

**Bundesgericht**  
**Tribunal fédéral**  
**Tribunale federale**  
**Tribunal federal**




---

5A\_89/2020

**Urteil vom 21. Oktober 2020**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
 Bundesrichter Schöbi, Bovey,  
 Gerichtsschreiber Monn.

---

Verfahrensbeteiligte

1. **A.A.**\_\_\_\_\_,  
 2. **B.A.**\_\_\_\_\_,  
 3. **C.C.**\_\_\_\_\_,  
 4. **D.C.**\_\_\_\_\_,  
 5. **E.E.**\_\_\_\_\_,  
 6. **F.E.**\_\_\_\_\_,  
 7. **G.G.**\_\_\_\_\_,  
 8. **H.G.**\_\_\_\_\_,  
 9. **I.**\_\_\_\_\_,  
 alle vertreten durch Rechtsanwalt Andrin Perl,  
 Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **J.**\_\_\_\_\_,  
 2. **K.**\_\_\_\_\_,  
 beide vertreten durch Rechtsanwalt Dominic Görg,  
 Beschwerdegegner.

---

Gegenstand

Überschreitung von Eigentumsrechten,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 5. September 2019 (ZBR.2019.9).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** Die Liegenschaft Nr. xxx, Grundbuch U.\_\_\_\_\_, besteht aus 25 Stockwerkeigentumseinheiten ("Wohnhaus L.\_\_\_\_\_"). Seit Dezember 2016 sind J.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ Miteigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. yyy an der M.\_\_\_\_\_-Strasse zzz. J.\_\_\_\_\_ ist gleichzeitig Gesellschafter und Geschäftsführer der N.\_\_\_\_\_ GmbH sowie Mitglied des Verwaltungsrats der O.\_\_\_\_\_ AG; der Sitz beider Gesellschaften befindet sich seit 2017 an der erwähnten Adresse. K.\_\_\_\_\_ ihrerseits ist Gesellschafterin und Geschäftsführerin der P.\_\_\_\_\_ GmbH, die ihren Sitz an der Q.\_\_\_\_\_-Strasse www in U.\_\_\_\_\_ hat.

**A.b** Mit Klagebewilligung vom 29. August 2017 und Klage vom 28. November 2017 beantragten A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_, C.C.\_\_\_\_\_ und D.C.\_\_\_\_\_, E.E.\_\_\_\_\_ und F.E.\_\_\_\_\_, G.G.\_\_\_\_\_ und H.G.\_\_\_\_\_ sowie I.\_\_\_\_\_, alle Eigentümer von Stockwerkeigentumseinheiten des Wohnhauses L.\_\_\_\_\_, dem Bezirksgericht Frauenfeld, J.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB zu verurteilen, jegliche die blossе Wohnnutzung überschreitende Nutzung ihres Stockwerkeigentums, insbesondere jegliche gewerbliche Nutzung, mit sofortiger Wirkung zu beseitigen. Zudem sei ihnen zu verbieten, ihr Stockwerkeigentum über die blossе Wohnnutzung hinaus anders zu nutzen oder Dritten zu anderer Nutzung zur Verfügung zu stellen.

**A.c** Mit Entscheid vom 26. September 2018 wies das Bezirksgericht die Klage ab. Das Obergericht des Kantons Thurgau erklärte die dagegen erhobene Berufung für unbegründet und bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid. Die Kläger wurden verurteilt, eine Verfahrensgebühr von Fr. 30'000.-- zu entrichten und die Beklagten für das Berufungsverfahren mit Fr. 15'373.10 (inkl. Barauslagen und 7,7% Mehrwertsteuer) zu entschädigen. Der obergerichtliche Entscheid datiert vom 5. September 2019 und wurde am 18. Dezember 2019 versandt.

### **B.**

Mit Beschwerde vom 3. Februar 2020 wenden sich A.A.\_\_\_\_\_, B.A.\_\_\_\_\_, C.C.\_\_\_\_\_, D.C.\_\_\_\_\_, E.E.\_\_\_\_\_, F.E.\_\_\_\_\_, G.G.\_\_\_\_\_, H.G.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Sie beantragen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache zur Durchführung eines ordentlichen Beweisverfahrens und zu neuer Entscheidungsfindung

an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter wiederholen sie die im kantonalen Verfahren gestellten Klagebegehren (s. Bst. A.b). Das Bundesgericht hat die vorinstanzlichen Akten, jedoch keine Vernehmlassungen eingeholt.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Angefochten ist der Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin über eine Zivilsache entschieden hat (Art. 72 Abs. 1, 75 und 90 BGG). Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum sind grundsätzlich vermögensrechtlicher Natur (BGE 108 II 77 E. 1b S. 79 f., bestätigt in Urteil 5A\_410/2019 vom 3. April 2020 E. 1). Die Vorinstanz geht für das Berufungsverfahren von einem Streitwert von Fr. 1'500'000.-- aus. Darauf ist auch im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren abzustellen. Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. c und Art. 45 Abs. 1 BGG) erhobene Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Gegenstand des bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens ist einzig der Entscheid der letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), also der Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 5. September 2019. Soweit die Beschwerdeführer auch den Entscheid des Bezirksgerichts kritisieren, ist darauf nicht einzutreten.

### **2.**

**2.1** Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein reformatorisches Rechtsmittel (Art. 107 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführer müssen grundsätzlich einen Antrag in der Sache stellen (BGE 137 II 313 E. 1.3 S. 317), also angeben, welche Punkte des kantonalen Entscheids sie anfechten und inwiefern das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid abändern soll (BGE 133 III 489 E. 3.1 S. 489; Urteil 5A\_346/2016 vom 29. Juni 2017 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 143 III 361). Ausnahmsweise reicht ein Rückweisungsantrag aus, wenn das Bundesgericht im Falle einer Gutheissung in der Sache naturgemäss nicht selbst entscheiden könnte (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383). Da Eventualbegehren nur für den Fall gestellt werden, dass ein Hauptbegehren scheitert (BGE 134 III 332 E. 2.2 S. 333), vermag ein reformatorischer Eventual- einen kassatorischen Hauptantrag

grundsätzlich nicht zu ersetzen (Urteil 5A\_789/2019 vom 16. Juni 2020 E. 2.2).

**2.2** Die Beschwerdeführer verlangen in ihrem Hauptantrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Reformatorischer Natur sind lediglich ihre Eventualbegehren (s. Sachverhalt Bst. B.). Sollte das Bundesgericht entsprechend dem Standpunkt der Beschwerdeführer zum Schluss kommen, dass ein Beweisverfahren durchzuführen ist, so müsste es in der Tat einen Rückweisungsentscheid fällen, zumal es bezogen auf die Streitsache grundsätzlich nicht zu eigenen Sachverhaltsfeststellungen schreitet (Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG). Der auf die Rückweisung gerichtete Hauptantrag erweist sich damit als zulässig.

### **3.**

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 Beschwerdeführer diese nicht mehr thematisieren (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 367 f. mit Hinweisen). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführer müssen auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie sollen im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachten (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 ff.; 121 III 397 E. 2a S. 400). 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 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254).

Falls der angefochtene kantonale Entscheid auf verschiedenen (Eventual-)Begründungen beruht, die je für sich den Rechtsstreit vor der Vorinstanz hätten beenden können, muss in der Beschwerde an das Bundesgericht dargelegt werden, dass jede von ihnen Recht verletzt (BGE 133 V 119 E. 6.3 S. 120 f.; Urteil 5A\_1015/2019 vom 10. Juni 2020 E. 4.3). Erweist sich auch nur eine der vorinstanzlichen Begrün-

dungen als bundesrechtskonform, so ist es der angefochtene Entscheid selbst (BGE 133 III 221 E. 7 S. 228; 130 III 321 E. 6 S. 328).

#### 4.

Ausgehend von den Klagebegehren dreht sich der Streit unter den Stockwerkeigentümern um die Frage, ob die Beschwerdegegner ihr Stockwerkeigentum über die Wohnnutzung hinaus auch anders, insbesondere gewerblich nutzen dürfen (vgl. Sachverhalt Bst. A.b).

**4.1** Das Obergericht erinnert daran, dass der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712a Abs. 2 ZGB in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei sei. Diese Freiheit werde vermutet, könne durch das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Vereinbarungen mit Dritten aber eingeschränkt werden. Sie sei namentlich dort beschränkt, wo die Nutzung der Sonderrechtsteile die Zweckbestimmung oder die Benutzung der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrifft. Ferner könnten Einschränkungen durch den Begründungsvertrag, Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung, beschränkte dingliche Rechte oder vertragliche Verpflichtungen erfolgen. In der Folge beschäftigt sich die Vorinstanz mit dem nachbarrechtlichen Verbot übermässiger Einwirkung (Art. 684 ZGB) und den diesbezüglichen Abwehransprüchen (Art. 679 ZGB), die auch im Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern bestünden. Sie erläutert, was als Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB gilt und welche Tatsachen im Immissionsprozess zu beweisen sind.

Als nächstes verweist die Vorinstanz auf die Rechtsprechung, wonach die rechtlichen Beziehungen zwischen dem einzelnen Stockwerkeigentümer und der Stockwerkeigentümergeinschaft grundsätzlich über Letztere laufen. Neben den zivilrechtlichen Abwehransprüchen aus Eigentum und Besitz stünden dem einzelnen Stockwerkeigentümer aus dem Mit- und Stockwerkeigentum zwar gewisse Rechtsbehelfe zur Verfügung, die er unmittelbar gegen einen oder alle anderen Stockwerkeigentümer erheben kann. Eine Klage auf Einhaltung des Reglements werde dem einzelnen Stockwerkeigentümer gegen einen anderen Stockwerkeigentümer jedoch nicht allgemein zuerkannt. Da die Versammlung der Stockwerkeigentümer das Reglement mit den notwendigen Mehrheiten jederzeit ändern könne, erscheine es folgerichtig, dass im Streit um die Auslegung des Reglements zuerst ein Beschluss der Versammlung aller Stockwerkeigentümer erwirkt werden muss, der alsdann gerichtlich angefochten werden kann. Das gerichtliche Eingreifen gegen Reglementswidrigkeiten sei insoweit

subsidiär und erfolge erst im Rahmen der Anfechtung eines negativen Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Den Beschwerdeführern hält das Obergericht vor, sich im Berufungsverfahren mit dieser schon von der ersten Instanz erwähnten Rechtsprechung nicht auseinanderzusetzen. Stattdessen würden sie die erstinstanzlichen Ausführungen als "unhaltbar" tadeln und es als "selbstverständlich" bezeichnen, dass sich die geltend gemachte Verletzung von Eigentumsrechten (Art. 679 ZGB) auf die einschlägigen privatrechtlichen Vereinbarungen, insbesondere auf das fragliche Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft abstützen lasse. Das Obergericht pflichtet dem Bezirksgericht darin bei, dass die Beschwerdeführer keinen anfechtbaren Beschluss über die Unzulässigkeit der Gewerbenutzung durch die Beschwerdegegner erwirkt (oder zu erwirken versucht) hätten. Folglich könne es im vorliegenden Prozess nicht darauf ankommen, ob die gewerbsmässige Nutzung der Wohnung durch die Beschwerdegegner reglementskonform ist. Thema könne nur die Frage sein, ob diese Nutzung übermässige Immissionen verursacht und ob die Berufungskläger dadurch geschädigt werden. Die Beschwerdeführer würden jedoch ausschliesslich eine Verletzung der Reglementsbestimmungen geltend machen, ohne konkrete Immissionen zu behaupten. Ihrer Auffassung zufolge untersagen die geltenden privatrechtlichen Grundlagen eine andere Nutzung als diejenige des Wohnens unbesehen darum, ob die Gewerbenutzung als störend zu qualifizieren sei. Sie bestünden darauf, dass die Frage, ob das konkret feststellbare Gewerbe der Beschwerdegegner störend sei, gar nie zum Gegenstand des Klageverfahrens erhoben worden sei. Bereits aus diesem Grund sei die erstinstanzliche Abweisung der Klage nicht zu beanstanden; die Berufung erweise sich schon deshalb als unbegründet.

**4.2** Die Beschwerdeführer finden, die rein rechtstheoretischen, mit dem tatsächlichen Sachverhalt überhaupt nicht in Einklang zu bringenden vorinstanzlichen Erwägungen seien haltlos. Sie bestehen darauf, dass ihnen gemäss der einschlägigen Gesetzgebung und der herrschenden Lehre und Rechtsprechung selbstverständlich ein direktes Klagerecht zustehe, um den Beschwerdegegnern die zweckwidrige Nutzung ihrer Wohnung, in der sie einen Gewerbebetrieb führen bzw. führen lassen, zu verbieten. Die Behauptung des Obergerichts, dass sie zuerst einen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung erwirken und dann anfechten müssten, entbehre jeder Grundlage. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 24. April 2017 habe ergeben, das an der bisherigen Zwecksetzung eines reinen Wohnens

nichts geändert wird. Diesen Beschluss hätten sie, die Beschwerdeführer, nicht anfechten können, habe er doch exakt ihren eigenen Vorgaben entsprochen. Ebenso habe die fragliche Versammlung den "zwingenden Schluss zugelassen", dass sich die Stockwerkeigentümergeinschaft im Streit um die zulässige Nutzung nicht selbst "aktiv exponieren wolle". Weiter bestreiten die Beschwerdeführer, mit ihrer Klage bloss die Einhaltung des Reglements durchsetzen zu wollen. Vielmehr ziele ihre Klage darauf ab, die zweckfremde Nutzung durch die Beschwerdegegner zu beseitigen und die künftige Unterlassung einer solch zweckfremden Nutzung durchzusetzen. Die Beschwerdeführer argumentieren, es stünden hier nicht Immissionen im herkömmlichen Sinn und deren Übermässigkeit zur Beurteilung. Stehe eine Wohnung – wie hier – bloss zu Wohnzwecken zur Verfügung und werde sie dann aber zu gewerblichen Zwecken missbraucht, so liege bereits darin die Überschreitung des Eigentumsrechts. Vor diesem Hintergrund stehe es ihnen, den Beschwerdeführern, sehr wohl zu, gestützt auf Art. 679 ZGB die Beseitigung und die Unterlassung der Überschreitung von Eigentumsrechten durch die Beschwerdegegner einzuklagen.

**4.3** Das Bundesgericht befasst sich in BGE 145 III 121 in grundsätzlicher Art und Weise mit der Frage, wer aktiv- und passivlegitimiert ist, wenn sich die Stockwerkeigentümer über die Nutzung der Sache streiten. Zusammengefasst besagt diese Rechtsprechung, dass der einzelne Stockwerkeigentümer einen anderen Stockwerkeigentümer nicht direkt auf Einhaltung des Begründungsaktes und des darauf gestützten Reglements belangen kann. Vielmehr hat er sich in diesem Fall zuerst an die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zu wenden, damit diese über sein Anliegen einen Beschluss fasst (BGE a.a.O. E. 4.3.4 S. 128 f.). Ohne einen solchen Beschluss können einzelne Stockwerkeigentümer nur dann ins Recht gefasst werden, wenn sie sich eine Überschreitung ihres Eigentums zu schulden kommen lassen, von der die klagenden Stockwerkeigentümer unmittelbar betroffen sind. In diesem Fall stehen diesen Stockwerkeigentümern die gleichen Rechtsbehelfe wie jedem andern Grundeigentümer zur Verfügung (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Insbesondere können sie gegen den Störer auf Unterlassung übermässiger Immissionen klagen (Art. 684 i.V.m. 679 ZGB). Die Beschwerdeführer lehnen diese Rechtsprechung ab. Sie beschränken sich jedoch darauf, dem angefochtenen Entscheid pauschale Behauptungen zu ihrer Sicht der Rechtslage gegenüberzustellen, und tragen nichts vor, was das Bundesgericht zu einer Änderung der besagten Praxis veranlassen könnte (s. zu den Voraussetzungen für eine Änderung BGE 145 III 365 E. 3.3 S. 369; 144 III 209 E. 2.3

S. 213, je mit Hinweisen). Allein zu behaupten, die bundesgerichtliche Rechtsprechung sei "rechtstheoretisch" und mit Blick auf den konkreten Fall "haltlos", genügt nicht.

Ins Leere läuft auch das Argument der Beschwerdeführer, dass sie den Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer vom 24. April 2017 gar nicht hätten anfechten können, da er ihren eigenen Vorgaben entsprochen habe. Soweit die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer beschloss, sich im Streit um die Art der Nutzung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. yyy nicht selbst aktiv zu exponieren, war es an den Beschwerdeführern, gegen diese Haltung vorzugehen und ihre konkret gegen die Beschwerdegegner gerichteten Forderungen auf dem Weg der Beschlussanfechtung durchzusetzen. Genauso zum Scheitern verurteilt ist der weitere Einwand der Beschwerdeführer, wonach die (angebliche) zweckfremde gewerbliche Nutzung der gegnerischen Wohnung per se eine übermässige Einwirkung auf ihr Stockwerkeigentum darstelle, zu deren Beseitigung und Unterlassung die Klage nach Art. 679 ZGB zur Verfügung stehe. Dem angefochtenen Entscheid zufolge setzt eine Immission im Sinne von Art. 684 ZGB voraus, dass sich ein mit der Benutzung eines anderen Grundstücks adäquat kausal zusammenhängendes menschliches Verhalten auf dem betroffenen Grundstück *auswirkt* (vgl. BGE 119 II 411 E. 4b S. 415 f.). Inwiefern das Obergericht damit die Rechts- und Gesetzeslage verkennt, mögen die Beschwerdeführer nicht erklären. Ebenso wenig ist ihrem Schriftsatz zu entnehmen, welche konkreten Auswirkungen die (angebliche) Gewerbenutzung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. yyy auf ihr eigenes Stockwerkeigentum haben soll.

Im Kern dreht sich der Streit um die Frage, ob die Beschwerdegegner ihre Loftwohnung, wie die Beschwerdeführer meinen, nur zu Wohnzwecken oder auch zur Ausübung eines sogenannt stillen Gewerbes verwenden dürfen, wovon die Vorinstanz in ihren weiteren Erwägungen ausgeht. Wie schon der angefochtene Entscheid zutreffend konstatiert, ist mithin einzig das richtige Verständnis der für die Gemeinschaft geltenden Regeln in Bezug auf die zulässige Nutzung der Eigentumswohnungen umstritten. Zu Recht kommt das Obergericht gestützt auf die erwähnte Rechtsprechung zum Schluss, dass die Beschwerdeführer *diesen* Streit nicht direkt mit den Beschwerdegegnern vor Gericht ausfechten können, sondern die Beschwerdegegner lediglich mit allfälligen nachbarrechtlichen Abwehrklagen ins Recht fassen könnten. Soweit sich die Vorinstanz trotzdem mit der zulässigen Nutzung der Stockwerkeigentumseinheit der Beschwerdegegner bzw. mit der Frage einer Verletzung des Reglements der Stockwerkeigentümer-



gemeinschaft befasst, tut sie dies im Rahmen einer Eventualbegründung. Nachdem die Beschwerdeführer die erste (Haupt-)Begründung des angefochtenen Entscheid nicht zu erschüttern vermögen, braucht das Bundesgericht nicht auf die Beanstandungen einzugehen, mit denen die Beschwerdeführer die vorinstanzlichen (Eventual-)Erwägungen zur Frage einer Reglementsverletzung angreifen (s. E. 3).

**4.4** Anders präsentiert sich die Rechtslage in Bezug auf die Grunddienstbarkeit vvv zugunsten und zulasten der jeweiligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten, die es den Beschwerdegegnern unbestrittenermassen verbietet, in ihrer Wohnung kollektive religiöse Handlungen vorzunehmen. Die Einhaltung dieser Dienstbarkeit konnten die Beschwerdeführer allein oder als einfache Streitgenossenschaft (Art. 71 ZPO) einklagen, ohne zuerst einen Beschluss der Stockwerkeigentumsgemeinschaft erwirken zu müssen. Dies stellt auch die Vorinstanz nicht in Abrede. Wie schon das Bezirksgericht konstatiert das Obergericht aber, dass die P.\_\_\_\_\_ GmbH in der Vergangenheit gar keine solche verbotene Aktivität entfaltet hat und dass die Beschwerdeführer weder behaupten noch belegen konnten, dass die Beschwerdegegner oder die P.\_\_\_\_\_ GmbH dies in Zukunft täten. Die erstmals in der Berufungsreplik vorgebrachte Behauptung, wonach am 26. März 2019 in der Wohnung der Beschwerdegegner der Kurs "R.\_\_\_\_\_" stattgefunden habe, erfolgte dem angefochtenen Entscheid zufolge verspätet.

Sinngemäss verneint die Vorinstanz damit das schützenswerte Interesse der Beschwerdeführer an einem strafbewehrten, auf die Grunddienstbarkeit abgestützten Unterlassungsurteil. Dies ist nicht zu beanstanden. Nach Art. 737 Abs. 3 ZGB darf der mit einer Dienstbarkeit Belastete nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit erschwert. Zur Durchsetzung dieses Rechts steht dem Dienstbarkeitsberechtigten eine auf die Unterlassung gerichtete Klage zu Gebote (Urteil 5A\_369/2016 vom 27. Januar 2017 E. 6.1). Die Beschwerdeführer haben keinen voraussetzungslosen Anspruch auf ein solches Urteil. Ein schutzwürdiges Interesse an einer Unterlassungsklage besteht nur, wenn eine Verletzung droht, das heisst wenn das Verhalten der Beschwerdegegner die künftige Rechtsverletzung ernsthaft befürchten lässt. Indiz für einen bevorstehenden Eingriff kann sein, dass gleichartige Eingriffe in der Vergangenheit stattgefunden haben und eine Wiederholung zu befürchten ist; Letzteres kann angenommen werden, wenn der Verletzer die Rechtswidrigkeit seines Verhaltens bestreitet (zit. Urteil 5A\_369/2016 E. 6.2; vgl. auch BGE 124 III 72 E. 2a S. 74 mit Hinweisen). Wie das Rechtsschutzinteresse allgemein muss das

Interesse an einem Unterlassungsurteil vom Kläger nachgewiesen werden, und es ist eine vom kantonalen Gericht grundsätzlich abschliessend zu beurteilende Tatfrage, welche Umstände in der konkreten Streitsache nach den Prozessvorbringen der Parteien und gegebenenfalls dem Ergebnis des Beweisverfahrens erstellt und der rechtlichen Subsumtion unter den Begriff des Interesses zugrunde zu legen sind; frei zu prüfende Rechtsfrage ist dagegen, welche Umstände rechtserheblich sind und ob sie im Einzelfall ausreichen, die Klagebefugnis zu begründen (BGE 123 III 385 E. 4a S. 387; 116 II 351 E. 3b S. 355; Urteil 5A\_958/2018 vom 6. August 2019 E. 3.4.1). Anstatt sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen, wiederholen die Beschwerdeführer einfach ihre Behauptung, wonach die P.\_\_\_\_\_ GmbH die Durchführung von Veranstaltungen in der Eigentumswohnung der Beschwerdegegner angekündigt habe. Sie beharren auf ihrem Standpunkt, dass eine solche Nutzung der Wohnung gegen die besagte Grunddienstbarkeit verstosse, die P.\_\_\_\_\_ GmbH zweifelsohne Trägerin eines religiös tätigen Unternehmens sei und zumindest auf der Hand liege, dass eine künftige Nutzung sehr wohl naheliegt und untersagt werden muss. Allein mit derlei appellatorischer Kritik ist nichts gewonnen.

**4.5** Nach dem Gesagten steht fest, dass die Vorinstanz nicht Beweis darüber zu führen hatte, ob die Eigentumswohnung der Beschwerdegegner einzig zu Wohnzwecken oder (auch) für die Ausübung eines Gewerbes benutzt werden darf (s. E. 4.3). Zu prüfen war lediglich, ob den Beschwerdegegnern gestützt auf die entsprechende Grunddienstbarkeit zu verbieten ist, in ihrer Wohnung kollektiv religiöse Veranstaltungen durchzuführen (E. 4.4). Inwiefern zur Klärung dieser Frage zusätzliche Beweismassnahmen unabdingbar waren, vermögen die Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen. Anders als die Beschwerdeführer meinen, beinhaltet Art. 154 ZPO keinen abstrakten Anspruch auf den Erlass einer separaten Beweisverfügung. Ist das Gericht der Meinung, dass ein Beweismittelantrag abzuweisen ist, kann dies auch im Endentscheid geschehen (FRANZ HASENBÖHLER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl. 2016, N 11 zu Art. 154 ZPO). Ebenso wenig kann der Anspruch auf Durchführung eines zusätzlichen Beweisverfahrens vorliegend auf den verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gestützt werden. Auch die Verfassung verlangt die Durchführung eines Beweisverfahrens nur insoweit, als dieses die Voraussetzung für die erfolgreiche Durchsetzung der behaupteten materiell-rechtlichen Ansprüche ist. Hier steht zum vornherein fest, dass die Beschwerdeführer die

Beschwerdegegner zur gerichtlichen Klärung der Frage, ob eine allfällige gewerbliche Nutzung von deren Wohnung zulässig ist, gar nicht direkt ins Recht fassen können und dass sie auch keine übermässigen Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB geltend machen. In dieser Situation braucht weder ein Beweisverfahren durchgeführt zu werden, noch stellt sich die Frage einer antizipierten Beweiswürdigung (vgl. zum Ganzen BGE 146 III 73 E. 5.2.2 S. 80 f.).

## **5.**

**5.1** Die Beschwerdeführer wehren sich schliesslich gegen den vorinstanzlichen Prozesskostenentscheid. Konkret werfen sie den kantonalen Instanzen vor, nicht beachtet zu haben, dass die Beschwerdegegner ganz wesentlich zu einer bedeutenden Ausweitung der vorinstanzlichen Verfahren beitrugen, indem sie unverrückbar geltend machten, ihre Eigentumswohnung nicht gewerblich zu nutzen. Darüber hinaus hätten die Beschwerdegegner selbst die Thematik störender und nicht störender Gewerbebetriebe zum Gegenstand des Verfahrens erhoben, obwohl sie, die Beschwerdeführer, immer unmissverständlich zu verstehen gegeben hätten, dass diese Unterscheidung nicht Gegenstand des Prozessverfahrens sei. Unnötig erweitert worden sei das Verfahren sodann durch den Umstand, dass beide Vorinstanzen das ordentliche Beweisverfahren verweigerten und damit verhinderten, dass die notwendigen Klärungen bezüglich der tatsächlichen Umstände bereits vor erster Instanz erfolgen konnten. Die obergerichtliche Verfahrensgebühr von Fr. 30'000.-- für ein blosses schriftliches Verfahren ohne Vortritt der Parteien sei nicht angemessen, sondern zweifellos übersetzt. Auch die ausseramtlichen Entschädigungen seien vor dem geschilderten Hintergrund nicht richtig verlegt worden.

**5.2** Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Ihre Höhe richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO). Die korrekte Handhabung des kantonalen Tarifs überprüft das Bundesgericht nicht frei, sondern bloss auf die Verletzung verfassungsmässiger Rechte hin (ausführlich Urteil 5A\_106/2014 vom 26. Mai 2014 E. 10.2 mit Hinweisen). Soweit sie die Höhe der oberinstanzlichen Verfahrensgebühr beanstanden, machen die Beschwerdeführer nicht geltend, dass der angefochtene Entscheid ihre verfassungsmässigen Rechte verletze. Bloss zu behaupten, die Verfahrensgebühr sei nicht angemessen, sondern zweifellos übersetzt, genügt nicht. Was die Verteilung der Prozesskosten angeht, bestimmt sich grundsätzlich nach den gestellten Rechtsbegehren, wie das Verfahren für die Parteien ausgegangen ist, das heisst in welchem Umfang eine Partei obsiegt hat oder unterlegen ist (Urteil 5A\_80/2020

vom 19. August 2020 E. 4.3). Dass sie vor den kantonalen Instanzen mit ihren Klagebegehren unterlegen sind, stellen die Beschwerdeführer nicht in Abrede. Soweit sie sich sinngemäss auf besondere Umstände berufen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 106 Abs. 1 Bst. f ZPO), erschöpfen sich ihre Vorbringen abermals in pauschalen Behauptungen, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden.

**6.**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführer tragen damit auch im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren die Gerichtskosten unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Den Beschwerdegegnern, die nicht zur Vernehmung eingeladen worden sind, ist keine Entschädigung geschuldet.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 21. Oktober 2020

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn