



5A_47/2019

Urteil vom 5. September 2019
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,
Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

A.A._____ und **B.A.**_____,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lienert,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG)

C._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Olivier Vuillaume,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Zufahrtsberechtigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von
Graubünden, I. Zivilkammer, vom 26. November 2018
(ZK1 18 10).

Sachverhalt:

A.

A.a Auf dem Grundstück Nr. xxx, Einwohnergemeinde (EG) U._____, befindet sich die Wohnliegenschaft "C._____", an der Stockwerkeigentum besteht. Die "C._____" grenzt an das Grundstück Nr. yyy, welches im Eigentum der Baugesellschaft D._____ steht. Auf diesem Grundstück befinden sich unmittelbar an die "C._____" angrenzend drei von deren Bewohnern genutzte Parkplätze. Für diese Parkplätze erteilte die Baukommission der EG U._____ am 10. September 2012 eine nachträgliche Baubewilligung, wogegen A.A._____ und B.A._____ (Beschwerdeführer) erfolglos bis ans Bundesgericht gelangten (vgl. Urteil 1C_244/2014 vom 11. November 2014). Bei diesen handelt es sich um die Eigentümer des Grundstücks Nr. zzz, über das der E._____weg führt. Die von den Bewohnern der "C._____" benutzten Parkplätze sind von der F._____strasse (Hauptstrasse) her allein über den E._____weg befahrbar, wobei ein grosser Teil der Zufahrt über diesen Weg führt.

Im Grundbuch sind zugunsten des Grundstücks Nr. xxx ein "Benützungsrecht an der Zufahrtsstrasse zulasten Grundstück Nr. zzz" sowie ein "Zufahrts-, Zugangs- und Parkplatzbenützungsrecht" zulasten des Grundstücks Nr. yyy eingetragen. Ausserdem besteht zugunsten des Grundstücks Nr. zzz und zulasten des Grundstücks Nr. yyy ein Bauverbot.

A.b Die Ausübung des auf dem Grundstück Nr. zzz lastenden Benützungsrechts führte zwischen A.A._____ und B.A._____ sowie den Miteigentümern der "C._____" zu Streitigkeiten. Am 30. November 2015 machten A.A._____ und B.A._____ beim Vermittleramt Region Plessur ein Schlichtungsverfahren anhängig, das erfolglos blieb. Mit Klage vom 18. März 2016 gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft "C._____" (Beschwerdegegnerin) ersuchten sie das heutige Regionalgericht Plessur zusammengefasst darum, dieser zu verbieten, den E._____weg als Zufahrt sowie das Grundstück Nr. yyy als Parkplatz für Fahrzeuge zu nutzen. Eventuell sei festzustellen, dass keine Zufahrtsberechtigung über den E._____weg und keine Berechtigung zur Nutzung des Parkplatzes bestehe. Mit Entscheid vom 11. Juli 2017 wies das Regionalgericht die Klage ab.

B.

Die von A.A._____ und B.A._____ gegen diesen Entscheid eingereichte Berufung wies das Kantonsgericht von Graubünden mit Urteil vom 26. November 2018 (eröffnet am 29. November 2018) ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 14. Januar 2019 (Poststempel) gelangen A.A._____ und B.A._____ ans Bundesgericht. Sie beantragen, es sei das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und der Stockwerkeigentümergeinschaft "C._____" sowie allen in ihrer Verantwortung liegenden Personen (Verwandte, Freunde, Bekannte, Feriengäste und sonstige Dritte) unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, den E._____weg als Zufahrt zur Parzelle Nr. yyy zu benützen. Eventualiter sei der Stockwerkeigentümergeinschaft und den genannten Personen unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, die Parzelle Nr. yyy als Parkierungsanlage für Fahrzeuge zu nutzen. Subeventualiter sei die Sache zur Ergänzung und Untersuchung des Sachverhalts bzw. zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Ausserdem ersuchen A.A._____ und B.A._____ das Bundesgericht darum, über ihre Beschwerde in einer öffentlichen Beratung zu entscheiden.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 BGG) über die Beseitigung einer behaupteten Beeinträchtigung des Eigentums sowie eines beschränkten dinglichen Rechts der Beschwerdeführer entschieden hat. Hierbei handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG; vgl. Urteile 5A_221/2017 vom 22. Januar 2018 E. 1; 5A_245/2017 vom 4. Dezember 2017 E. 1.1). Der erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist nach der unbestrittenen Feststellung der Vorinstanz erreicht. Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer sind nach Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt, die sie auch fristgerecht erhoben haben (Art. 100 Abs. 1 und

Art. 46 Abs. 1 Bst. c BGG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

1.2 Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Immerhin prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Dabei ist von der beschwerdeführenden Partei gefordert, dass sie auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Es reicht nicht aus, die bereits im kantonalen Verfahren eingenommenen Rechtsstandpunkte erneut zu bekräftigen (BGE 142 III 364 E. 2.4; 140 III 115 E. 2). Wird eine Rechtsfrage aufgeworfen, ist das Bundesgericht aber weder an die von den Parteien geltend gemachten Gründe noch an die rechtliche Würdigung der Vorinstanz gebunden. Es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem von der beschwerdeführenden Person angerufenen Grund gutheissen und sie mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 141 III 426 E. 2.4).

Sodann ist das Bundesgericht an den festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung nach Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 115 E. 2). Es gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Die beschwerdeführende Partei muss präzise angeben, inwiefern das angerufene Recht verletzt worden sein soll. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 141 I 36 E. 1.3; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

1.3 Die Beschwerdeführer verlangen eine öffentliche Beratung vor Bundesgericht. Ein Anspruch der Parteien auf eine solche Beratung besteht nicht. Eine mündliche Beratung, die grundsätzlich zugleich öffentlich ist (Art. 59 Abs. 1 BGG), ist vorgeschrieben, wenn der Abteilungspräsident dies anordnet oder ein Richter des Spruchkörpers es

verlangt (Art. 58 Abs. 1 Bst. a BGG) oder wenn sich keine Einstimmigkeit ergibt (Art. 58 Abs. 1 Bst. b BGG). In allen übrigen Fällen entscheidet das Bundesgericht auf dem Weg der Aktenzirkulation (Art. 58 Abs. 2 BGG; vgl. Urteile 4A_629/2018 vom 26. Februar 2019 E. 1.2; 5A_647/2016 vom 19. Dezember 2016 E. 1.2).

Vorliegend sind die Voraussetzungen von Art. 58 Abs. 1 BGG nicht gegeben, sodass keine öffentliche Beratung stattfindet. Im Übrigen verstehen die Beschwerdeführer die massgebenden Bestimmungen falsch, wenn sie aus Art. 59 Abs. 1 BGG ableiten, dass alle Abteilungen des Bundesgerichts grundsätzlich verpflichtet sind, in jedem Fall eine öffentliche Urteilsberatung mit öffentlicher Abstimmung durchzuführen.

2.

2.1 Der Eigentümer einer Sache hat das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf diese abzuwehren (Art. 641 Abs. 2 ZGB; vgl. allgemein dazu Urteil 5A_340/2017 vom 11. Dezember 2018 E. 3.1, mit zahlreichen Hinweisen, nicht publiziert in: BGE 145 III 121, aber in: AJP 2019 S. 647). Zur Geltendmachung dieser Eigentumsfreiheitsklage (sog. *actio negatoria*) ist neben dem Eigentümer auch der Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts befugt (WOLF/WIEGAND, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl. 2019, N. 60 zu Art. 641 ZGB; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5. Aufl. 1981, N. 93 zu Art. 641 ZGB). Der Dienstbarkeitsberechtigte kann sich entsprechend gegen jede unzulässige Behinderung in der Ausübung seiner Dienstbarkeit zur Wehr setzen (sog. *actio confessoria*; BGE 142 III 551 E. 2.4; 95 II 14 E. 4; Urteil 5A_652/2010 vom 4. März 2011 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 137 III 145; vgl. Art. 737 Abs. 3 ZGB).

2.2 Nach Dafürhalten der Beschwerdeführer ist die Beschwerdegegnerin (bzw. sind die Stockwerkeigentümer) nicht berechtigt, mit Motorfahrzeugen den E._____weg zu befahren, soweit er über das Grundstück Nr. zzz führt. Auch das "Benützungsrecht an der Zufahrtsstrasse" berechtige sie nicht dazu. Sodann verbiete das zugunsten des Grundstücks Nr. zzz bestehende Bauverbot, das Grundstück Nr. yyy zu überbauen (vgl. zum Ganzen vorne Bst. A.a). Ausserdem bestehe die Verpflichtung, dieses Grundstück als ständige natürliche Waldparkanlage zu erhalten. Daher sei die Errichtung und Nutzung eines Parkplatzes auf dem Grundstück Nr. yyy nicht zulässig. Indem die Vorinstanz den Stockwerkeigentümern dennoch das Befahren des E._____wegs mit Motorfahrzeugen und das Parkieren auf dem Grundstück Nr. yyy erlaube, verletze sie Bundesrecht, habe sie will-

kürlich entschieden und den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt.

Nachfolgend ist damit zu prüfen, ob die Miteigentümer der "C._____" gestützt auf die zugunsten ihres Grundstücks eingetragene Grunddienstbarkeit (Art. 730 ZGB; vorne Bst. A.a) zum Befahren des E.____weges mit Motorfahrzeugen berechtigt sind oder ob hierin eine ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum der Beschwerdeführer liegt (hinten E. 3). Sodann ist zu entscheiden, ob mit der Nutzung des Parkplatzes auf der Parzelle Nr. yyy gegen das zugunsten des Grundstücks der Beschwerdeführer bestehende Bauverbot – auch bei diesem handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit nach Art. 730 ZGB – verstossen wird (hinten E. 4).

3.

3.1 Hinsichtlich der Berechtigung zum Befahren des E.____weges mit Motorfahrzeugen ergibt sich, was folgt:

Gemäss Art. 737 Abs. 1 ZGB ist der Dienstbarkeitsberechtigte befugt, alles zu tun, was zur Erhaltung und Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag, der massgebend ist, soweit sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Bei unklarem Wortlaut ist im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt zurückzugreifen, der als Beleg beim Grundbuch aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil desselben bildet (Art. 942 Abs. 2 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 137 III 145 E. 3.1; Urteile 5A_770/2017 vom 24. Mai 2018 E. 3.2; 5A_698/2017 vom 7. März 2018 E. 4, nicht publiziert in: BGE 144 III 88).

3.2 Umstritten ist, ob die einzelnen Stockwerkeigentümer den E.____weg überhaupt befahren dürfen, soweit dieser über das Grundstück Nr. zzz der Beschwerdeführer führt.

3.2.1 Zum zugunsten des Grundstücks Nr. xxx eingetragenen Recht zur Benutzung der Zufahrtsstrasse hält das Kantonsgericht fest, nach dem allgemeinen Sprachgebrauch werde unter einer solchen eine Strasse verstanden, welche die Zufahrt zu etwas ermögliche. Daher

sei die Annahme naheliegend, das Benützungsrecht erstrecke sich bis zur Einmündung des E._____weges in die F._____strasse. Wie es sich hiermit verhalte könne aber offen bleiben, da jedenfalls die Auslegung des Erwerbsgrundes, vorliegend der Kaufverträge betreffend die Parzellen Nr. yyy und xxx aus dem Jahre 1928 bzw. 1929, zu eben diesem Ergebnis führe.

3.2.2 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, für den strittigen Inhalt der Dienstbarkeit gebe deren Benennung als Benützungsrecht an der Zufahrtsstrasse im Grundbuch nichts her. Dem kann nicht gefolgt werden:

Wie das Kantonsgericht zutreffend erkannt hat, ist unter einer Zufahrtsstrasse nach dem allgemeinen Sprachgebrauch eine die Zufahrt zu etwas ermöglichende Strasse zu verstehen. Eine Zufahrt wiederum ist die Möglichkeit des Fahrens bis zu einem bestimmten Ziel (Duden, Deutsches Universalwörterbuch, 8. Aufl. 2015, S. 2085; zur Auslegung des Grundbucheintrags vgl. BGE 86 II 243 E. 5; Urteil 5C.257/2001 vom 3. Dezember 2001 E. 2a; vgl. auch Urteile 5A_657/2014 vom 27. April 2015 E. 5.2, in: ZBGR 97/2016 S. 345; 5A_449/2014 vom 2. Oktober 2014 E. 4.3). Die Beschwerdeführer bestreiten sodann nicht, dass der E._____weg in seiner heutigen Form der Schaffung eines Zugangs zur F._____strasse als Hauptstrasse dient. Die Dienstbarkeit eröffnet folglich die Zufahrt zur F._____strasse. Das Benützungsrecht bezieht sich laut Grundbucheintrag sodann auf die "Zufahrtsstrasse zulasten Grundstück zzz". Es erfasst die gesamte über das fragliche Grundstück führende Strasse und nicht nur Teile davon (vgl. dazu etwa BGE 107 II 331 E. 2). Damit ergibt sich auch der Umfang der Dienstbarkeit klar aus dem Grundbucheintrag. Folglich bleibt kein Raum, sie unter Rückgriff auf den Erwerbgrund einzuschränken, wie die Beschwerdeführer dies mit dem Argument versuchen, die Dienstbarkeit beziehe sich allein auf eine im Zeitpunkt der Begründung projektierte, indes niemals gebaute Strasse, zumal die einzelnen Stockwerkeigentümer unbestritten nicht Parteien des Begründungsaktes waren (vgl. BGE 123 III 461 E. 2; Urteil 5A_181/2011 vom 3. Mai 2011 E. 3.2, in: ZBGR 93/2012 S. 266). Die Beschwerdeführer gehen in diesem Zusammenhang auch fehl, wenn sie behaupten, Rechte an einer (noch) nicht existierenden Strasse könnten nicht begründet werden. In der im Begründungsakt vorgesehenen Pflicht zum Strassenbau ist vielmehr die Verpflichtung zur Errichtung von Dienstbarkeitsanlagen zu sehen (vgl. dazu CYRIL GALLAND, Le contenu des servitudes foncières, 2013, § 14 S. 373 ff.). Unbesehen darum, ob später die ursprünglich projektierte oder eine anders verlaufende Strasse errichtet

wurde, hat dies jedenfalls auf den Bestand der Grunddienstbarkeit keinen Einfluss.

3.2.3 Nach dem Ausgeführten ergibt bereits die Auslegung des Grundbucheintrags, dass die Stockwerkeigentümer den gesamten E._____weg benutzen dürfen, soweit dieser über das Grundstück Nr. zzz führt. Der angefochtene Entscheid ist insoweit nicht zu beanstanden.

3.3 Strittig ist weiter, ob die Stockwerkeigentümer zum Befahren des E._____wegs mit Motorfahrzeugen berechtigt sind.

3.3.1 Diesbezüglich kam das Kantonsgericht zum Schluss, es liege nicht lediglich ein Fusswegrecht vor. Es sei ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht errichtet worden. Sodann stünde die Behauptung der Beschwerdeführer, U._____ sei bei Errichtung der Dienstbarkeit autofrei gewesen, bereits im Widerspruch zur eigenen ins Recht gelegten Urkunde. Die ursprünglich projektierte Strasse habe weiter eine Breite von insgesamt neun Metern aufgewiesen (Fahrbahn und Trottoirs). Dies deute auf die Absicht der Benutzung der Strasse mit Motorfahrzeugen. Die gegenteilige Ansicht der Beschwerdeführer stehe ausserdem im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Mehrbelastung infolge objektiver Änderung der Verhältnisse.

3.3.2 Dagegen bringen die Beschwerdeführer vor, das Kantonsgericht habe nicht berücksichtigt, dass das Fahrwegrecht im Jahre 1928 errichtet worden sei, als es in U._____ faktisch noch keinen Autoverkehr gegeben habe. Das Benützungsrecht habe sich daher auf Pferdefuhrwerke bezogen. Ausserdem habe aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten kein Bedürfnis bestanden, das Grundstück Nr. yyy, dieses sei als Spielplatz genutzt worden, zu befahren.

Unbegründet ist der Vorwurf, das Kantonsgericht habe das Argument des fehlenden Autoverkehrs nicht beachtet (vgl. E. 3.3.1 hiervor). Mit den entsprechenden Überlegungen der Vorinstanz setzen die Beschwerdeführer sich indes nicht auseinander. Vielmehr beschränken sie sich darauf, dem Bundesgericht ihre eigene Sicht der Dinge zu unterbreiten. Damit genügt die Beschwerde insoweit den Begründungserfordernissen nicht (vgl. vorne E. 1.2).

3.3.3 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, es sei bei Begründung der Dienstbarkeit mit einer bloss minimalen Frequenz an Fahrten zu rechnen gewesen. Erst mit der Umnutzung des Kinder-

heims G._____ zu Stockwerkeinheiten mit elf Parteien, welche die Wohnungen auch vermieten und damit gewerblich nutzen würden, und mit der Erstellung der Parkplätze auf dem Grundstück Nr. yyy, hätten sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit geändert. Mit einem Verkehrsaufkommen wie dem heutigen habe bei deren Begründung keinesfalls gerechnet werden müssen. Diese Mehrbelastung sei den Verpflichteten nach Art. 739 ZGB nicht zuzumuten.

Dem angefochtenen Urteil lässt sich nichts zu einer Umnutzung des Grundstücks Nr. xxx entnehmen und auch nichts bezüglich einer wesentlichen Steigerung des Verkehrs im Nachgang an die Schliessung eines Kinderheims. Damit weichen die Beschwerdeführer von dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ab, ohne aber dem Kantonsgericht in diesem Zusammenhang eine offensichtlich unrichtige oder sonstwie Bundesrecht verletzende Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen (vgl. vorne E. 1.2). Auch legen sie nicht dar, weshalb es zulässig sein sollte, vor Bundesgericht neue Tatsachen vorzutragen (Art. 99 Abs. 1 BGG). Sie sind mit ihren Vorbringen damit nicht zu hören.

3.3.4 Zuletzt werfen die Beschwerdeführer dem Kantonsgericht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK) vor, weil dieses einen von ihnen ins Recht gelegten Bericht über den Verkehr in V._____ im letzten Jahrhundert nicht zur Kenntnis genommen bzw. ins Gegenteil verkehrt habe. Die Beschwerdeführer unterschlagen, dass die Vorinstanz den von ihnen erwähnten Bericht sehr wohl berücksichtigt, ihn allerdings als Beweis dafür gewertet hat, dass die EG U._____ im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit nicht autofrei war (vgl. E. 3.3.1 hiervor). Im Umstand, dass das Kantonsgericht den fraglichen Bericht anders als die Beschwerdeführer würdigte, liegt indes keine Gehörsverletzung (vgl. Urteil 5A_964/2016 vom 19. Februar 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Mit den einschlägigen Ausführungen der Vorinstanz haben sich die Beschwerdeführer sodann wie erwähnt nicht hinreichend auseinandergesetzt (vgl. E. 3.3.2 hiervor).

3.4 Zusammenfassend hat das Kantonsgericht kein Bundesrecht verletzt, indem es zum Schluss kam, die Stockwerkeigentümer seien zum Befahren des gesamten E._____wegs mit Motorfahrzeugen berechtigt und das Eigentum der Beschwerdeführer werde dadurch nicht unzulässig beeinträchtigt. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, die Nutzung des Parkplatzes auf der Parzelle Nr. yyy verstosse gegen das zugunsten ihres Grundstücks bestehende Bauverbot.

Zur Beantwortung dieser Frage ermittelte die Vorinstanz in Anwendung von Art. 738 ZGB den Inhalt der betroffenen Dienstbarkeit (vgl. dazu vorne E. 3.1). Dabei hielt sie fest, im Grundbuch sei einzig das Stichwort "Bauverbot zulasten Grundstück Nr. yyy" bzw. "Bauverbot zugunsten Grundstück Nr. zzz" eingetragen. Der Grundbucheintrag sei zur Bestimmung des Dienstbarkeitsinhalts nicht dienlich. Diese Schlussfolgerung ist unbestritten geblieben und auch nicht zu beanstanden.

4.2 Demgemäss hat die Vorinstanz zur Bestimmung der Dienstbarkeit in einem weiteren Schritt auf deren Erwerbsgrund zurückzugreifen, mithin den Kaufvertrag betreffend das belastete Grundstück vom 26. Juli 1928. Dessen Ziffer 3 besage, dass das Grundstück Nr. yyy zu keiner Zeit überbaut werden dürfe und als ständige natürliche Waldparkanlage bestehen bleiben müsse, wobei abgehende Bäume rechtzeitig zu ersetzen seien. Ausgeschlossen sei damit das Errichten von Gebäuden. Ob auch Parkplätze vom Bauverbot erfasst würden, sei mit Blick auf den Zweck der Dienstbarkeit zu entscheiden. Die Rechtsprechung habe verschiedentlich die Umgestaltung des Bodens und insbesondere die Errichtung von Parkplätzen mit einem Bauverbot als vereinbar erachtet. Unter einer Überbauung, wie sie vorliegend ausgeschlossen sei, werde gemeinhin einzig eine künstlich geschaffene, auf Dauer angelegte Einrichtung verstanden, die den Erdboden überrage und in fester Beziehung zu diesem stehe. Das Parken normal benutzter Fahrzeuge sei sodann weniger stabil und dauerhaft als eine Fahrnisbaute und verletze eine Bauverbotsdienstbarkeit grundsätzlich nicht. Fraglich sei weiter, ob die Parkplätze sich mit dem Ziel des Erhalts des Grundstücks als ständige Waldparkanlage vereinbaren lasse. Die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts jedenfalls sei mit der Waldparkanlage vereinbar, zumal in der Berufungsschrift nicht dargetan werde, dass dies anders sei. Der Zugang und die Zufahrt über das Grundstück seien im Wegrecht mitenthalten, womit die ausschliessliche Nutzung des Grundstücks als Waldparzelle gerade nicht Zweck des Vertrags vom 26. Juli 1928 gewesen sei. Die Parkplätze bewirkten ebenfalls keine anderweitige Nutzung des Grundstückes als Ganzes; sie beträfen nur die Umgestaltung einer Teilfläche. Damit verletze das Errichten der Parkplätze die Dienstbarkeit nicht. Zudem befinde sich auf dem Grundstück heute unbestritten nur noch ein einziger Baum und verlaufe über dieses ein wesentlicher Teil des E. _____ -

weges. Folglich werde weder das Grundstück als ausschliessliche Waldparzelle erhalten noch seien abgehende Bäume rechtzeitig ersetzt worden. Das Auslegungsergebnis entspreche daher der Art, wie die Dienstbarkeit seit längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden sei.

4.3 Nach Ansicht der Beschwerdeführer widerspricht die Erstellung von Parkplätzen demgegenüber dem Zweck des Erhalts einer Waldparkanlage. Diese Anlage habe in ihrer Natürlichkeit erhalten bleiben und nicht als Autoparkplatz dienen sollen, und zwar auch nicht auf Teilflächen. Zumal U._____ im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit weitgehend autofrei gewesen sei. Mit der Erstellung und Nutzung der Parkplätze sei eine Zweckänderung der Dienstbarkeit vorgenommen worden, welche die Beschwerdeführer nicht hinzunehmen hätten. Es gehe auch nicht an, dass die Beschwerdeführer durch den "Parkierungstourismus" der Stockwerkeigentümer eine unzumutbare Mehrbelastung dulden müssten.

4.4 In ihren Ausführungen setzen die Beschwerdeführer sich nicht mit den Überlegungen des Kantonsgerichts zur Frage auseinander, ob die Errichtung eines Parkplatzes als (blosse) Umgestaltung des Bodens an sich gegen das Bauverbot verstosse. Hierauf ist folglich nicht weiter einzugehen (vorne E. 1.2).

Was die Frage betrifft, ob die Errichtung der Parkplätze mit dem Ziel des Erhalts des Grundstückes als Waldparzelle vereinbar ist, lässt sich der Beschwerde letztlich allein entnehmen, dass die Beschwerdeführer dezidiert anderer Ansicht sind als das Kantonsgericht. Eine Auseinandersetzung mit dessen diesbezüglichen Überlegungen (insbesondere dem Einfluss des Wegrechts auf den Nutzungszweck des Grundstückes, die bloss teilweise Betroffenheit des Grundstückes und die langjährige gutgläubige Nutzung desselben) erfolgt dagegen nicht oder nur in Stichworten. Auch den Hinweis, die Gemeinde sei im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit weitgehend autofrei gewesen und es liege heute eine Mehrbelastung vor, führen die Beschwerdeführer nicht weiter aus. Soweit diese sich zuletzt darauf berufen, für die Nutzung des Parkplatzes sei bis heute keine Gegenleistung erfolgt, stützen sie sich wiederum unzulässig auf von der Vorinstanz nicht festgestellte Tatsachen, ohne die notwendigen Rügen zu erheben. Auch insoweit genügt die Beschwerde folglich den Begründungsanforderungen nicht und ist nicht auf sie einzutreten (vgl. vorne E. 1.2).

5.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Der obsiegenden Beschwerdegegnerin sind mangels Einholens einer Vernehmlassung keine ersatzpflichtigen Kosten entstanden, sodass keine Parteientschädigung zu sprechen ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. September 2019

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Sieber