

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_173/2010

Urteil vom 15. Juli 2010
II. zivilrechtliche Abteilung

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

Verfahrensbeteiligte
K. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Franz Breitenmoser,
Beschwerdeführer,

gegen

1. H. _____, Inhaberin der Einzelfirma B. _____,
2. B. _____ GmbH,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Alexander Eckenstein,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Durchleitungsrecht aus Vertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Zug vom 4. Februar 2010.

Sachverhalt:

A.
K. _____ ist Inhaber einer im Handelsregister eingetragenen Einzelfirma. Er erwarb am 19. November 1999 das Grundstück Nr. 3143, einen Gewerbebau an der S. _____ strasse in T. _____. Seine Einzelfirma kaufte am 11. Oktober 2002 von der A. _____ AG die angrenzenden Grundstücke Nrn. 3144, 3145, 3146 und 2462, alles Gewerbebauten. Unter dem Titel "III. Uebrige Vertragsbedingungen" des Kaufvertrags vereinbarten die Vertragschliessenden in Ziffer 7 Folgendes:

Die Verkäuferschaft wird auf der Nachbarliegenschaft der Firma F. _____ AG auch nach dem 1. Januar 2003 den bereits heute bestehenden Lager- und Werkstattplatz weiterhin benutzen (separater Mietvertrag mit Firma F. _____ AG). Auch ist die Verkäuferschaft (und deren Rechtsnachfolgerin, die Einzelfirma A. _____ nach wie vor berechtigt, diesen Anbau in der heute bestehenden Form und Art beizubehalten und uneingeschränkt zu nutzen.

Damit die Bewirtschaftung dieses überdachten Lager- und Werkstattplatzes gewährleistet ist, räumt der neue Eigentümer der Liegenschaft GS Nr. 2462 der Verkäuferschaft resp. der Nachfolgefirma, der Einzelfirma A. _____, in obligatorischer Hinsicht ohne Grundbucheintrag auf der Liegenschaft GS Nr. 2462 ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht entschädigungslos ein. Fällt der Mietvertrag zwischen der Verkäuferschaft resp. der Einzelfirma A. _____ und der Firma F. _____ AG dahin, fällt auch das Fuss- und Fahrwegrecht als gegenstandslos dahin. Ebenso ist die Verkäuferschaft resp. die Einzelfirma A. _____ berechtigt, auf GS Nr. 2462 (und allenfalls Nachbargrundstück) auf eigene Kosten Anschlüsse für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon inkl. allen notwendigen baulichen Massnahmen (auch an der Fassade) vorzunehmen (mit eigenen Zählern). Die Details der Lei[s]tungsführung werden die Vertragsparteien absprechen. Diese Rechte bleiben solange bestehen, als die Firma A. _____ AG oder die Einzelfirma A. _____ diese Lagerfläche mit Werkstatt auf der Liegenschaft der Firma F. _____ AG bewirtschaftet.

A. _____, Inhaber der beiden Firmen seines Namens, war bereits vor Vertragsabschluss am 3. September 2002 gestorben. Als neuer Geschäftsführer und Ansprechpartner wurde in Ziff. III/3 des Vertrags G. _____ genannt. Er erstellte Ende 2002 die Strom- und Telefonleitung, die ab dem

Grundstück Nr. 3139 in einem sichtbaren Kabelkanal an der Decke der Tiefgarage unter anderem über das Grundstück Nr. 3143 von K._____ auf das im Eigentum der F._____ AG stehende Grundstück Nr. 2825 führt, wo sich der im Kaufvertrag erwähnte Lager- und Werkstattplatz befindet (Gebäude Nr. 2358a). Nach dem Tod von A._____ wurde seine Einzelfirma A._____ am 29. Oktober 2002 im Handelsregister gelöscht. Witwe H._____ liess sich am 18. November 2002 als Inhaberin der Einzelfirma B._____ im Handelsregister eintragen. Sie gründete gemeinsam mit G._____ am 25. September 2003 die B._____ GmbH, die am 30. September 2003 im Handelsregister eingetragen wurde. Die Generalversammlung der A._____ AG wiederum beschloss am 8. November 2004 ihre Auflösung. Die Firma wurde nach durchgeführter Liquidation am 13. Mai 2009 im Handelsregister gelöscht.

B.

K._____ (Beschwerdeführer) verlangte am 15. Oktober 2008 von der Einzelfirma B._____ und der B._____ GmbH (Beschwerdegegnerinnen) die Entfernung der Kabel. Am 9. März 2009 erhob er Klage gegen die Beschwerdegegnerinnen und gegen die A._____ AG in Liquidation mit dem Antrag, die Strom- und Telefonleitungen auf seinem Grundstück Nr. 3143 seien zu entfernen. Die beklagten Firmen schlossen auf Abweisung der Klage und machten gestützt auf Ziff. III/7 des Vertrags vom 11. Oktober 2002 ein Durchleitungsrecht geltend. Das Kantonsgericht Zug schrieb die Klage gegen die im Handelsregister inzwischen gelöschte A._____ AG zufolge Gegenstandslosigkeit vom Protokoll ab. Die Klage gegen die Beschwerdegegnerinnen wies es ab (Urteil vom 4. Februar 2010).

C.

Vor Bundesgericht erneuert der Beschwerdeführer am 3. März 2010 sein Klagebegehren gegen die Beschwerdegegnerinnen. Es sind die Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

Die Abweisung der sog. Eigentumsfreiheitsklage mit der Begründung, die Strom- und Telefonleitungen seien keine ungerechtfertigte Einwirkung im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB, sondern auf Grund vertraglicher Pflicht zu dulden (BGE 132 III 651 E. 7 S. 654), betrifft eine Zivilsache in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert das Kantonsgericht auf Fr. 3'000.-- (E. 6 S. 9) und der Beschwerdeführer auf weniger als Fr. 8'000.-- beziffert (S. 2 Ziff. 1). Da der Streitwert den gesetzlichen Mindestbetrag nicht überschreitet und der Beschwerdeführer eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung hier zu Recht nicht geltend macht, erweist sich die subsidiäre Verfassungsbeschwerde als grundsätzlich zulässig (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 und Art. 113 BGG). Der Einzelrichter am Kantonsgericht Zug hat als letzte kantonale Instanz geurteilt, zumal er über Zivilrechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert von weniger als Fr. 8'000.-- endgültig entscheidet (§ 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden, BGS 161.1) und sein Urteil weder der Berufung noch in der Sache der Beschwerde unterliegt (§ 200 und § 208 der Zivilprozessordnung für den Kanton Zug, BGS 222.1). Der Beschwerdeführer ist als im kantonalen Verfahren unterlegener Kläger zur Beschwerde und zur Rüge der willkürlichen Auslegung des Kaufvertrags berechtigt (Art. 115 und Art. 116 BGG; BGE 135 I 265 E. 1.3 S. 269 f.). Soweit er in Begründung seiner Willkürrügen auf die Ausführungen in der Klage bzw. Replik verweist (S. 6 Ziff. 3, S. 13 Ziff. 31 und S. 15 Ziff. 34), ist seine Beschwerde unzulässig (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 399 f.). Mit diesem Vorbehalt kann auf die Verfassungsbeschwerde grundsätzlich eingetreten werden.

2.

Einleitend hat das Kantonsgericht die möglichen Grundlagen für die Strom- und Telefonleitung auf dem Grundstück Nr. 3143 - Dienstbarkeit, Vertrag oder prekaristische Gestattung - aufgezählt (E. 4.1 S. 5). Es ist gestützt auf den Wortlaut der Ziff. III/7 des Kaufvertrags davon ausgegangen, die Vertragsparteien hätten keine Dienstbarkeit begründen wollen. Der Beschwerdeführer habe sich obligatorisch verpflichtet, die Durchleitung zu dulden (E. 4.2 S. 5 f.). Das Kantonsgericht hat festgestellt, in Ziff. III/7 des Kaufvertrags würden als Berechtigte einzig die A._____ AG und deren Rechtsnachfolgerin bzw. Nachfolgefirma, die Einzelfirma A._____, genannt und mit der Durchleitung seien allein "GS Nr. 2462 (und allenfalls Nachbargrundstück)" belastet. Es ist in Auslegung des Vertrags zum Ergebnis gelangt, (1.) dass es sich bei der Einzelfirma B._____ und der gelöschten Einzelfirma A._____ um das selbe Unternehmen handle und dass die B._____ GmbH als Nachfolgegesellschaft der A._____ AG zu betrachten sei und (2.) dass ihnen gegenüber die vertragliche Verpflichtung des Beschwerdeführers bestehe, die Durchleitung auf dem

Grundstück Nr. 3143 zu dulden (E. 4.2.1 - 4.2.3 S. 6 ff. des angefochtenen Urteils).

3.

Der Beschwerdeführer rügt Willkür in der Anwendung der Auslegungsgrundsätze (S. 5 f. Ziff. 9-13 und S. 11 Ziff. 24 der Beschwerdeschrift).

3.1 Der Inhalt eines Vertrages ist wie dessen Bestand durch Auslegung der Willensäusserungen der Parteien zu bestimmen. Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung (Tatfrage). Bleibt eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Willens der Parteien deren Erklärungen auf Grund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie nach den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (Rechtsfrage; vgl. BGE 133 III 675 E. 3.3 S. 681 f.; 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f.). Auf diese Auslegungsgrundsätze hat das Kantonsgericht abgestellt.

3.2 Der Beschwerdeführer erblickt Willkür darin, dass das Kantonsgericht den Vorrang der subjektiven Vertragsauslegung missachtet habe.

3.2.1 Der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung ergibt sich aus Art. 18 OR als Auslegungsregel und kann deshalb als Verletzung eines bundesrechtlichen Grundsatzes gerügt werden (BGE 131 III 467 E. 1.1 S. 469 f.). Die Behauptungs- und Beweislast für Bestand und Inhalt eines vom normativen Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Vertragswillens trägt jene Partei, welche aus diesem Willen zu ihren Gunsten eine Rechtsfolge ableitet (BGE 121 III 118 E. 4b/aa S. 123). Wo er entsprechende Behauptungen und Beweisofferten im kantonalen Verfahren gemacht hätte, legt der Beschwerdeführer nicht dar (Art. 106 Abs. 2 BGG).

3.2.2 Mit Bezug auf die erste Streitfrage heisst es im angefochtenen Urteil, es sei aufgrund des Vertragszwecks anzunehmen, "dass es der Wille der Vertragsparteien war bzw. gewesen sein muss", die vertraglich bestimmten Durchleitungsrechte zur Bewirtschaftung der Lagerhalle nicht nur der A. _____ AG und der namentlich erwähnten Einzelfirma A. _____, sondern allen Nachfolgefirmen der A. _____ AG zu gewähren (E. 4.2.2 S. 8 des angefochtenen Urteils). Was der Wille war, d.h. was die Parteien in einem bestimmten Zeitpunkt wollten, ist Tatfrage (BGE 132 III 24 E. 4 S. 28). Das Kantonsgericht ist damit von der subjektiven Vertragsauslegung ausgegangen. Dass es angefügt hat, es habe - objektiviert - auch der Wille gewesen sein müssen, bedeutet eine Zusatzbegründung, aber keine willkürliche Verkennung des Vorrangs der subjektiven gegenüber der objektivierten Auslegung.

3.2.3 Die zweite Streitfrage, ob ein vertragliches Durchleitungsrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 3143 besteht, hat das Kantonsgericht auf Grund des Verhaltens des Beschwerdeführers bejaht. Es hat auf dessen Verhalten nach Abschluss des Kaufvertrags abgestellt, wonach der Beschwerdeführer die strittige Leitung Anfang Januar 2003 entdeckt und fast sechs Jahre ohne Widerspruch geduldet habe (E. 4.2.3 S. 9 des angefochtenen Urteils). Später eintretende Umstände wie hier das nachträgliche Verhalten der Parteien lassen erkennen, wie sie selbst den Vertrag seinerzeit gemeint hatten und ergeben den wirklichen und nicht den hypothetischen Parteiwillen (BGE 107 II 417 E. 6 S. 418). Im Weiteren hat das Kantonsgericht beachtet, dass der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerinnen auf Grund der äusseren Umstände zumindest konkludent ein obligatorisches Durchleitungsrecht vereinbart hätten (E. 4.2.3 S. 9 des angefochtenen Urteils). Die äusseren Umstände sind Indizien, deren Würdigung eine tatsächliche Willenseinigung ergeben kann (BGE 85 II 452 E. 3b S. 454 f.; 89 II 370 E. 7 S. 385 f.). Auch diesbezüglich ist eine willkürliche Missachtung des Vorrangs der subjektiven Auslegung nicht ersichtlich.

3.3 Der Beschwerdeführer leitet aus der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags (Art. 216 Abs. 1 OR) wie auch aus der Beweiskraft öffentlicher Urkunden (Art. 9 ZGB) eine Auslegungsregel ab, die das Kantonsgericht willkürlich übersehen habe. Entgegen seiner Darstellung sind formbedürftige wie formfreie Rechtsgeschäfte nach denselben allgemeinen Grundsätzen auszulegen, d.h. es ist nach den gesamten Umständen zu ermitteln, was die Parteien tatsächlich gewollt haben oder wie ihre Erklärungen nach Treu und Glauben zu verstehen sind (BGE 122 III 361 E. 4 S. 366; 127 III 248 E. 3c S. 254 und 529 E. 3c S. 532). Eine willkürliche Anwendung von Bundesrecht vermag der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen insgesamt nicht darzutun (Art. 9 BV; vgl. zum Begriff: BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211).

4.

Hat nach dem soeben Gesagten das Kantonsgericht den wirklichen Parteiwillen und eine tatsächliche Willenseinigung festgestellt, entscheidet sich der Streit auf der Sachverhaltsebene. Die Vorbringen in

der Beschwerdeschrift unter "Rechtliches" (S. 14 f. Ziff. 32-33) gehen insoweit an der Sache vorbei. Der Beschwerdeführer rügt denn auch, das Kantonsgericht habe - näher bezeichnete - Tatsachen übersehen, den Sachverhalt statt ermittelt nur nach seiner Vorstellung interpretiert und sein Resultat bzw. seine Ausführungen dazu seien willkürlich und unhaltbar (S. 10 Ziff. 22 der Beschwerdeschrift). Willkür in der Sachverhaltsfeststellung und in der Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges Beweismittel, das für den Entscheid wesentlich sein könnte, unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen getroffen hat. Vorausgesetzt ist dabei, dass die angefochtene Tatsachenermittlung das Urteil im Ergebnis und nicht bloss in der Begründung als willkürlich erscheinen lässt (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9). Namentlich in der Indizienbeweiswürdigung ist zu beachten, dass

Willkür nicht schon dann vorliegt, wenn die vom Sachrichter gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung des Betroffenen übereinstimmen, sondern nur, wenn die Beweiswürdigung offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (Art. 9 BV; BGE 135 II 356 E. 4.2.1 S. 362; 135 III 513 E. 4.3 S. 522).

5.

Zur ersten Streitfrage hat das Kantonsgericht auf Grund verschiedener Indizien festgehalten, dass es beim Abschluss des Kaufvertrags vor allem darum gegangen sei, eine Nachfolgeregelung für die Zeit nach dem Tod von A._____ zu finden, und dass es deshalb der Wille der Vertragsparteien gewesen sei, die Durchleitungsrechte zur Bewirtschaftung der Lagerhalle nicht nur der A._____ AG und der namentlich erwähnten Einzelfirma A._____, sondern allen Nachfolgefirmen der A._____ AG zu gewähren. Es könnten sich deshalb auch die Beschwerdegegnerinnen als Nachfolgefirmen unmittelbar auf den Kaufvertrag berufen (E. 4.2.2 S. 7 f. des angefochtenen Urteils). Der Beschwerdeführer rügt praktisch jeden Satz des Kantonsgerichts als willkürlich (S. 6 ff. Ziff. 14-23 der Beschwerdeschrift). Unter Willkürgesichtspunkten entscheidend ist Folgendes:

5.1 Das Kantonsgericht hat dafürgehalten, unbestritten sei, dass A._____ im Juni 2002, drei Monate vor seinem (absehbaren) Tod, mit einem Verkaufsangebot an den Beschwerdeführer herantreten sei. Der Beschwerdeführer sei sich auch bewusst gewesen, dass die A._____ AG, von der er bereits im Jahr 1999 das Grundstück Nr. 3143 erworben habe, ihm die übrigen Grundstücke in Anbetracht des bevorstehenden Todes von A._____ und somit zum Zweck der Nachfolgeregelung zum Kauf angeboten habe. Bei den Verhandlungen über den Kaufvertrag und insbesondere bei dessen Unterzeichnung im Oktober 2002 sei somit allen Beteiligten, insbesondere auch dem Beschwerdeführer als langjährigem Mieter und Nachbarn der A._____ AG, bewusst gewesen, dass der (absehbare) Tod von A._____ personelle Änderungen betreffend Organisation und Führung der A._____ AG zur Folge haben werde (E. 4.2.2 S. 7 des angefochtenen Urteils).

5.2 Der Beschwerdeführer rügt die Feststellungen als willkürlich, dass er nicht nur Nachbar, sondern auch langjähriger Mieter der A._____ AG gewesen sei, und dass der Kaufvertrag vor dem Hintergrund des bevorstehenden Todes von A._____ geschlossen worden sei. Die Bestreitungen erfolgen wider besseres Wissen, hat doch der Beschwerdeführer an der Parteibefragung vom 1. Juli 2009 wörtlich ausgesagt, was folgt: "A._____ sel. hat die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 3143, 3144, 3145, 3146 und 2462 im Jahr 1985 erbaut. Im Jahr 1992 habe ich mich bei A._____ sel. eingemietet. Ungefähr dreieinhalb Jahre später, d.h. im Jahr 1995, hat er mir das Grundstück Nr. 3143 verkauft. Im Jahr 2002 sagte mir A._____ sel., dass er innert drei Monaten sterben werde, und bot mir die übrigen Grundstücke zum Kauf an, worauf es dann zum Abschluss der entsprechenden Verträge kam" (S. 3 Ziff. 4 der Beilage Nr. 5 der kantonalen Akten, Unterstreichungen beigefügt). Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers erscheint auch die Feststellung nicht als willkürlich, ihm sei bewusst gewesen, dass A._____ die Grundstücke zum Zweck der Nachfolgeregelung verkaufen wollte. Zum einen ergibt sich die tatsächliche Folgerung aus der zitierten Aussage

des Beschwerdeführers. Zum anderen wird in Ziff. III/7 des Kaufvertrages ausdrücklich nicht nur die A._____ AG als Verkäuferin erwähnt, sondern wiederholt deren Rechtsnachfolgerin bzw. Nachfolgefirma, die Einzelfirma A._____, als aus dem Vertrag berechtigt erklärt. Aus einer derartigen Regelung kann willkürfrei geschlossen werden, dass die Vertragsparteien wussten oder ihnen zumindest bewusst war, es könnte der vereinbarte Fall der Unternehmensnachfolge bevorstehen.

5.3 Zur zeitlichen Abfolge steht fest, dass A._____ am 3. September 2002 starb und der öffentlich beurkundete Kaufvertrag am 11. Oktober 2002 unterzeichnet wurde. In Ziff. III/3 des

Kaufvertrags wird bereits G. _____ als neuer Geschäftsführer der A. _____ AG bezeichnet, mit dem der Beschwerdeführer die Details der Übernahme des Kaufobjekts absprechen sollte. Da der Beschwerdeführer selber Inhaber einer Einzelfirma ist, darf willkürfrei angenommen werden, er habe gewusst, dass eine Einzelfirma mit ihrem Inhaber steht und fällt, d.h dass die Einzelfirma A. _____ als Rechtsnachfolgerin bzw. Nachfolgefirma der A. _____ AG im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gar nicht mehr bestand und infolge Todes des Einzelunternehmers A. _____ untergegangen war. Ist ihm dieser Sachverhalt aber bewusst gewesen, erscheint auch die weitere tatsächliche Annahme nicht als willkürlich, der Beschwerdeführer habe den Kaufvertrag über die Grundstücke abschliessen wollen, ungeachtet dessen, wer im Sinne der Ziff. III/7 des Kaufvertrags dereinst Rechtsnachfolgerin bzw. Nachfolgefirma der A. _____ AG sein werde. Gestützt wird die Annahme zum einen durch die Tatsache, dass der Beschwerdeführer den Vertrag vorbehaltlos unterzeichnet und nicht auf eine Streichung, Änderung oder Erläuterung der Nachfolgeregelung in Ziff. III/7 gedrängt hat. Zum anderen ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer die Durchleitung in einem Zeitpunkt noch widerspruchslos geduldet hat, als die Beschwerdegegnerinnen ab Eintrag im Handelsregister vom 18. November 2002 und vom 30. September 2003 bereits an der "S. _____ strasse" tätig waren und die Strom- und Telefonleitung zunächst gemeinsam mit der A. _____ AG und nach deren Auflösung durch Beschluss vom 8. November 2004 allein benutzt haben (vgl. die Handelsregisterauszüge, KB 6-8).

5.4 Der Beschwerdeführer wendet ein, die Beschwerdegegnerinnen könnten nicht als Nachfolgefirma der A. _____ AG und der Einzelfirma A. _____ angesehen werden. Der Willkürvorwurf ist unbegründet.

5.4.1 Die Einzelfirma A. _____ war mit dem Tod ihres Inhabers untergegangen und wurde am 29. Oktober 2002 im Handelsregister formell gelöscht, worauf die Ehefrau von A. _____ bereits am 18. November 2002 die Einzelfirma B. _____ im Handelsregister eintragen liess mit dem gleichem Zweck, an der nämlichen Adresse und mit demselben Prokuristen G. _____ (vgl. die Handelsregisterauszüge, KB 5 und 7). Mit Blick auf die Übereinstimmungen erscheint die Annahme nicht als willkürlich, es handle sich faktisch um ein und dieselbe Einzelfirma, d.h. um die Weiterführung der Geschäftstätigkeit, die nach dem Tod des Inhabers nur aus handelsregisterrechtlichen Gründen die Löschung und die Neueintragung einer Einzelfirma erforderlich gemacht hat (vgl. ECKERT, Basler Kommentar, 2008, N. 6 zu Art. 938 OR). Dass die Einzelfirma in Anbetracht des Alters der Inhaberin nie tätig gewesen sei, ist eine unbelegte Behauptung des Beschwerdeführers, der nach eigenen Angaben immer wieder mit G. _____, Prokurist der Einzelfirma, verhandelt haben will.

5.4.2 Mit Bezug auf die A. _____ AG steht fest, dass deren Auflösung am 8. November 2004 beschlossen wurde. Bereits am 25. September 2003 (Statutendatum) gründeten die Ehefrau von A. _____ und G. _____ die B. _____ GmbH und liessen sie am 30. September 2003 im Handelsregister eintragen mit demselben Zweck und an der gleichen Geschäftsadresse wie die A. _____ AG und mit G. _____ als Geschäftsführer, der auch für die A. _____ AG tätig war (vgl. die Handelsregisterauszüge, KB 6 und 8). Derartige Umwandlungen von Unternehmen auf dem Weg über Liquidation und Neugründung war in der damaligen Zeit (2003) nicht aussergewöhnlich (vgl. zu den verschiedenen Möglichkeiten: BGE 125 III 18 E. 3a S. 20). Es erscheint deshalb nicht als willkürlich, die B. _____ GmbH als übernehmende der zu liquidierenden Gesellschaft und faktisch als Nachfolgerin der A. _____ AG zu bezeichnen.

5.4.3 Ob der Beschwerdeführer von all diesen Vorgängen Kenntnis hatte, ist zu bezweifeln, letztlich aber belanglos, da er nach dem in E. 5.3 soeben Gesagten den Kaufvertrag über die Grundstücke abschliessen wollte, ungeachtet dessen, wer im Sinne der Ziff. III/7 dereinst Rechtsnachfolgerin bzw. Nachfolgefirma der A. _____ AG sein werde.

5.5 Aus den dargelegten Gründen muss die Verfassungsbeschwerde abgewiesen werden, soweit sie die kantonsgerichtliche Antwort auf die erste Streitfrage betrifft, dass die Beschwerdegegnerinnen als Rechtsnachfolgerinnen im Sinne von Ziff. III/7 des Kaufvertrags zu betrachten und daraus berechtigt sind.

6.

Die zweite Streitfrage hat dahin gehend gelautet, ob die Durchleitung das Grundstück Nr. 3143 belastet. In Ziff. III/7 des Kaufvertrags werden "GS 2462 (und allenfalls Nachbargrundstück)" erwähnt. Das Kantonsgericht hat die Frage aus drei Gründen bejaht (E. 4.2.3 S. 8 f. des angefochtenen Urteils), die der Beschwerdeführer allesamt als willkürlich rügt (S. 11 ff. Ziff. 25-30 der Beschwerdeschrift).

6.1 Das Kantonsgericht hat einleitend die widersprüchliche Darstellung zum Verhalten des

Beschwerdeführers nach Erstellung der Leitung Ende 2002 geschildert und festgehalten, aktenkundig sei lediglich, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 15. Oktober 2008 die Beschwerdegegnerinnen aufgefordert habe, die Leitungen zu entfernen. Es sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer die strittige Leitung, die er nach eigenen Angaben Anfang Januar 2003 entdeckt habe, fast sechs Jahre ohne Widerspruch geduldet habe. Im Weiteren hat das Kantonsgericht auf Grund der bereits erwähnten Umstände (E. 5.2 - 5.4 hiavor) angenommen, der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerinnen hätten zumindest konkludent ein obligatorisches Durchleitungsrecht vereinbart, das nach wie vor Bestand habe, sei doch nicht einzusehen, dass der Beschwerdeführer fast sechs Jahre lang eine Leitungsführung geduldet habe, mit der er angeblich von Anfang an explizit nicht einverstanden gewesen sei. Schliesslich hat das Kantonsgericht das Vorgehen als nicht nachvollziehbar und als rechtsmissbräuchlich betrachtet, dass der Beschwerdeführer die Entfernung der Leitungen lediglich von seinem Grundstück Nr. 3143 verlange, wo die Leitungen bekanntlich auch über seine Grundstücke Nrn. 3144 und 3145 führten (E. 4.2.3 S. 9 des angefochtenen Urteils).

6.2 Unter Willkür Gesichtspunkten entscheidend ist das Verhalten des Beschwerdeführers nach Abschluss des Vertrags. Dass er die Durchleitung während beinahe sechs Jahren ohne Widerspruch geduldet habe, räumt der Beschwerdeführer heute selber ein. Er begründet sein Verhalten damit, dass er vorher nicht genau habe wissen können und gewusst habe, wann die aus dem Vertrag berechnete A. _____ AG mit der Bewirtschaftung der Grundstücke aufgehört habe und damit die Durchleitungsrechte erloschen seien, zumal die A. _____ AG zwar durch Beschluss der Generalversammlung vom 8. November 2004 in Liquidation gesetzt, aber erst am 13. Mai 2009 im Handelsregister gelöscht worden sei (S. 12 Ziff. 27 der Beschwerdeschrift). Der Beschwerdeführer räumt heute offenbar ein, was bereits aus seinem Verhalten nach Vertragsabschluss willkürfrei abgeleitet werden darf (E. 3.2.3 hiavor). Der Beschwerdeführer hat die tatsächliche Willenseinigung bei Vertragsabschluss selber so verstanden, dass die Durchleitung gemäss Ziff. III/7 des Kaufvertrags über sein Grundstück Nr. 3143 führt. Dass die im Vertrag verwendete Formulierung "auf GS 2462 (und allenfalls Nachbargrundstück)" unglücklich ist und nach dem wirklichen Parteiwillen auch im vorgenannten Sinn verstanden wurde, belegen die örtlichen Verhältnisse, worauf auch der Beschwerdeführer verweist (S. 11 f. Ziff. 25 der Beschwerdeschrift). Soll gemäss Vertrag die Leitung für die A. _____ AG ab der Parzelle Nr. 3139 über die Parzelle Nr. 2462 zum Lager- und Werkstattplatz (Gebäude Nr. 2358a) gezogen werden, muss sie technisch beinahe zwangsläufig über die dazwischen liegenden Parzellen Nrn. 3140 bis 3146 geführt werden. Dem entspricht auch der wirkliche Wille der Parteien und ihre tatsächliche Einigung in Ziff. III/7 des Kaufvertrags.

6.3 Aus den dargelegten Gründen durfte das Kantonsgericht willkürfrei davon ausgehen, Ziff. III/7 des Kaufvertrags habe dazu berechtigt, auf dem Grundstück Nr. 3143 Anschlüsse für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon inkl. allen notwendigen baulichen Massnahmen (auch an der Fassade) vorzunehmen (mit eigenen Zählern). Bei diesem Auslegungsergebnis erübrigt es sich, auf die weiteren Urteilsgründe und die diesbezüglichen Willkür rügen einzugehen.

7.

Insgesamt hat das Kantonsgericht die beiden ihm gestellten Auslegungsfragen willkürfrei beantwortet und die Klage des Beschwerdeführers abweisen dürfen. Die Verfassungsbeschwerde muss deshalb abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer wird damit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG), nicht hingegen entschädigungspflichtig, da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (vgl. Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Zug schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. Juli 2010

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Hohl von Roten