalb erkennen müssen, weil jene mit einem zusätzlichen Fenster für das Zimmer im ersten Stock nicht einverstanden waren. Ein Einverständnis der Beklagten mit Fenstern, die geöffnet werden können, ergebe sich auch nicht aus ihrer Unterzeichnung des Bauplans, hätten sie doch als Laien die lediglich in der Seitenansicht eingezeichneten Öffnungsmöglichkeiten nicht erkennen müssen. Ebenso wenig lasse sich etwas zu Ungunsten der Beklagten aus dem Umstand ableiten, dass deren Architekt im Besitze des klägerischen Bauprojektes war. In Würdigung dieser Umstände habe der Vertragswille vernünftiger und redlich handelnder Parteien nur darauf abzielen können, dass allein fest eingebaute, mit undurchsichtigem, strukturiertem Glas versehene Fenster zugelassen würden.

Entsprechend dem späteren Zugeständnis der Beklagten seien dem Kläger Fenster zuzugestehen, die grundsätzlich geöffnet werden können, aber verschraubt seien.

b) Nach Auffassung des Klägers verstösst diese Vertragsauslegung gegen den Wortlaut der

Vereinbarung, worin weder von fest eingebauten noch verschraubten Fenstern die Rede sei, obwohl die Frage der Ausgestaltung der Fenster von den Parteien ausdrücklich besprochen worden sei. Die Beklagten hätten nie eingebaute oder verschraubte Fenster verlangt.

Nach dem Sprachgebrauch werde unter einem Fenster in aller Regel eine Vorrichtung verstanden, die sich öffnen lasse. Auch die vom Obergericht namhaft gemachten ergänzenden Auslegungsmittel führten nicht zum gegenteiligen Schluss, sondern bestätigten vielmehr den klägerischen Standpunkt. Wenn früher von einem Fensterlichtschlitz die Rede gewesen sei, so sei damit auf die Schmalheit der Fenster angespielt worden. Mit dem klägerischen Schreiben vom 17. Januar 1990 sei dann die Wahl des Glases - im Sinne undurchsichtigen, strukturierten Glases - eingeschränkt worden.

Im Übrigen würde auch durch verschraubte Fenster kein absoluter Blickschutz verwirklicht. Nicht zu überzeugen vermöge der Hinweis der Vorinstanz auf den von den Beklagten unterzeichneten Plan, welchem zu entnehmen sei, dass die Fenster geöffnet werden können, und der im Besitze des von den Beklagten engagierten Architekten war. Der Kläger habe in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass die Beklagten mit dem Inhalt des Planes einverstanden gewesen seien.

c) Der Inhalt eines Rechtsverhältnisses bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, d.h. nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann bezüglich einer Vereinbarung kein tatsächlich übereinstimmender Wille festgestellt werden, so sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 121 III 118 E. 4b/aa; 123 III 35 E. 2b). Wie die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip vorzunehmen ist, stellt eine Rechtsfrage dar, welche das Bundesgericht im Berufungsverfahren überprüfen kann; dabei ist es allerdings an die Feststellungen der Vorinstanz über die äusseren Umstände gebunden, unter denen die Erklärungen abgegeben wurden (BGE 123 III 165 E. 3a S. 168). Wie vom Bundesgericht bereits im früheren Verfahren vermerkt, hat die Vorinstanz eine objektivierte Auslegung vorgenommen.

aa) Nach dem Wortlaut der Erklärung ist "die vorgesehene Verglasung (...) ausschliesslich mit undurchsichtigem strukturiertem Glas auszuführen". Wie die Vorinstanz ausführt, enthält der Vereinbarungstext keine ausdrückliche Verpflichtung zum festen Einbau oder zur Verschraubung der Fenster. Das die Vereinbarung enthaltende bzw. diese bestätigende Schreiben wurde von den Beklagten ("Baukonsortium S. _____") verfasst. Lag diesen tatsächlich so viel an verschraubten und nicht nur undurchsichtigen Fenstern, wäre es naheliegend gewesen, einen entsprechenden Zusatz in die Vereinbarung aufzunehmen. Da ein solcher Zusatz - aus welchen Gründen auch immer - fehlt, bleibt unerfindlich, weshalb der Kläger nach Treu und Glauben hätte darauf schliessen müssen.

bb) Kein anderer Schluss ergibt sich aus den von der Vorinstanz namhaft gemachten weiteren Umständen. Das Obergericht hat seine Auslegung zunächst einmal mit dem allgemeinen Hinweis begründet, es sei darum gegangen, die Sicht vom Inneren des klägerischen Hauses auf das beklagte Grundstück zu verhindern. Gewiss lag der Vereinbarung, undurchsichtiges und strukturiertes Glas zu verwenden, für den Kläger ohne weiteres erkennbar diese Zweckbestimmung zugrunde.

Daraus folgt aber keineswegs, dass es sich zwingend um eingebaute oder zumindest verschraubte Fenster handeln muss, zumal solche ebenfalls, wenn auch etwas umständlich, geöffnet werden könnten. Den vorinstanzlichen Feststellungen ist zu entnehmen, dass der Vereinbarung vom 17. Januar 1990 Verhandlungen vorausgegangen sind. Die Beklagten haben sich schliesslich mit undurchsichtigem und strukturiertem Glas begnügt. Daher kann nicht von Bedeutung sein, dass anfänglich nicht von Fenstern, sondern von Glasbausteinen die Rede gewesen ist und der Kläger in einem Vereinbarungsentwurf von einem Fensterlichtschlitz gesprochen hat. Die Vorinstanz hat nicht festgestellt, dass der Kläger mit dem nicht näher erörterten Vorschlag Nr. 2, auf den das Bestätigungsschreiben vom 17. Januar 1990 Bezug nimmt, eingebaute oder verschraubte Fenster offeriert hätte oder dass solche von den Beklagten verlangt worden wären; dies wird von den Beklagten denn auch nicht behauptet. Nicht zu überzeugen vermögen die vorinstanzlichen Ausführungen im Zusammenhang mit dem von den Beklagten unterzeichneten Plan des klägerischen Umbaus. Nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils waren in diesem Plan Fenster eingezeichnet, die geöffnet werden können. Nun mag zutreffen, dass die in der Seitenansicht eingezeichnete Öffnungsmöglichkeit der Fenster den Beklagten nicht sofort ins Auge sprang. Darauf kann es aber nicht ankommen, zumal nach den Feststellungen der Vorinstanz der Architekt der Beklagten im Besitz des Plans gewesen ist. Für die Auslegung der Vereinbarung bleibt zudem unerheblich, ob die Beklagten ihren Architekten mit entsprechenden Abklärungen beauftragt haben oder nicht. War den Beklagten der Umstand, dass die Fenster fest eingebaut oder verschraubt sind, so wichtig, wäre es ihnen ohne weiteres möglich gewesen, sich dessen zu vergewissern.

cc) Die Berufung erweist sich in diesem Punkt als begründet. Ziff. 1.1a des angefochtenen Urteils ist insoweit aufzuheben bzw. abzuändern, als dessen zweiter Satz wie folgt neu zu fassen ist: "Die Hausmauer darf durch höchstens zwei Fenster für das Treppenhaus durchbrochen sein, die mit undurchsichtigem, strukturiertem Glas versehen sein müssen.. "

4.- a) Mit Bezug auf die Sickerleitung hat die Vorinstanz erwogen, die Beklagten hätten sich einzig dazu verpflichtet, eine allenfalls vorhandene Sickerleitung zu ihren Lasten zu ergänzen und anzuschliessen; ein dingliches Recht habe nicht eingeräumt werden sollen. Art. 689 ZGB verpflichte zwar zur Aufnahme des vom oberhalb liegenden Grundstück abfliessenden Wassers, nicht aber zur Einräumung einer Dienstbarkeit. Eine solche könne auch nicht aufgrund von Art. 691 ZGB eingeräumt werden, habe doch der Kläger die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen weder behauptet noch genügend substantiiert.

b) Der Kläger macht u.a. geltend, weil das Durchleitungsrecht und eine entsprechende Dienstbarkeit nie umstritten gewesen seien, habe er auch keine Veranlassung gehabt, Näheres dazu auszuführen. Diesbezüglich bestehe unabhängig vom Wortlaut der Vereinbarung ein Konsens. Aber auch eine objektivierte Auslegung der Vereinbarung lasse keinen anderen Schluss zu. Dass der Eintrag im Grundbuch nicht ausdrücklich erwähnt werde, sei auf ein Versehen zurückzuführen.

Im Übrigen bestehe - mit der auch von der Vorinstanz anerkannten obligatorischen Duldungspflicht - von Gesetzes ein Anspruch auf Eintragung im Grundbuch (Art. 691 Abs. 3 ZGB). Wenn die Vorinstanz in diesem Zusammenhang ausführe, der Kläger habe die gesetzlichen Voraussetzungen von Art. 691 ZGB weder behauptet noch substantiiert, beruhe dies auf einem offensichtlichen Versehen, habe er (der Kläger) doch diese Auffassung in der Klage vertreten und der Bezirksgerichtspräsident laut Augenscheinsprotokoll festgehalten, dass ein Anspruch von Gesetzes wegen bestehe.

c) Gemäss Art. 691 Abs. 1 ZGB ist jeder Grundeigentümer gehalten, u.a. die Durchleitung von Drainierrohren gegen vorgängigen, vollen Ersatz des dadurch verursachten Schadens zu gestatten, sofern sich die Leitung ohne Inanspruchnahme seines Grundstückes gar nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten durchführen lässt. Bei Legalservituten (wie dem Durchleitungsrecht) besteht von Gesetzes wegen ein Anspruch auf Errichtung einer Dienstbarkeit. Der in Anspruch genommene Grundeigentümer ist verpflichtet, mit dem Anspruchsberechtigten einen Vertrag über die Begründung einer Durchleitungsdienstbarkeit abzuschliessen. Kommt er der Verpflichtung nicht freiwillig nach, wird diese durch ein gerichtliches Urteil ersetzt. Der gültig abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag oder das Urteil sind konstitutiv; sie bringen die Dienstbarkeit unmittelbar zum Entstehen. Ein Grundbucheintrag ist insoweit nicht erforderlich. Doch kann der Berechtigte die Eintragung auf seine Kosten verlangen (Art. 691 Abs. 3 ZGB; Meyer-Hayoz, Berner Kommentar, N. 75 zu Art. 691 ZGB; Heinz Rey; Basler Kommentar, N. 21 und 23 zu Art. 691 ZGB).

Am 17. Januar 1990 bestätigten die Beklagten dem Kläger "zwischen Ihrer Liegenschaft und unserem Grundstück" u.a. die Vereinbarung, dass "eine allfällig vorhandene Sickerleitung (...) zu unseren Lasten ergänzt und angeschlossen" werde. Darin liegt nach dem Gesagten die vertragliche Begründung einer Durchleitungsdienstbarkeit i.S. von Art. 691 ZGB. Sind die Beklagten der Begründung der Dienstbarkeit durch Vertragsschluss freiwillig nachgekommen, ist die Frage müssig, ob die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben waren, und geht der Einwand der Vorinstanz, die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einräumung einer Dienstbarkeit seien nicht ausreichend substantiiert, an der Sache vorbei; der Einwand wäre allenfalls angebracht gewesen, hätte der Kläger bei Fehlen einer Vereinbarung den Anspruch richterlich durchsetzen müssen. Ist aber davon auszugehen, dass die Dienstbarkeit vertraglich begründet worden ist, ergibt sich der Anspruch auf den Grundbucheintrag ohne weiteres aus dem Gesetz (Art. 691 Abs. 3 ZGB). Dass in der Vereinbarung nicht vorgesehen wurde, das Durchleitungsrecht ins Grundbuch einzutragen, schadet dem Kläger daher nicht. Mangels anderslautender Abrede geht der Eintrag des Durchleitungsrechts allerdings zu Lasten des Klägers (Art. 691 Abs. 3 ZGB).

d) Demzufolge ist die Ziff. 1.1 des angefochtenen Urteils durch eine lit. c folgenden Inhalts zu ergänzen:

"Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1. _____ ist berechtigt, die dieser Parzelle dienende Sickerleitung durch Parzelle 2. _____ zu führen. " Entsprechend ist Ziff. 1.2 des angefochtenen Urteils dahingehend zu ergänzen, dass auf Parzelle 2. _____ als zusätzliche Last "Durchleitungsrecht für Sickerleitung z.G. Parzelle 1. _____" und auf Parzelle 1. _____ als

zusätzliches Recht "Durchleitungsrecht für Sickerleitung z.L. Parzelle 2._____" einzutragen sind. Sodann ist Ziff. 1.3 des angefochtenen Urteils mit Bezug auf die Kosten für die Eintragung des Durchleitungsrechts zu ergänzen und im Ergebnis wie folgt zu formulieren: "Der Kläger hat die Kosten des Grundbuchamtes für den Eintrag des Durchleitungsrechts zu tragen. Die übrigen Eintragungskosten des Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Beklagten; diese haften solidarisch. "

5.- Zusammenfassend ergibt sich, dass die Berufung gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben ist. Die Klage ist gutzuheissen bis auf die vom Kläger zu tragenden Kosten für den Grundbucheintrag des Durchleitungsrechts:

Dieser Punkt fällt indes beim Verlegen der Kosten und Entschädigung nicht ins Gewicht. Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beklagten die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens unter Solidarhaft zu tragen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Dasselbe gilt für die Parteientschädigung (Art. 159 Abs. 2 und 5 i.V.m. Art. 156 Abs. 7 OG). Was die Kosten und Entschädigung des kantonalen Verfahrens betrifft, wird die Sache in Aufhebung der Ziff. 1.5 und 1.6 sowie 2 und 3 des angefochtenen Urteils zu neuem Entscheid an das Obergericht zurückgewiesen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Berufung wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, vom 23. August 2001 wird aufgehoben.

2.- In Gutheissung der Klage werden dem Kläger unentgeltlich zu Lasten der Parzelle 2.____ der Beklagten, Grundbuch Wettingen Nr. 2.____, Plan X.____, folgende Dienstbarkeiten zu Gunsten seiner Parzelle 1.____, Grundbuch Wettingen Nr. 1.____, Plan X.____, eingeräumt:

a) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1.____ ist berechtigt, auf einer Länge von 7 m die östliche Hausmauer seines Wohngebäudes Nr. 3.____ auf Parzelle 1.____ bis 20 cm auf Parzelle 2.____ zu stellen und das Dach mit insgesamt höchstens 70 cm auf Parzelle 2.____ überragen zu lassen. Die Hausmauer darf durch höchstens zwei Fenster für das Treppenhaus durchbrochen sein, die mit undurchsichtigem, strukturiertem Glas versehen sein müssen.

b) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1.____ ist berechtigt, die Nachbarparzelle 2.____ zwecks Ausführung von Unterhaltsarbeiten an der östlichen Fassade seines Wohnhauses Nr. 3.____ zu betreten oder betreten zu lassen. Für Schäden, die der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1.____ oder seine Hilfspersonen im Zusammenhang mit diesem Zutrittsrecht verursachen, ist der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1.____ haftbar.

c) Der jeweilige Eigentümer von Parzelle 1.____ ist berechtigt, die dieser Parzelle dienende Sickerleitung durch Parzelle 2.____ zu führen.

3.- Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, die Dienstbarkeiten gemäss vorgenannter Ziffer auf den berechtigten bzw. belasteten Grundstücken wie folgt einzutragen:

Auf Parzelle 2.____:

Last:Überbaurecht von 20 cm für Fassade und von 70 cm für Dachvorsprung z.G. Parzelle

1.____

Last: Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten z.G.

Parzelle 1.____

Last:Durchleitungsrecht für Sickerleitung z.G.

Parzelle 1.____

Auf Parzelle 1.____:

Recht:Überbaurecht von 20 cm für Fassade und von 70 cm für Dachvorsprung z.L. Parzelle

2.____

Recht: Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten z.L.

Parzelle 2.____

Recht: Durchleitungsrecht für Sickerleitung z.L.

Parzelle 2.____

4.- Der Kläger hat die Kosten des Grundbuchamtes für den Eintrag des Durchleitungsrechts zu tragen. Die übrigen Eintragungskosten des Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Beklagten; diese haften solidarisch.

5.- Die Sache wird zu neuem Entscheid über die Kosten- und Entschädigungen betreffend die kantonalen Verfahren an das Obergericht zurückgewiesen.

6.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird den Beklagten unter Solidarhaft auferlegt.

7.- Die Beklagten haben den Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren unter Solidarhaft mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

8.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, in voller Ausfertigung sowie dem Grundbuchamt Baden im Dispositiv schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. Februar 2002

Im Namen der II. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: