



5A_28/2021

Urteil vom 31. März 2022
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, von Werdt, Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

A. _____ **GmbH**,
vertreten durch Rechtsanwälte Herr Dr. Daniel Thaler
und/oder Frau Jennifer Rüsche,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ **AG**,
vertreten durch Rechtsanwalt Erhard Pfister,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Unterlassung (Dienstbarkeit),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 23. November 2020
(ZK1 2020 18).

Sachverhalt:

A.

A.a Die A._____ GmbH und die B._____ AG sind Eigentümerinnen der benachbarten Grundstücke GB xxx bzw. GB yyy in der Gemeinde U._____ (SZ). Die A._____ GmbH hat ihr Grundstück am 16. März 2018 erworben, die B._____ AG das Ihrige am 26. August 2015.

A.b Zulasten des Grundstücks GB xxx der A._____ GmbH und zugunsten des Grundstücks GB yyy der B._____ AG wurde im Grundbuch per 12. Juli 1973 ein "Näherbaurecht" eingetragen. Laut dem Dienstbarkeitsvertrag (Beleg Nr. 103L) gestattet dieses dem Eigentümer von GB yyy, "näher als gesetzlich erlaubt an die Grenze zum erstgenannten Grundstück zu bauen, gemäss Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan 1 : 500, dat. 14. April 1971, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet." Weiter ist im Beleg Nr. 103L vermerkt: "Die Ueberbauung ist bereits erfolgt."

A.c Zugunsten des Grundstücks GB xxx der A._____ GmbH und zulasten des Grundstücks GB yyy der B._____ AG ist im Grundbuch eine "Bauhöhenbeschränkung" eingetragen. Gemäss demselben Dienstbarkeitsvertrag (Bst. A.b) ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, "die auf seinem Grundstück erstellten Gebäude nicht höher zu bauen als in den Plänen Nr. 161/9, 161/14, 161/15 des Architekturbüros C._____ festgehalten".

A.d Die B._____ AG beabsichtigt, die auf ihrem Grundstück GB yyy bestehenden Bauten (ein Einfamilienhaus mit einem Zahnarztpraxis-Anbau) abzurechen und einen Neubau (Mehrfamilienhaus) zu erstellen.

B.

B.a Gestützt auf die Bauhöhenbeschränkung (Bst. A.c) klagte die A._____ GmbH am 8. März 2019 am Bezirksgericht March auf Unterlassung eines Neubauvorhabens der B._____ AG. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 1. Oktober 2019 verlangte die Klägerin von der Beklagten, die Realisierung des Bauvorhabens zu unterlassen, bestritt aber nicht, dass dieses das Näherbaurecht zu Lasten ihres Grundstücks (Bst. A.b) nicht mehr beansprucht. Mit Urteil vom 11. März 2020 wies das Bezirksgericht die Klage ab.

B.b Die A._____ GmbH wandte sich in der Folge an das Kantonsgericht Schwyz. Dieses wies die Berufung mit Urteil vom 23. November 2020 ab.

C.

C.a Mit Beschwerde vom 11. Januar 2021 wendet sich die A._____ GmbH (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Kantonsgerichts und dasjenige des Bezirksgerichts aufzuheben und der B._____ AG (Beschwerdegegnerin) zu verbieten, auf dem Grundstück GB yyy ein Bauvorhaben in Verletzung der Bauhöhenbeschränkung (s. Bst. A.c) zu realisieren, wobei sie namentlich auf der Einhaltung bestimmter Maximalhöhen (m.ü.M.) besteht (Ziff. 1). In Ziff. 2 ihrer Anträge fordert die Beschwerdeführerin ein Verbot des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Erschliessung über bestehende Tiefgarage auf GB zzz, Bauernhofstrasse) sowie einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück GB yyy gemäss amtlich publiziertem Baugesuch vom 24. September 2018 (aktueller Revisionsstand 11. Dezember 2018). Ebenso sei der Beschwerdegegnerin die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie Photovoltaikanlage auf dem Grundstück GB yyy gemäss amtlich publiziertem Baugesuch vom 8. Juli 2019 zu verbieten (Ziff. 3). Eventualiter, für den Fall, dass die Beschwerdegegnerin vor rechtskräftiger Entscheidung in vorliegender Sache Baumassnahmen trifft, welche die Bauhöhenvorschrift gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 verletzen, sei sie zu verpflichten, die Baute insoweit zurückzubauen, dass ihr höchster Punkt maximal auf 423.85 m.ü.M., subeventualiter auf 427.07 m.ü.M. liegt (Ziff. 4). Schliesslich seien die geeigneten Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen; insbesondere sei der Beschwerdegegnerin die Bestrafung gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall anzudrohen (Ziff. 5). Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin, die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C.b Das Bundesgericht hat die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz zur Vernehmlassung eingeladen. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2021 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Eventualiter sei die Klage abzuweisen; subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin repliziert mit Eingabe vom 22. Oktober 2021 und hält an ihren Begehren fest. Dieses Schreiben wurde der Beschwerdegegnerin zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt. Das Kantonsgericht hat auf eine Vernehmlassung verzichtet (Schreiben vom 22. September 2021). Auf

den Inhalt der Beschwerdeantwort und der Replik wird im Sachzusammenhang eingegangen.

C.c Das Bundesgericht hat die Sache am 31. März 2022 öffentlich beraten.

Erwägungen:

1.

1.1 Der Streit dreht sich um die Frage, ob eine auf ihrem Grundstück lastende Grunddienstbarkeit ("Bauhöhenbeschränkung") die Beschwerdegegnerin daran hindert, ein Bauvorhaben zu realisieren. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (Urteil 5A_400/2013 vom 29. November 2013 E. 1.1; vgl. BGE 43 II 29 E. 1). Den vorinstanzlichen Feststellungen zufolge beträgt der Streitwert Fr. 97'000.--. Auf diese (unbestrittene) Streitwertschätzung ist abzustellen, zumal keine Gründe ersichtlich sind, den kantonalen Entscheid diesbezüglich in Frage zu stellen (Urteil 5A_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 137 III 59). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Das Kantonsgericht hat als obere kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin entschieden (Art. 75 BGG). Der angefochtene Entscheid trifft die Beschwerdeführerin in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 Bst. c BGG) eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt des im Folgenden Gesagten einzutreten.

1.2 Nicht einzutreten ist auf den Antrag, das erstinstanzliche Urteil aufzuheben. Dieses bildet nicht Gegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens. Anfechtungsobjekt ist hier einzig das Urteil des Kantonsgerichts (Art. 75 BGG). Ebenfalls nicht einzutreten ist auf das Begehren, gegebenenfalls den Rückbau einer bereits erstellten Baute anzuordnen (Ziff. 4 der Beschwerdeanträge; s. Sachverhalt Bst. C.a). Die Beschwerdegegnerin weist zu Recht darauf hin, dass es sich dabei um einen im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren unzulässigen bedingten Antrag und nicht um ein zulässiges Eventualbegehren handelt. Die Beschwerdegegnerin irrt hingegen, wenn sie meint, es könne auf die Beschwerde auch mangels Bestimmtheit der Begehren nicht eingetreten werden. Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben (BGE 105 II 149 E. 2a) und unter Beizug der Begründung auszulegen (BGE 136 V 131 E. 1.2). Aus Letzterer geht hervor, dass

die Beschwerdeführerin ein ganz bestimmtes Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin verhindern will. In diesem Rahmen und Umfang ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1 Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die Beschwerdeführerin diese nicht mehr thematisiert (BGE 137 III 580 E. 1.3). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 Satz 1 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin muss auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie soll im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachtet (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 115 E. 2; 121 III 397 E. 2a). Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht. Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt ausserdem das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 133 II 249 E. 1.4.2).

2.2 Bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden (Art. 4 ZGB) schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 136 III 278 E. 2.2.1; 132 III 97 E. 1)..

2.3 Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1).

In der Beschwerde ist auch darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2). Zum Sachverhalt gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also über den Prozesssachverhalt. Zu Letzterem zählen insbesondere die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage oder einer Expertise sowie die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

2.4 Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Andernfalls ist von unzulässigen Noven auszugehen. Dies gilt auch für die Beschwerdegegnerin. Entsprechend bleibt im Folgenden unberücksichtigt, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz das Baugesuch der Beschwerdegegnerin am 22. Januar 2021 bewilligt hat. Die Beschwerdegegnerin begründet nicht, weshalb die Nichtberücksichtigung dieses Urteils im vorliegenden Beschwerdeverfahren gegen Art. 6 Ziff. 1 EMRK verstossen sollte. Im Übrigen hat das Urteil des Verwaltungsgerichts keinen Einfluss auf den Ausgang dieses Verfahrens.

3.

Umstritten ist, ob die Bauhöhendienstbarkeit, die auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin lastet (s. Sachverhalt Bst. A.c), weiterhin Bestand hat und, wenn ja, in welchem Umfang.

3.1 Die Vorinstanz widerspricht der Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach der Begründungsakt nur zur Ermittlung der konkret zulässigen Höhe herangezogen werden dürfe und weitergehende Rückgriffe darauf unzulässig seien, weil der Grundbucheintrag "Bauhöhenbeschränkung" weder in zeitlicher Hinsicht noch mit Bezug auf Neubauten Einschränkungen oder Vorbehalte enthalte. Ergebe sich aus dem Eintrag nicht einmal die konkret zulässige Bauhöhe, so sei nach Art. 738 Abs. 2 ZGB zur Bestimmung des Inhalts der Dienstbarkeit der Erwerbgrund beizuziehen. Allein aufgrund des undeutlichen Eintrags habe sich ohne Beizug der ebenfalls am öffentlichen Glauben teilnehmenden Belege hinsichtlich des Inhalts der Bauhöhenbeschränkung kein Rechtsschein ergeben können, auf den die heutigen Streitparteien als Erwerberinnen des herrschenden bzw. dienenden Grundstücks hätten vertrauen dürfen. Auch die Ansicht der Beschwerdefüh-

rerin, dass das eingetragene Stichwort "Bauhöhenbeschränkung" eine unbeschränkte Bedeutung habe und deshalb projektbezogene (örtliche) und zeitliche Einschränkungen der Belastung ausschliesse, lässt das Kantonsgericht nicht gelten. Es erinnert daran, dass die Beschränkung am Eigentum von Gesetzes wegen grundsätzlich gegenüber allen drei Raumdimensionen offenstehe, zumal der Eintrag hier weder auf Pläne noch auf andere Belege mit räumlichen Vorgaben verweise. Eine die Bauhöhe betreffende Eigentumsbeschränkung bedeute nicht automatisch, dass sie unbeschränkt auf dem ganzen Grundstück für alle je darauf befindlichen Bauten gilt. Dass Dienstbarkeiten grundsätzlich geeignet sind, dauernde Eigentumsbelastungen zum Vorteil eines anderen Grundstücks zu verschaffen, stehe einer projektbezogenen oder zeitlich beschränkten Bestimmung ihres Inhalts nicht entgegen. Im Weiteren erinnert die Vorinstanz daran, dass funktionelle Beschränkungen der Dienstbarkeit auch laut Bundesgericht nur ausnahmsweise im Wortlaut des Grundbuchs erscheinen, wohl aber im Dienstbarkeitsvertrag enthalten sein können und damit auch für Rechtsnachfolger gelten. Hier seien sowohl das Näherbaurecht als auch die durch denselben Dienstbarkeitsvertrag damit verknüpfte Bauhöhenbeschränkung im Grundbuch eingetragen. Der funktionelle Zusammenhang sei mit dem Beleghinweis auf den gemeinsamen Erwerbgrund im Grundbuch erkenntlich gemacht ("Beleg Nr. 103L"). Aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Juli 1973 werde offensichtlich, dass sich nicht nur die Bauhöhenbeschränkung, sondern auch das separat eingetragene, durch das eingeklagte Bauvorhaben nicht mehr beanspruchte Näherbaurecht auf erstellte Bauten beschränken. Dazu brauche es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin im Grundbuch keine Eintragungen der funktionellen bzw. projektbezogenen Beschränkungen der Dienstbarkeiten, wonach sie nur für damalige, das Näherbaurecht beanspruchende Bauten gelten sollen.

Vor diesem Hintergrund stellt der angefochtene Entscheid klar, dass die Beschwerdegegnerin als Rechtsnachfolgerin auf dem belasteten Grundstück nach dem Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Juli 1973 und den darin bezeichneten Architektenplänen verpflichtet sei, den damals auf diesem Grundstück erstellten Zahnarztpraxisanbau nicht höher aufzustocken. Damit ergebe sich der Bereich der Bauhöhenbeschränkung in vertikaler und in horizontaler Hinsicht aus den Architektenplänen. In diesem Sinn sei die Dienstbarkeit projektbezogen bzw. entspreche sie dem damals erstellten Anbau der Zahnarztpraxis (horizontal: KB 10 f. Pläne Nr. 141/14 und 141/[15] "Anbau an bestehendes Wohnhaus in U. _____" Untergeschoss und Erdgeschoss; vertikal KB 13 bzw. BB 5 Plan Nr. 141/9 "Neubau Praxis an bestehendes

Wohnhaus"). Fraglich bleibe, ob die gegenseitig eingeräumten Dienstbarkeiten des Näherbaurechts und der Bauhöhenbeschränkung derart verknüpft sind, dass die Bauhöhenbeschränkung nach Abbruch der alten Gebäude für neue Bauvorhaben, die das Näherbaurecht nicht mehr beanspruchen, nicht mehr gilt. Diese Frage stellt sich laut Vorinstanz immerhin noch insoweit, als die horizontal auf der Fläche des Anbaus der Zahnarztpraxis bestehende Bauhöhenbeschränkung sich auf Gebäudeteile in Bereichen erstreckt, die ausserhalb des Näherbaurechts liegen und auch durch die Neubauvorhaben beansprucht werden.

Zur Beantwortung dieser Frage verweist der angefochtene Entscheid auf die wörtliche Verpflichtung, "die auf seinem Grundstück erstellten Bauten nicht höher zu bauen" als in den Architektenplänen festgehalten. Diese Formulierung mache für Dritte erkennbar, dass sich die Bauhöhenbeschränkung nur auf erstellte Gebäudeteile erstreckt. Nachdem sich das im selben Vertrag zugunsten des Grundstücks GB yyy vereinbarte Näherbaurecht ebenfalls nur auf eine bereits "erfolgte Überbauung" bezog, sei die Verknüpfung der beiden Dienstbarkeiten bzw. deren Beschränkung auf den erstellten Zahnarztpraxisanbau ebenfalls später für Dritte ersichtlich. Infolgedessen sei für Dritte vom Wortlaut her erkennbar, dass ein Neubau nicht auf die Bauhöhe des niedrigeren, damals erstellten Anbaus fixiert wäre, sofern er – was vorliegend unbestritten sei – das Näherbaurecht nicht mehr beanspruchen würde. Für das Kantonsgericht steht demnach fest, dass die Belastung durch die Bauhöhenbeschränkung auf ein dauerhaftes Unterlassen einer Aufstockung des erstellten Praxisanbaus, nicht hingegen darauf gerichtet war, künftiges öffentlich-rechtlich zulässiges Bauen zu beschränken.

Schliesslich pflichtet das Kantonsgericht dem Bezirksgericht darin bei, dass die Bauhöhenbeschränkung als objektiv ersichtliche Gegenleistung zur Gewährung der Grenzabstandsunterschreitung zu betrachten sei, auch wenn die ausdrückliche Verknüpfung beider Servitute in der Vereinbarung fehle. Daran ändere nichts, dass die persönlichen Umstände und Motive der ursprünglichen Vertragsparteien für die Auslegung nicht relevant seien. Objektiv betrachtet habe die Gegenleistung vernünftigerweise den Bedürfnissen beider Grundstücke bzw. den Interessen der Eigentümer entsprochen, welche die Dienstbarkeiten vereinbarten. Dass der Dienstbarkeitsvertrag erst zwei Jahre nach erteilter Baubewilligung öffentlich beurkundet abgeschlossen wurde, widerlege nicht, dass der damalige Eigentümer des mit der Bauhöhenbeschränkung belasteten Grundstücks ein Versprechen einlöste, das er

als Gegenleistung für die Einräumung des Näherbaurechts durch die Nachbarn abgegeben hatte. Der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags, die auf dem Grundstück erstellten Gebäude nicht höher als in den Architektenplänen festgehalten zu bauen, sei abgesehen davon klar und könne entgegen der Beschwerdeführerin nicht ebenso gut bedeuten, überhaupt nicht höher als die vorhandenen Gebäude bauen zu dürfen. Der deutliche Bezug der Bauhöhenbeschränkung auf bereits erstellte Gebäude würde das Neubauvorhaben selbst unter der Annahme nicht einschränken, dass die Verknüpfung beider Servitute Dritten nicht ohne Weiteres ersichtlich wäre. Dagegen fehle sowohl im Grundbuch als auch im Erwerbgrund jeglicher Hinweis darauf, dass die privatrechtliche Bauhöhenbeschränkung Bedürfnisse nach Aussicht bzw. Schutz vor Schattenimmissionen über die unter Beanspruchung des Näherbaurechts erstellten Gebäude hinaus generell hätte sichern sollen. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin und Tochter der ursprünglichen Eigentümerin des berechtigten Grundstücks GB yyy dies annahm.

3.2 Die Beschwerdeführerin ist der Meinung, dass zwischen den Parteien Konsens über die räumliche Ausdehnung der Bauhöhenbeschränkung herrsche, soweit diese Bestand habe. Der Vorinstanz wirft sie vor, bei der Beantwortung dieser Frage die Regeln über die Auslegung von Grundbucheinträgen falsch anzuwenden und die Interessen im Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrags zu verkennen; mithin liege eine rechtsfehlerhafte Vertragsauslegung vor. Weiter verletze die Vorinstanz Art. 150 Abs. 1 ZPO, indem sie die unstrittige Maximalhöhe der Bauhöhenbeschränkung bei der Rechtsanwendung unberücksichtigt lasse.

Die Beschwerdeführerin insistiert, dass der primär allein massgebliche Grundbucheintrag "Bauhöhenbeschränkung" weder in irgendeiner Weise beschränkt sei noch auf eine Bestandesbaute Bezug nehme. Vielmehr sei der Eintrag "gänzlich klar". Die Vorinstanz vermische die Erforderlichkeit eines einschränkenden Eigenschaftswortes mit Bezug auf die zeitliche Gültigkeit mit den örtlichen Dimensionen. Dass sich eine örtliche Einschränkung auf einen Teilbereich eines Grundstücks auch ohne die Bezeichnung "beschränkt" aus dem Dienstbarkeitsvertrag und/oder den Plänen ergeben könne, ändere nichts an der Tatsache, dass die zeitliche Beschränkung im Grundbucheintrag anzumerken und jedenfalls deutlich zu machen wäre. Gemäss der schweizweiten Übung und Praxis sei der ohnehin von Gesetzes wegen geltende Grundsatz der generellen und "ewigen" Gültigkeit von Dienstbarkeiten nicht auch noch im Grundbucheintrag festzuhalten; eine Einschrän-

kung auf Bestandesbauten müsste somit explizit genannt werden. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist der Grundbucheintrag unmissverständlich und unzweideutig, da sich daraus deutlich ergibt, dass die Bauhöhenbeschränkung generell und zeitlich unbegrenzt gilt. Soweit sich aus dem Eintrag Rechte und Pflichten deutlich ergäben, sei dieser Wortlaut uneingeschränkt massgebend, und der Erwerbgrund oder die Art der unangefochtenen Ausübung seien nicht zu beachten bzw. zu prüfen. Indem die Vorinstanz den augenscheinlich generell und vorbehaltlos formulierten Grundbucheintrag "Bauhöhenbeschränkung" nun einzig auf die Bestandesbaute anwende und den Rechtsschutz für Neubauten verweigere, verstosse sie offensichtlich gegen Bundesrecht. Die Vorinstanz differenziere nicht zwischen der Frage, ob eine Bauhöhenbeschränkung mit Bezug auf Bestandes- und/oder Neubauten vorliegt, und der weiteren Frage betreffend die maximale Höhe bzw. die zulässigen örtlichen Dimensionen. Dass im Grundbucheintrag nicht auf Pläne verwiesen wird und somit zur Bestimmung der örtlichen Dimensionen der Dienstbarkeitsvertrag beizuziehen ist, sei irrelevant für die Prüfung, ob der Grundbucheintrag mit Bezug auf die generelle Gültigkeit der Dienstbarkeit auch für Neubauten klar ist. Dies verkenne das Kantonsgericht, indem es von der Erforderlichkeit der Plankonsultation zur Bestimmung der örtlichen Dimensionen der Dienstbarkeit auf ihre projektbezogene Gültigkeit schliesse. Als Dritterwerberin müsse sie sich aus einer grundbuchlich eingetragenen Dienstbarkeit nur entgegenhalten lassen, was sich aus dem Wortlaut des Grundbucheintrags auch tatsächlich ergebe und ableiten lasse. Mit Bezug auf die zeitliche Gültigkeit der Dienstbarkeit sei der Grundbucheintrag eindeutig; eine (zeitliche) Beschränkung auf eine Bestandesbaute müsste sich explizit aus dem Grundbucheintrag ergeben, was jedoch nicht der Fall sei.

Weiter wehrt sich die Beschwerdeführerin dagegen, dass die Vorinstanz einen funktionellen Zusammenhang zwischen der Bauhöhenbeschränkung und dem (nicht mehr beanspruchten) Näherbaurecht herstelle. Ob das Näherbaurecht heute noch beansprucht werde, sei irrelevant, denn die Bauhöhenbeschränkung gelte unabhängig von der Beanspruchung des Näherbaurechts. Die gleichzeitige Begründung zweier Dienstbarkeiten besage keinesfalls, dass die Dienstbarkeiten funktionell zusammenhängen und die Bauhöhenbeschränkung nur zu beachten wäre, wenn das Näherbaurecht ausgeübt werde. So sei eben gerade nicht vereinbart worden, dass die Bauhöhenbeschränkung nur zu beachten sei, wenn in Beanspruchung des Näherbaurechts gebaut werde. Um einem Dritten entgegen gehalten werden zu können, müsste auch ein solcher funktionaler Zusammenhang eindeu-

tig aus den Grundbucheinträgen oder mindestens aus dem Dienstbarkeitsvertrag hervorgehen, was vorliegend klarerweise nicht der Fall sei. Ohnehin müsste sie, die Beschwerdeführerin, sich einen funktionalen Zusammenhang aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht entgegenhalten lassen, da ein solcher dem klaren Wortlaut des Grundbucheintrags widerspräche.

In der Folge kommt die Beschwerdeführerin auf den Dienstbarkeitsvertrag zu sprechen. Sie besteht zunächst darauf, dass die örtlichen Dimensionen der Dienstbarkeit zwischen den Parteien unbestritten geblieben seien und die gegenteiligen gegnerischen Vorbringen in der Berufungsantwort unzulässige Noven darstellen würden. Aufgrund der Verhandlungsmaxime sei das Kantonsgericht nicht befugt, die örtlichen Dimensionen selbst festzulegen bzw. zu prüfen, ob sich die Dienstbarkeit auch auf Bereiche erstreckt, die ausserhalb des Näherbaurechts liegen. Weil das Ergebnis der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags vom Grundbucheintrag gedeckt sein müsse, brauche sie sich als Erwerberin eine zeitliche Beschränkung, die sich allenfalls aus dem Vertrag, nicht aber aus dem Grundbucheintrag ergibt, nicht entgegenhalten zu lassen. Für den Fall, dass das Bundesgericht mit der Vorinstanz den Grundbucheintrag nicht als eindeutig erachten sollte, wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz eine rechtsfehlerhafte Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags vor. Die Verpflichtung, "die auf seinem Grundstück erstellten Gebäude nicht höher zu bauen als...", lege nicht nahe, dass sich die Bauhöhenbeschränkung auf gemäss den bestimmten Plänen erstellte Bauten und nicht auf künftige Bauvorhaben bezieht. Keinesfalls mache diese Formulierung der Verpflichtung für Dritte erkennbar, dass sich die Bauhöhenbeschränkung nur auf erstellte Gebäudeteile erstrecke. Der Satz könne ebenso gut bedeuten, dass Gebäude auf dem Grundstück "nicht höher gebaut werden dürfen als...". Es stehe nirgends, dass die Bauhöhenbeschränkung für Neubauten bzw. bei einem Abriss der Bestandesgebäude nicht mehr gelte. Aus dem Umstand, dass sich die örtlichen Dimensionen der Dienstbarkeit aus den Plänen ergeben, könne nicht in dem Sinne auf eine projektbezogene Dienstbarkeit geschlossen werden, dass sie nur für Bestandesbauten gilt. Eine explizite (einschränkende) Klarstellung betreffend die zeitliche Geltung bzw. mit Bezug auf die Bestandesbaute wäre unabdingbar gewesen. Aufgrund des klaren Wortlauts der Dienstbarkeit gelte diese generell und zeitlich unbefristet. Schlechterdings falsch sei die Erwägung der Vorinstanz, wonach sich aus der Verpflichtung der Beschwerdegegnerin, gemäss Erwerbgrund nicht höher als gemäss den Plänen zum damaligen Zahnarztpraxisanbau aufzustocken, eine projektbezogene Dienstbarkeit erge-

be. Haltlos sei auch die Erwägung der Vorinstanz, wonach aufgrund des zeitgleich mit der Bauhöhenbeschränkung begründeten Näherbaurechts, das sich laut Erwerbsgrund auf eine bereits erfolgte Überbauung beziehe, die Verknüpfung der beiden Dienstbarkeiten bzw. deren Beschränkung auf den erstellten Zahnarztpraxisanbau für Dritte ersichtlich sei.

Weiter weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass das Näherbaurecht explizit für die "bestehende" Baute eingeräumt worden sei, mithin für einen Sachverhalt in der Vergangenheit, während sich der belastete Grundeigentümer verpflichtet habe, die auf seinem Grundstück erstellten Bauten nicht höher zu bauen, somit eine Verpflichtung für die Zukunft eingegangen sei. Eine materielle Beschränkung wie beim Näherbaurecht sei bei der Bauhöhenbeschränkung gerade nicht erfolgt. Eine angebliche, vom damaligen Eigentümer vielleicht gemeinte Beschränkung der Bauhöhenbeschränkung auf die Bestandesbaute könne einem Dritten wie ihr, der Beschwerdeführerin, nicht entgegengehalten werden. Keinesfalls sei erkennbar, dass ein Neubau nicht auf die Bauhöhe des niedrigen, damals erstellten Anbaus fixiert wäre, sobald der Eigentümer des Grundstücks GB yyy das Näherbaurecht nicht mehr beanspruchen würde.

Unrichtig sei schliesslich die vorinstanzliche Feststellung, dass die Gegenleistung bei objektiver Betrachtung vernünftigerweise den Bedürfnissen beider Grundstücke bzw. den vertragschliessenden Grundeigentümern entsprochen habe. Auch fehle jede Aktengrundlage für die Behauptung der Vorinstanz, wonach der mit der Bauhöhenbeschränkung belastete Grundeigentümer damit ein Versprechen eingelöst hätte, das er bereits zwei Jahre früher, das heisst im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Näherbaurechts, abgeben hätte. Dass die Bauhöhenbeschränkung als Gegenleistung [für das Näherbaurecht] eingetragen worden wäre, ergebe sich in keiner Art und Weise aus den Akten. Der chronologische Ablauf spreche vielmehr eindeutig dafür, dass die Bauhöhenbeschränkungs dienstbarkeit von den damaligen Vertragsparteien bzw. Liegenschaftseigentümern nicht als Erfordernis für die Realisierung der damals längst bewilligten, bereits erstellten und abgenommenen Bestandesbauten erfolgte, sondern unabhängig davon. Massgeblich seien schliesslich die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, irrelevant dagegen die Interessenlage des damaligen Bauherrn und Eigentümers des belasteten Grundstücks. Das Interesse des berechtigten Grundstücks war und sei "ganz offensichtlich" der Aussichtsschutz (sekundär Schutz vor Schattenimmissionen).

3.3 Die Beschwerdegegnerin schliesst sich im Wesentlichen der Rechtsauffassung der Vorinstanz an. Zusätzlich wirft sie der Beschwerdeführerin Rechtsmissbrauch (Art. 2 Abs. 2 ZGB) vor. Diese habe das Grundstück GB xxx nur erworben, um das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück GB yyy zu verhindern, weil dieses Schattenwurf und weitere Immissionen auf dem benachbarten Grundstück GB www bewirken würde. Auf dem Grundstück GB www bestehe ebenfalls ein Mehrfamilienhaus; die Gesellschafter der Beschwerdeführerin seien dort Stockwerkeigentümer.

3.4

3.4.1 Gemäss Art. 730 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines andern Grundstückes in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses andern Grundstückes gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Innerhalb der Schranken des Gesetzes – hier derjenigen von Art. 730 ZGB (s. BGE 106 II 315 E. 2e S. 320) – sind die Parteien frei, wie sie den Inhalt einer Grunddienstbarkeit vertraglich festlegen wollen (Art. 19 Abs. 1 OR). Nach Art. 732 ZGB in der bis zum 31. Dezember 2011 geltenden Fassung bedurfte der Vertrag über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form. Der hier zu beurteilende Sachverhalt untersteht dieser alten Vorschrift (vgl. Art. 1 Abs. 1 SchlT ZGB).

3.4.2 Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Der gutgläubige Dritte darf sich auf einen klaren und deutlichen Eintrag verlassen, selbst wenn dieser Eintrag inhaltlich unrichtig ist – der Erwerber des belasteten Grundstücks darauf, dass die Dienstbarkeit nicht einen grösseren, der Erwerber des berechtigten Grundstücks darauf, dass sie nicht einen geringeren Inhalt und Umfang hat, als sich aus dem Eintrag ergibt (PETER LIVER, in: Zürcher Kommentar, 2. Aufl., 1980, N 20 zu Art. 738 ZGB). Nur wenn der Wortlaut des Grundbucheintrags unklar ist, darf im Rahmen dieses Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ein Rückgriff auf den Erwerbsgrund ist insbesondere dann erforderlich und der Schutz des guten Glaubens in den Eintrag dem Dritterwerber abzu-

sprechen, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht ausreichend zu spezifizieren vermag und sich infolgedessen Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben. Dieser Fall liegt vor, wenn sich der Eintrag ohne weitere Erklärungen in der blossen Benennung erschöpft und einfach ein "Durchleitungsrecht", ein "Quellenrecht", eine "Baubeschränkung" etc. erwähnt, da diese nach Inhalt und Umfang recht verschieden ausgestaltet sein kann (LIVER, a.a.O., N 31 zu Art. 738 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 130 III 554 E. 3.1; 128 III 169 E. 3a).

3.4.3 Soweit die Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrags in Frage steht, gelten grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung (BGE 139 III 404 E. 7.1 S. 406). Ziel dieser Auslegung ist es in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzulegen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweismwürdigung. Sie ist also eine Tatfrage, auf die das Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 BGG zurückkommen kann (s. E. 2.3). Bleibt der tatsächliche Parteiwille unbewiesen, sind die Erklärungen und Verhaltensweisen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie nach den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte (oder normative) Auslegung als Rechtsfrage frei. Es ist aber an die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (zum Ganzen: BGE 142 III 239 E. 5.2.1; 132 III 626 E. 3.1 mit Hinweisen).

Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei der Auslegung dieses Vertrags können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Im gezeigten Umfang wird der

Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt (BGE 139 III 404 E. 7.1; 130 III 554 E. 3.1). Soweit die Rechte und Pflichten Dritter in Frage stehen, ist die Auslegung des Erwerbstitels mithin an die Schranken gebunden, die sich aus dem Eintrag ergeben, denn der gutgläubige Dritte wird im Vertrauen auf die Richtigkeit des Eintrages geschützt. Die beschriebene Objektivierung ist gegenüber einem Vertrag, dessen Zweck sich in der Begründung eines obligatorischen Schuldverhältnisses erschöpft, also noch verstärkt: Verlangt ist eine Auslegung nach den objektiv erkennbaren Umständen. In der Auslegung des Erwerbsgrundes nach dieser Maxime kommt dem Zweck der Dienstbarkeit die massgebende Bedeutung zu. Der Zweck bestimmt sich nach Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks. Die Dienstbarkeit hat denjenigen Inhalt und Umfang, den sie haben muss, um ihren Zweck mit der geringst möglichen Beschränkung des Eigentums am dienenden Grundstück bestmöglich zu erreichen (PETER LIVER, a.a.O., N 91 ff. zu Art. 738 ZGB).

3.5

3.5.1 Der Entscheid des Kantonsgerichts stützt sich auf zwei (Eventual-)Begründungen, die je für sich den Rechtsstreit vor der Vorinstanz hätten beenden können: Zum einen findet das Kantonsgericht, das Näherbaurecht und die Bauhöhenbeschränkung seien derart verknüpft, dass die Bauhöhenbeschränkung nach dem Abbruch der alten Gebäude für neue Bauvorhaben nicht mehr gelte, wenn das Näherbaurecht nicht (mehr) beansprucht werde. Zum anderen will das Kantonsgericht die Bauhöhenbeschränkung – ohnehin – nur auf die bestehenden Gebäude angewendet wissen, sodass das Neubauvorhaben selbst dann als zulässig zu erachten sei, wenn die Verknüpfung der beiden Dienstbarkeiten im Rahmen der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht ohne Weiteres ersichtlich sein sollte.

Fusst der angefochtene Entscheid auf zwei oder mehreren voneinander unabhängigen Begründungen, so muss in der Beschwerde an das Bundesgericht dargelegt werden, dass jede von ihnen Recht verletzt, widrigenfalls nicht auf die Beschwerde einzutreten ist (BGE 142 III 364 E. 2.4; 138 III 728 E. 3.4; 138 I 97 E. 4.1.4; 133 IV 119 E. 6.3; mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin befasst sich mit beiden Begründungslinien und kommt insofern ihrer Begründungspflicht nach.

3.5.2 Die Beschwerdeführerin hält den Grundbucheintrag insofern für "gänzlich klar", als er die Dienstbarkeit in keinerlei Hinsicht beschränke und sich insbesondere auch nicht ausschliesslich auf Bestandesbauten beziehe. Ihre daraus gezogene Folgerung, dass die Bauhöhen-

beschränkung somit "generell und zeitlich unbegrenzt", also auch für Neubauten gelte und der Erwerbsgrund oder die Art der unangefochtenen Ausübung nicht zu beachten bzw. zu prüfen sind, greift jedoch zu kurz. Dass der Grundbucheintrag weder über das Ausmass der Bauhöhenbeschränkung (nach Höhe, Breite und Tiefe) noch über ihren Zweck etwas aussagt und eine Konsultation des Erwerbsgrunds deshalb unausweichlich ist, stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede. Entgegen ihrer Auffassung erfolgt der Rückgriff auf den Erwerbsgrund aber nicht selektiv oder – wie sie sich ausdrückt – je nach Teilaspekt "einzeln", sondern umfassend. Nichts Gegenteiliges ergibt sich aus BGE 138 III 650, den die Beschwerdeführerin ins Feld führt. In Erwägung 5.3 dieses Entscheids unterscheidet das Bundesgericht zwischen dem Inhalt und dem Zweck der Dienstbarkeit und stellt klar, dass der Zweck nach den gleichen Grundsätzen zu ermitteln sei wie der Inhalt. Allein daraus lässt sich nicht ableiten, dass die Bedeutung eines jeden Teilaspekts je gesondert nach Massgabe der gesetzlichen Stufenordnung zu ermitteln ist. Mithin irrt die Beschwerdeführerin, wenn sie sich dem Rückgriff auf den Erwerbsgrund mit dem Argument verschliesst, dass der Grundbucheintrag hinsichtlich der für sie entscheidenden Aspekte klar sei, insbesondere keinen Bezug auf Bestandesbauten nehme und weder eine zeitliche Beschränkung noch eine Verknüpfung des Näherbaurechts mit der Bauhöhenbeschränkung enthalte. Der Grundbucheintrag erschöpft sich im undifferenzierten Hinweis auf eine "Bauhöhenbeschränkung" (s. Sachverhalt Bst. A.c). In ihrem (behaupteten) Glauben daran, sich diese Unbestimmtheit als Dritterwerberin gleichsam wahlweise, gerade mit Blick auf die für sie ausschlaggebenden Modalitäten der Dienstbarkeit zunutze machen zu können, verdient die Beschwerdeführerin keinen Schutz.

3.5.3 Was nun den Erwerbsgrund, das heisst den Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Juli 1973, angeht, ist dem angefochtenen Entscheid zu entnehmen, weder aus dem Grundbuch noch aus dem besagten Vertrag ergäben sich irgendwelche Hinweise darauf, dass die privatrechtliche Bauhöhenbeschränkung Bedürfnisse nach Aussicht bzw. den Schutz vor Schattenimmissionen über die unter Beanspruchung des Näherbaurechts erstellten Gebäude hinaus generell hätte sichern sollen. Die Beschwerdeführerin widerspricht dieser Schlussfolgerung zwar, begnügt sich indessen mit einer blossen Gegenbehauptung. Weder mag sie erklären, welche Aussicht hätte gewährleistet werden sollen, noch macht sie Ausführungen dazu, welchen Schattenwurf der Anbau verursacht hätte und inwiefern die damaligen Eigentümer des Grundstücks GB xxx davon betroffen gewesen wären. Ebenso wenig wirft sie der Vorinstanz vor, die behauptete Aussicht oder den angebli-

chen Schattenwurf unrichtig oder überhaupt nicht festgestellt zu haben. Soweit sie auf ihre Eingaben vor den kantonalen Instanzen verweist, ist sie daran zu erinnern, dass die Beschwerdebeurteilung in der Beschwerdeschrift selbst enthalten sein muss (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 138 III 252 E. 3.2). Weitere Erörterungen erübrigen sich.

3.5.4 Ausgangspunkt der objektivierten Auslegung ist der Wortlaut der im Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Juli 1973 verkündeten Parteierklärungen (BGE 142 III 671 E. 3.3 mit Hinweisen). Die zulasten des Grundstücks GB yyy vereinbarte Pflicht des Eigentümers, "die auf seinem Grundstück erstellten Gebäude nicht höher zu bauen als in den Plänen Nr. 161/9, 161/14, 161/15 des Architekturbüros C. _____ festgehalten", kann sich allein von ihrem Wortlaut her zunächst auf die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits erstellten Gebäude beziehen. Mit den "erstellten Gebäuden" können aber auch alle Gebäude gemeint sein, die jemals – also auch in der Zukunft – auf dem Grundstück GB yyy erstellt sein werden. Die letztere Lesart nimmt auch die Beschwerdeführerin für sich in Anspruch. Soweit sie daraus folgert, aufgrund der fraglichen Formulierung sei für Dritte "keinesfalls" erkennbar, dass sich die Bauhöhenbeschränkung nur auf bereits vorhandene Gebäudeteile erstrecke, kann ihr jedoch nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz lenkt ihren Blick nämlich über den Wortlaut hinaus auf das konkrete Sinngemäss, den Zweck und die weiteren Umstände, die zum Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags führten. Sie erwägt, weil sich die im Dienstbarkeitsvertrag bezeichneten Architekturpläne ausschliesslich auf den Zahnarztpraxisanbau bezögen, ergebe sich der Bereich der Bauhöhenbeschränkung sowohl in vertikaler als auch in horizontaler Hinsicht aus den Architektenplänen. In diesem Sinn sei die Dienstbarkeit projektbezogen bzw. nach dem damals erstellten Anbau der Zahnarztpraxis situiert (E. 3.1). Für die horizontale und vertikale Bemessung bzw. Abgrenzung der Dienstbarkeit bedient sich das Kantonsgericht also der Architektenpläne, auf die der Dienstbarkeitsvertrag selbst präzisierend verweist. Inwiefern sich diese Vorgehensweise nicht mit dem Bundesrecht verträgt, vermag die Beschwerdeführerin nicht zu erklären und ist auch nicht ersichtlich, zumal sich dem Dienstbarkeitsvertrag kein anderer Zweck als die Absicherung des damaligen Zustands entnehmen lässt, insbesondere auch nicht denjenigen des Schutzes vor Schattenimmissionen oder der Sicherung einer Aussicht (s. E. 3.5.3). Ins Leere läuft insbesondere auch der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz lasse sich in Verletzung der Verhandlungsmaxime an, die örtlichen Dimensionen selbst festzulegen. Der angefochtene Entscheid geht der Frage nach, wie ein Dritterwerber des Grundstücks GB yyy das undeutliche Stichwort "Bauhö-

henbeschränkung" unter Berücksichtigung des Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Juli 1973 samt der zugehörigen Architektenpläne verstehen durfte und musste. Diese normative, objektivierte Auslegung des Erwerbgrundes beschlägt die Rechtsanwendung (E. 3.4.3); allfällige Erklärungen der Parteien vermögen das Gericht nicht zu binden. Dass die Vorinstanz die in der Vertragsurkunde und in den dazugehörigen Plänen vermerkten Angaben offensichtlich unrichtig feststelle, ihrer Auslegung mithin nicht die zutreffenden objektiv erkennbaren Umstände zugrunde lege, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend.

3.5.5 Auch den Beanstandungen, mit denen sich die Beschwerdeführerin gegen die Verknüpfung der gegenseitig eingeräumten Dienstbarkeiten "Näherbaurecht" (zulasten des Grundstücks GB xxx) und "Bauhöhenbeschränkung" (zulasten des Grundstücks GB yyy) auflehnt, ist kein Erfolg beschieden. Gewiss geht auch die Vorinstanz davon aus, dass sich diese Verknüpfung nicht aus dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags ergibt. Allerdings sind bei der Auslegung der Dienstbarkeit auch die (objektiv erkennbaren) Umstände zu berücksichtigen (E. 3.4.3). Dies verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie darauf besteht, dass ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Servituten aus den Grundbucheinträgen oder mindestens aus dem Dienstbarkeitsvertrag hervorgehen müsse, um einem Dritten entgegengehalten werden zu können. Allein mit dem Einwand, ein solcher Zusammenhang widerspreche dem klaren Wortlaut des Grundbucheintrags, ist schon deshalb nichts gewonnen, weil sich der Eintrag – wie gesehen – in einem unbestimmten Stichwort erschöpft, so dass ein Rückgriff auf die Belege unausweichlich ist (E. 3.5.2). Unbehelflich ist auch der pauschale Protest, es sei eben gerade nicht vereinbart worden, dass die Bauhöhenbeschränkung nur zu beachten sei, wenn in Beanspruchung des Näherbaurechts gebaut würde. Dass sich beide Servituten – auch für die heutigen Streitparteien ersichtlich – an bereits erstellten Bauten orientieren, stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede. Ebenso wenig setzt sie sich mit der vorinstanzlichen Folgerung auseinander, dass ein Neubau ohne Beanspruchung des Näherbaurechts nicht auf die Bauhöhe des früheren Zahnarztpraxisanbaus beschränkt wäre. Allein mit der Behauptung, ein derartiger Zusammenhang zwischen den beiden Dienstbarkeiten ergebe sich "klarerweise" nicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag, ist es nicht getan. Unbegründet ist schliesslich auch der Vorwurf, das Kantonsgericht behaupte ohne jegliche Aktengrundlage, dass die Bauhöhenbeschränkung ein Entgelt für das zwei Jahre früher in Anspruch genommene Näherbaurecht darstelle. Die Aktengrundlage, auf die sich der angefochtene Entscheid stützt, liegt darin, dass in ein und demselben Dienstbarkeitsvertrag jede Vertrags-

partei je mit einer Dienstbarkeit begünstigt und mit einer Dienstbarkeit belastet wird. Weshalb das Näherbaurecht zugunsten des Grundstücks GB yyy gerade deshalb nicht als Gegenleistung für die Bauhöhenbeschränkung zugunsten des Grundstücks GB xxx in Frage kommt, weil es im Zeitpunkt der (gemeinsamen) Eintragung der beiden Servituten bereits in Anspruch genommen worden war, ist der Beschwerde nicht zu entnehmen. Allein zu mutmassen, der chronologische Ablauf spreche gegen eine solche Verbindung und vielmehr für die Unabhängigkeit der Bauhöhenbeschränkung, genügt nicht.

3.5.6 Nach alledem hat es sein Bewenden mit der Schlussfolgerung des Kantonsgerichts, wonach das Näherbaurecht zulasten des Grundstücks GB xxx und die Bauhöhenbeschränkung zulasten des Grundstücks GB yyy derart verknüpft sind, dass die Bauhöhenbeschränkung nach Abbruch der alten Gebäude für neue Bauvorhaben, die das Näherbaurecht nicht mehr beanspruchen, nicht mehr gilt. Bei diesem Ergebnis braucht sich das Bundesgericht nicht auch noch mit der zweiten Begründungslinie zu befassen, mit der die Vorinstanz die Bauhöhenbeschränkung nur auf die bestehenden Gebäude angewendet wissen will, und das Neubauvorhaben selbst dann als zulässig erachtet, wenn die Verknüpfung beider Dienstbarkeiten nicht ohne Weiteres ersichtlich sein sollte.

4.

Die Beschwerde ist also unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdegegnerin zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 31. März 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn