



5A_93/2023

Urteil vom 20. September 2023
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

Stiftung A. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. **C.B.** _____,

2. **D.B.** _____,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Metzger,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Auslegung einer Grunddienstbarkeit,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von
Graubünden, I. Zivilkammer, vom 20. Dezember 2022
(ZK1 21 177).

Sachverhalt:

A.

A.a Die Stiftung A._____ ist Eigentümerin der Parzelle Nr. xxx, Grundbuch U._____. Die benachbarte Parzelle Nr. yyy steht im Miteigentum von C.B._____ und D.B._____.

A.b Die Parzelle Nr. xxx besteht im überbauten, westlichen Bereich aus zwei Teilen, einem höher gelegenen und einem etwa fünf Meter tiefer gelegenen Teil. Auf dem höher gelegenen Teil standen ein Bauernhaus (ehemals Gebäude-Nr. zzz) sowie ein Stall (ehemals Gebäude-Nr. zzz/a). Auf dem tiefer gelegenen Teil befand sich früher ein kleines Pächterhaus mit Stall und Remise (ehemals Gebäude-Nr. qqq). In den Jahren 1972/73 wurden das Bauernhaus und der Stall zu Wohnhäusern (nun beide mit Gebäude-Nr. zzz, Adresse: V._____-Strasse rrr) umgebaut. Gleichzeitig wurde das Pächterhaus abgerissen und an dessen Stelle ein an das frühere Bauernhaus angebautes Mehrfamilienhaus (nun ebenfalls mit Gebäude-Nr. zzz, Adresse: V._____-Strasse sss) erstellt.

A.c Die Parzelle Nr. xxx ist über die V._____-Strasse groberschlossen. Zum höher gelegenen Teil (V._____-Strasse rrr) des Grundstücks führt eine öffentliche Strasse im Eigentum der Gemeinde U._____. Von dort aus kann der tiefer gelegene Teil des Grundstücks (V._____-Strasse sss) über eine Treppe erreicht werden. Ebenerdig führt zum tiefer gelegenen Teil der Parzelle eine Privatstrasse, welche zur Hälfte zur Parzelle Nr. yyy und zur anderen Hälfte zur Parzelle Nr. ttt gehört. Betreffend diese Strasse wurde zugunsten der Parzelle Nr. xxx im Dezember 1933 im Grundbuch zulasten der Parzellen Nr. yyy und Nr. ttt ein "Durchfahrtsrecht" mit dem folgenden Wortlaut eingetragen:

"Durchfahrtsrecht für die Mieter des Hauses Nr. qqq, wie es heute gebaut ist."

Mit gleichem Datum wurde zudem zugunsten der Parzelle Nr. xxx im Grundbuch zulasten der Parzellen Nr. yyy und Nr. ttt ein "beschränktes Durchfahrtsrecht" eingetragen:

"Beschränktes Durchfahrtsrecht (Einheimsen des Heues der Wiese auf Nr. xxx und Vieh und Dünger des Viehstalles zu Nr. xxx)"

A.d Das Durchfahrtsrecht zulasten der Parzelle Nr. ttt wurde im August 1993 durch ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ersetzt.

Der Eintrag des Durchfahrtsrechts zulasten der Parzelle Nr. yyy besteht seit 1933 hingegen unverändert.

B.

B.a Am 27. Juni 2019 reichte die Stiftung A. _____ (nach erfolglosem Schlichtungsversuch) beim Regionalgericht Maloja Klage gegen C.B. _____ und D.B. _____ ein. Sie beantragte insbesondere festzustellen, dass im Grundbuch U. _____ auf der Liegenschaft Nr. xxx als Recht und auf der Liegenschaft Nr. yyy als Last ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht mit dem Inhalt bestehe, dass die jeweiligen Eigentümer beziehungsweise Bewohner des Hauses mit der Adresse V. _____ -Strasse sss auf der Parzelle Nr. xxx berechtigt seien, die im beiliegenden Situationsplan rot bemalte Fläche der Parzelle Nr. yyy als Zugang zu Fuss und als Zufahrt mit Fahrzeugen aller Art unbeschränkt zu begehen und zu befahren. Die im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. xxx und der Liegenschaft Nr. yyy eingetragene Dienstbarkeit (Durchfahrtsrecht) sei zu löschen und neu sei ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Liegenschaft Nr. xxx und zulasten der Liegenschaft Nr. yyy einzutragen. Eventualiter sei das Grundbuchamt anzuweisen, die notwendigen Löschungen und Eintragungen auf den Liegenschaften Nr. xxx und Nr. yyy vorzunehmen. Wiederum eventualiter beantragte die Stiftung A. _____ die Eintragung eines Notfahrrechts. Ausserdem stellte sie das Begehren, die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. yyy seien unter Strafandrohung zu verpflichten, ihren Strassenteil stets für die Durchfahrt der Dienstbarkeitsberechtigten freizuhalten und darauf insbesondere keine Fahrzeuge, Holz oder andere Gegenstände abzustellen.

B.b Das Bezirksgericht wies die Klage im Hauptpunkt ab, auf den Antrag auf Eintragung eines Notfahrrechts trat es nicht ein (Entscheid vom 18. August 2020).

C.

Die hiergegen von der Stiftung A. _____ erhobene Berufung wies das Kantonsgericht von Graubünden ab (Entscheid vom 20. Dezember 2022). Gegen das Nichteintreten in Bezug auf das Notwegrecht richtete sich die Berufung nicht.

D.

D.a Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 31. Januar 2023 wendet sich die Stiftung A. _____ (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht, wobei sie ihre vor dem Regionalgericht gestellten Anträge (bis auf den Antrag auf Einräumung eines Notwegrechts) aufrechterhält. Eventua-

liter sei die Angelegenheit an das Kantonsgericht Graubünden zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen. Die Gerichtskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, wobei diese ausserdem zu verpflichten seien, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung für das kantonale Verfahren von insgesamt Fr. 22'520.10 zu bezahlen. Die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, wobei keine Parteientschädigungen zu sprechen seien. Am 1. Februar 2023 – innert der Beschwerdefrist – reicht die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht die Kostennote des sie im kantonalen Verfahren noch vertretenden Rechtsanwalts als Beleg für die geltend gemachte Parteientschädigung ein.

D.b C.B._____ und D.B._____ (Beschwerdegegner) liessen sich mit Eingabe vom 21. Juni 2023 vernehmen. Sie beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin replizierte (Eingabe vom 7. Juli 2023), woraufhin die Beschwerdegegner duplizierten (Eingabe vom 18. Juli 2023). Das Kantonsgericht beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie einzutreten ist, verzichtete aber unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf Gegenbemerkungen (Eingabe vom 10. Mai 2023).

D.c Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 BGG) über den Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache nach Art. 72 Abs. 1 BGG entschieden hat (Urteil 5A_451/2022 vom 28. Dezember 2022 E. 1). Der Streitwert übersteigt nach Feststellung der Vorinstanz die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b und Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Auf diesen Streitwert beruft sich auch die Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegner monieren hingegen, seit dem Wegfall der Notwegerräumungsklage liege der Streitwert unter Fr. 30'000.--, worauf sie bereits im Berufungsverfahren hingewiesen hätten. Auf die Beschwerde sei daher nicht einzutreten. Sie übersehen aber, dass Eventualbegehren weder gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO noch Art. 52 BGG (siehe hierzu Urteil 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 1.2) zum Streitwert hin-

zugerechnet werden. Es ist damit auf den vorinstanzlich festgestellten Streitwert von mindestens Fr. 30'000.-- abzustellen. Die Beschwerde in Zivilsachen ist das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführerin ist nach Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt, die sie fristgerecht eingereicht hat (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG).

1.2 Die Beschwerdegegner beanstanden die von der Beschwerdeführerin gestellten Rechtsbegehren (siehe Sachverhalt, Bst. B.a), worauf in der gebotenen Kürze einzugehen ist.

1.2.1 Sie sind der Auffassung, die Beschwerdeführerin habe eine Gestaltungs- (Löschung und Eintragung einer Dienstbarkeit) sowie eine Leistungsklage (gerichtliche Anweisung an das Grundbuchamt, die Löschungen und Eintragungen vorzunehmen) erhoben. Die Gestaltungsklage beruhe auf der vorangehenden Feststellungsklage. Die Feststellungsklage sei nicht nötig, weshalb es am Feststellungsinteresse fehle und auf diese nicht einzutreten sei. Ferner sei der Beschwerde der im Rechtsbegehren genannte Situationsplan nicht beigelegt. Auf die Beschwerde sei daher nicht einzutreten.

1.2.2 Es trifft zu, dass ein Feststellungsbegehren ein Feststellungsinteresse voraussetzt (BGE 119 II 368 E. 2a). Ein solches fehlt in der Regel, wenn dem Rechtsinhaber eine Leistungs- oder Gestaltungsklage zur Verfügung steht, die sofort eingereicht werden kann und die es ihm erlauben würde, direkt die Beachtung seines Rechts oder die Erfüllung der Forderung zu erwirken. In diesem Sinne ist die Feststellungsklage im Verhältnis zu einer Leistungs- oder Gestaltungsklage subsidiär (BGE 135 III 378 E. 2.2). Gleichzeitig sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Begründung auszulegen (Urteil 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.3 mit Hinweisen). Aus der Begründung ergibt sich klar, dass es der Beschwerdeführerin um die Auslegung des Grundbucheintrags "Durchfahrtsrecht" geht. Dieses Durchfahrtsrecht will sie als unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht in dem Sinne verstanden wissen, dass die jeweiligen Eigentümer bzw. Bewohner des Hauses mit der Adresse V._____-Strasse sss berechtigt sind, die im beiliegenden Situationsplan bemalte Fläche der Parzelle Nr. yyy als Zugang zu Fuss und als Zufahrt mit Fahrzeugen aller Art unbeschränkt zu begehen und zu befahren. Für eine Klage nach Art. 738 ZGB, die auf die Klärung des Inhalts einer Dienstbarkeit zielt, ist die Zulässigkeit einer Feststellungsklage grundsätzlich zu bejahen (Urteil 5A_729/2021 vom 24. Februar 2022 E. 3.1.2.1; vgl. auch LIVER, Zürcher Kommentar, 1980, N. 78 zu Art. 738 ZGB; PETITPIERRE, in: Basler Kommentar,

Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bd. II, 7. Aufl. 2023, N. 12 zu Art. 738 ZGB). Das Feststellungsbegehren ist daher grundsätzlich zulässig, es besteht offensichtlich ein Interesse an der Feststellung des Inhalts der Dienstbarkeit. Darüber hinaus wird vertreten, dass bei Gutheissung der Klage auf Feststellung des Inhalts einer Dienstbarkeit auch ein Anspruch auf Ergänzung oder Berichtigung des Grundbucheintrags bestehe (LIVER, a.a.O.). Dies setzt gedanklich die Feststellung des angebehrten Inhalts voraus. Die Berichtigung zielt aber gerade nicht auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung eines bestimmten Rechts (siehe Art. 87 ZPO), sondern auf die Anpassung des Wortlauts an das bereits bestehende Recht, wie es vom Gericht festgestellt wurde. Nur so kann das Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben verstanden werden. Soweit die Beschwerdegegner ein anderes Verständnis vorgeben (insbesondere, dass eine "neue" Dienstbarkeit errichtet werden solle, worauf jedoch – auch mangels Dienstbarkeitsvertrags – kein Anspruch bestehe), ist dieses nicht zu schützen und diesbezügliche Weiterungen erübrigen sich. Das Rechtsbegehren erweist sich insofern als zulässig.

1.2.3 Sowohl aus der Beschwerdebegründung als auch aus dem angefochtenen Entscheid geht überdies klar hervor, dass es um ein Wegrecht auf der bestehenden Privatstrasse geht. Dies bestreiten auch die Beschwerdegegner nicht. Damit ist das Rechtsbegehren klar, auch wenn der Beschwerde der Situationsplan (der im Übrigen bei den Akten liegt) nicht beigelegt wurde. Die weitere Kritik der Beschwerdegegner, die sich gegen die Qualität des von der Beschwerdeführerin eingereichten Plans richtet (dieser genüge grundbuchlich nicht), zielt ins Leere: Die Beschwerdeführerin hat lediglich die Eintragung eines unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts beantragt, ohne Hinweis auf einen Situationsplan. Dieser betrifft lediglich das Feststellungsbegehren, weshalb es auf seine "grundbuchliche Eignung" ohnehin nicht ankommen kann.

2.

2.1

2.1.1 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. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit

dessen Begründung erfordert (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 86 E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (BGE 142 III 364 E. 2.4).

2.1.2 Die Beschwerdegegner kritisieren die Beschwerde als rein "appellatorisch formuliert", weshalb auf sie nicht einzutreten sei. Wie vorstehend wiedergegeben, wendet das Bundesgericht das Recht vorliegend jedoch von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Ausserdem setzt sich die Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Entscheid auseinander und erfüllt die sie in dieser Hinsicht treffende Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG).

2.1.3 Die Begründungsanforderungen gelten auch für die Beschwerdeantwort (BGE 140 III 115 E. 2). Soweit die Beschwerdegegner pauschal ausführen, am Inhalt ihrer Klageantwort und Klageduplik festzuhalten, genügen sie diesen Anforderungen nicht. Überhaupt ist darauf hinzuweisen, dass sich die Beschwerdeantwort kaum mit dem angefochtenen Entscheid und noch weniger mit der Beschwerdeschrift auseinandersetzt, was das Verständnis mindestens erschwert.

2.2

2.2.1 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, das heisst willkürlich (Art. 9 BV; BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 142 I 135 E. 1.6; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweis). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 144 V 50 E. 4.1).

2.2.2 Die Beschwerdeführerin rügt in Bezug auf den Sachverhalt, es treffe nicht zu, dass unbestritten sei, dass es sich beim Haus Nr. qqq um das Pächterhaus des früheren landwirtschaftlichen Betriebs handle, welches in den Jahren 1972/1973 durch ein Mehrfamilienhaus

ersetzt worden sei. Ihre Kritik zielt allerdings nicht auf den Sachverhalt, sondern die Auslegung der Vorinstanz und damit eine Rechtsfrage ab. Sie bestreitet nämlich nicht, worauf die Beschwerdegegner zutreffend hinweisen, dass das ehemalige Pächterhaus die Nr. qqq trug, sondern will es als bestritten wissen, dass sich der Grundbucheintrag ausschliesslich auf das damals bestehende "Haus Nr. qqq" bezieht. Sie vertritt hingegen die Auffassung, die Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. xxx, bei der es sich um ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht handle, berechtige die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bewohnerinnen und Bewohner des auf dem tiefer gelegenen Teil der herrschenden Parzelle stehenden, anstelle des ehemaligen Pächterhauses errichteten Wohnhauses. Dies wird im Zusammenhang mit der Auslegung der strittigen Dienstbarkeit zu prüfen sein. Soweit die Vorinstanz den Standpunkt der Beschwerdeführerin unter Umständen verkürzt wiedergegeben hat, liegt darin offensichtlich keine aktenwidrige Feststellung.

2.2.3 Die Beschwerdegegner zählen auf, an welchen Tatsachenbehauptungen inklusive Beweisofferten in der Klageschrift sie auch vor Bundesgericht festhalten. Sie erheben jedoch keinerlei Rügen in diesem Zusammenhang, weshalb eine Auseinandersetzung hiermit nicht angezeigt ist. Ausserdem zählen sie die einzelnen Feststellungen der Vorinstanzen auf und bringen zum Teil "Korrekturen" an, unter Hinweis darauf, dass dies nicht entscheidrelevant sei. Auch ergänzen sie teilweise den Sachverhalt (so zum Beispiel zur Ausgestaltung und Grösse des ehemaligen Pächterhauses). Eigentliche Sachverhaltsrügen sind ihren Ausführungen aber nicht zu entnehmen. Weiterungen erübrigen sich folglich auch hierzu. Darüber hinaus greifen sie die Berufungsschrift der Beschwerdeführerin an bzw. rügen, diese habe Sachverhaltsbehauptungen enthalten, die nicht "beweismittelverbindend" hinterlegt gewesen seien. Was die Beschwerdegegner damit bezwecken wollen bleibt unklar. Sofern sie darauf hinauswollen, die Vorinstanz hätte auf die Berufung nicht eintreten dürfen, bleiben sie jedenfalls jede Erklärung schuldig. Das Bundesgericht ist überdies nicht an die Sachverhaltsbehauptungen der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren, sondern an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt – vorbehaltlich zulässiger Sachverhaltsrügen – gebunden. Insofern zielen die Ausführungen ins Leere.

3.

Die Beschwerdeführerin rügt über ihre gesamte Beschwerde verteilt, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör bzw. ihren Anspruch auf Begründung nach Art. 29 Abs. 2 BV bzw. Art. 53 ZPO verletzt. Teilweise

begründet sie ihre Rüge nicht, worauf nicht näher einzugehen ist (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG). Zu den (ansatzweise begründeten) Vorwürfen ist vorab Stellung zu nehmen.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 146 II 335 E. 5.1 und 5.2; 145 III 324 E. 6.1).

3.2 Die Vorinstanz hat zusammengefasst erwogen, das Durchfahrtsrecht sei gemäss dem Grundbucheintrag ("wie es heute gebaut ist") auf das Ausmass beschränkt, in dem sich das Haus Nr. qqq im Jahre 1933 befunden habe. Damit liege eine gemessene Dienstbarkeit vor, die einer späteren Mehrbelastung durch zusätzliche Bebauung oder Vergrösserung der Gebäude Grenzen setze. Werde das Haus Nr. qqq vergrössert oder der betreffende Parzellenteil weiter überbaut, werde der Umfang der Dienstbarkeit überschritten, was die Verpflichteten nicht hinnehmen müssten.

3.3 Es trifft zu, dass die Vorinstanz einzelne Argumente der Beschwerdeführerin nicht explizit behandelt (so zum Beispiel, was wäre, wenn sich die Nummerierung der Gebäude nicht geändert hätte) oder nicht in dem Sinne in die Auslegung einbezogen hat, wie sich das die Beschwerdeführerin vorstellt (zum Beispiel, dass es heute keinen anderen ebenerdigen Zugang zum tiefer gelegenen Gebäude gibt). Auch hat die Vorinstanz nicht erklärt, was mit dem baulichen Ausmass genau gemeint und inwiefern dieses mit dem Bau des Mehrfamilienhauses überschritten worden ist. Es trifft aber nicht zu, dass die Vorinstanz ihren Entscheid "unverständlich[...], widersprüchlich[...], unvollständig[...]" begründet bzw. ihre Begründungspflicht verletzt hätte. Wie aus den oben wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz ersichtlich, hat diese die für ihren Entscheid wesentlichen Aspekte genannt und war es der Beschwerdeführerin insbesondere auch möglich,

diesen Entscheid sachgerecht anzufechten. Ob die Auslegung der Vorinstanz zutrifft, ist keine Frage von Art. 29 Abs. 2 BV, sondern eine Rechtsfrage, die sogleich zu prüfen ist.

4.

In Frage steht die Auslegung der auf dem Grundstück Nr. yyy lastenden Grunddienstbarkeit (zum Wortlaut siehe Sachverhalt Bst. A.c). Strittig ist insbesondere, ob bzw. wenn ja welchen Einschränkungen das eingetragene "Durchfahrtsrecht" unterliegt. Für diese Frage irrelevant sind die Vorgänge rund um das Durchfahrtsrecht zulasten der Parzelle Nr. ttt (dazu Sachverhalt, Bst. A.d). Auf die zahlreichen Ausführungen (vor allem der Beschwerdegegner) hierzu ist daher nicht weiter einzugehen. Unverständlich bleibt die von den Beschwerdegegnern vorgetragene Behauptung, die Dienstbarkeit müsse nicht ausgelegt werden, da es keinen solchen "Eintrag" (gemeint ist ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht) gebe. Diese Frage ist ja gerade mittels Auslegung zu klären.

4.1

4.1.1 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 (Abs. 1). Bei unklarem Wortlaut ist im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückzugreifen. Ist auch dieser 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 (Abs. 2; BGE 137 III 145 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.1.2 Art. 738 ZGB legt indes allein die Reihenfolge der für die Auslegung einer Grunddienstbarkeit massgebenden Kriterien fest, äussert sich aber nicht dazu, wie diese zu verstehen sind (PETITPIERRE, a.a.O., N. 1 und 3 zu Art. 738 ZGB). Diesbezüglich gilt, dass der Text des Grundbucheintrags aus sich selbst heraus nach heutigem (allgemeinem oder allenfalls auch örtlichem) Sprachgebrauch auszulegen ist (BGE 137 III 444 E. 3.2; 86 II 243 E. 5; Urteil 5A_259/2019 vom 29. Juli 2020 E. 5.3.1, in: ZBGR 102/2021 S. 303). Dabei ist die Auslegung aber nicht auf das sprachliche Verständnis des Eintrags allein festgelegt; der Sprachgebrauch ist nur ein Element der Sinndeutung. Von entscheidender Bedeutung ist auch der Zweck, zu dem die Dienstbarkeit begründet worden ist (Urteil 5C.170/1996 vom 18. November 1996 E. 5; LIVER, a.a.O., N. 15 und N. 39 zu Art. 738 ZGB). Auch für die Ermittlung dieses Zwecks ist vorab auf den Eintrag im

Grundbuch abzustellen. Der Zweck kann durch den Eintrag im Grundbuch konkret bestimmt sein ("landwirtschaftliches Wegrecht", "Wegrecht für die Holzabfuhr" u.ä.). Soweit er sich daraus nicht ergibt, gilt im Verhältnis zu Dritten – wie vorliegend – der Zweck als massgebend, der aus dem Erwerbsgrund selbst hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Der Erwerbsgrund muss so ausgelegt werden, wie er nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie namentlich aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung und mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der Dienstbarkeit verstanden werden durfte und musste (Urteil 5A_134/2020 vom 16. Juli 2020 E. 3 mit Hinweis). Unter diesen Umständen muss unterstellt werden, die Parteien hätten mit der Errichtung der Dienstbarkeit denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergab (BGE 107 II 331 E. 3b mit Hinweisen; zum Ganzen: BGE 138 III 650 E. 5.3; Urteil 5A_451/2022 vom 28. Dezember 2022 E. 4.3.1).

4.1.3 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 (BGE 132 III 626 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.2 Die Vorinstanz erwog, die Parteien gingen übereinstimmend davon aus, dass das Durchfahrtsrecht räumlich gesehen auf den unteren Teil des Grundstücks Nr. xxx beschränkt sei. Fraglich aber sei, ob diese räumliche Begrenzung zusätzlich noch in quantitativer Hinsicht limitiert sei. Aus dem Grundbucheintrag ergäbe sich diesbezüglich, dass das Durchfahrtsrecht nur für die Benutzung des herrschenden Grundstücks in demjenigen Ausmass dienen solle, in dem sich der tiefer gelegene Parzellenteil mit dem Haus Nr. qqq zur Zeit der Errichtung im Jahr 1933 befunden habe. Diese Auslegung werde durch den Erwerbsgrund bestätigt. Damit liege eine gemessene Dienstbarkeit vor, die einer späteren Mehrbelastung durch zusätzliche Bebauung oder Vergrösserung der Gebäude Grenzen setze. Dem Standpunkt der Beschwerdeführerin, es handle sich beim Durchfahrtsrecht um ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht, das sich nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrfamilienhauses richte, könne daher nicht gefolgt werden.

4.3 Die Beschwerdeführerin rügt diese Erwägungen der Vorinstanz. Sie erkennt eine mehrfache Verletzung von Bundesrecht (insbeson-

dere von Art. 738 und Art. 739 ZGB sowie Art. 18 OR und Art. 157 ZPO. Die Beschwerdegegner widersprechen.

5.

Die Auslegung des strittigen Grundbucheintrags nach den oben (E. 4.1) wiedergegebenen Kriterien ergibt was folgt:

5.1 Ob der Grundbucheintrag klar ist, ist stets anhand der sich konkret stellenden Frage zu beantworten. Dem Grundbucheintrag ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob die Ausübung des "Durchfahrtsrechts" im vorliegenden Fall auf das Ausmass beschränkt ist, in dem sich das "Haus Nr. qqq" beim Zeitpunkt der Errichtung (1933) befunden hat. Zwar nimmt dieser Bezug auf das Haus Nr. qqq, "wie es heute gebaut ist". Ob diesem Zusatz ("wie es heute gebaut ist") eine Einschränkung dahingehend, wie sie die Vorinstanz angenommen hat, entnommen werden kann, oder ob etwa auf die topografischen Gegebenheiten Bezug genommen wird, wie das die Beschwerdeführerin vertritt, geht daraus hingegen nicht klar hervor. Zur Auslegung ist daher grundsätzlich der Erwerbsgrund heranzuziehen, wie das die Beschwerdeführerin treffend ausführt.

5.2 Das Durchfahrtsrecht wurde nicht in einem Dienstbarkeitsvertrag vereinbart, sondern im Rahmen eines Bereinigungsverfahrens eingetragen, welches die Gemeinde U._____ im Jahr 1933 zur Aufstellung der Liegenschafts- und Servitutenregister durchführte. Entsprechend sind die diesbezüglichen Grundstücksbelege zur Auslegung beizuziehen (LIVER, a.a.O., N. 86 zu Art. 738 ZGB).

5.3 Am 15. November 1933 teilte das Grundbuchamt der damaligen Eigentümerin des Grundstücks Nr. yyy mit, dass ein "Durchfahrtsrecht zu Gunsten von Parz. Nr. xxx" angemeldet worden sei. Mit Schreiben vom 18. November 1933 antwortete die Eigentümerin, dass sie das Durchfahrtsrecht nicht anerkenne. Ein solches habe bisher nicht bestanden und sei auch nicht ausgeübt worden. Sie könne lediglich "ein Durchgangsrecht für das Häuschen No. qqq, für die Einbringung des Heus von Parzelle No. Nr. xxx, sowie für die Wegschaffung des Düngers vom Stall No. zzz/a anerkennen". Mit Schreiben vom 22. Dezember 1933 teilte die Bereinigungskommission dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx mit, dass die Kommission ein "Durchfahrts- und Durchgangsrecht für das Haus qqq" anerkenne. Zutreffend weist die Beschwerdeführerin – die der Vorinstanz insoweit eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung vorwirft – in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dies nicht der einzige Inhalt des Schreibens

vom 22. Dezember 1933 darstellt. Vielmehr heisst es dort in Bezug auf die Parzelle Nr. yyy (als Haus oder Parzelle "E._____" bezeichnet) bzw. die Parzelle Nr. 147 (als Haus oder Parzelle "F._____" bezeichnet) vollständig (Art. 105 Abs. 2 BGG) wie folgt:

"Die Kommission anerkennt:

1. Ein Durchfahrts=und Durchgangsrecht für die Nutzung der vor dem Hause gelegenen Wiese, zu Lasten der Parzellen F._____ und E._____
2. Ein Durchfahrts=und Durchgangsrecht für den Stall des Hauses zzz sowie für die Abfuhr des Düngers, zu Lasten der Parz. F._____ & E._____
3. Ein Durchfahrts=und Durchgangsrecht für das Haus qqq zu Lasten der Häuser F._____ und E._____
4. Die Kommission anerkennt dagegen nicht ein Durchfahrtsrecht zu Gunsten des Hauses No zzz und des Heustalles zzz/a, zu Lasten der obigen Häuser (F._____ und E._____)
5. [...]"

5.4 An dieser Stelle gilt es auch, den Zweck, zu dem das "Durchfahrtsrecht" begründet worden ist, in die Auslegung einzubeziehen.

5.4.1 Die Vorinstanz hat dazu lediglich erwogen, der Zweck sei weder direkt noch indirekt landwirtschaftlicher Natur. Die Beschwerdeführerin rügt dieses Vorgehen. Ob die Beschwerdegegner einen landwirtschaftlichen Zweck behaupten wollen oder nicht, geht aus ihren Eingaben nicht klar hervor. Sie sprechen jedenfalls von einer Beschränkung auf die "Pächter" bzw. die "landwirtschaftliche[...] Pächterfamilie".

5.4.2 Der Grundbucheintrag enthält keine näheren Angaben zum Zweck des vorliegend umstrittenen Durchfahrtsrechts. Immerhin weist er – im Gegensatz zum ausdrücklich "beschränkt[en] Durchfahrtsrecht (Einheimsen des Heues der Wiese auf Nr. xxx und Vieh und Dünger des Viehstalles zu Nr. xxx)" – das hier strittige Durchfahrtsrecht nicht expressis verbis als "beschränkt" aus und verzichtet entsprechend auf eine nähere Zweckumschreibung. Der Zusatz, "wie es heute gebaut ist", gibt in Bezug auf den Zweck ebenfalls keine klare Antwort, deutet aber darauf hin, dass das Durchfahrtsrecht mit den damaligen (baulichen) Verhältnissen in Zusammenhang stand. Eine Beschränkung auf einen landwirtschaftlichen Zweck ergibt sich – im Gegensatz zum explizit beschränkten Durchfahrtsrecht – nicht.

5.4.3 Auch zur Bestimmung des Zwecks ist daher auf den Erwerbgrund abzustellen. Aus den diesbezüglich vorhandenen Belegen geht

hervor, dass der damalige Eigentümer der Parzelle Nr. xxx zunächst ein unbeschränktes Durchfahrtsrecht anstrebte, die damalige Eigentümerin des belasteten Grundstücks ein Durchfahrtsrecht aber nur für das "Häuschen No. qqq, für die Einbringung des Heus von Parzelle Nr. xxx, sowie für die Wegschaffung des Düngers vom Stall No. zzz/a" (siehe E. 5.3) anerkannte. Das Bedürfnis des herrschenden Grundstücks bestand darin, das damalige Pächterhaus ebenerdig mit einem Fahrzeug zu erreichen. Dieses Bedürfnis entspricht dem, was die damaligen Eigentümer aufgrund der damaligen Verhältnisse vernünftigerweise mit der Errichtung des Durchfahrtsrechts bezweckten und ist der weiteren Auslegung daher als – objektiv erkennbarer – Zweck der Dienstbarkeit zu Grunde zu legen.

5.5 Unter Berücksichtigung des soeben festgestellten Zwecks des strittigen Durchfahrtsrechts sind nun auch der Grundbucheintrag und der Erwerbgrund auszulegen:

5.5.1 Entgegen der vorinstanzlichen Auffassung lässt sich dem Grundbucheintrag keine klare Beschränkung des Durchfahrtsrechts auf das bauliche Ausmass des Hauses Nr. qqq entnehmen. Zwar trifft es zu, dass der Grundbucheintrag eine doppelte Beschränkung impliziert: So wird das Durchfahrtsrecht einerseits auf die "Mieter des Hauses Nr. qqq" beschränkt. Das Durchfahrtsrecht soll also nur den Bewohnern des Hauses auf dem tiefer gelegenen Teil der Parzelle Nr. xxx zugute kommen (die Vorinstanz spricht insoweit etwas missverständlich von einer "räumlichen" Beschränkung, im Grunde wird damit jedoch der eigentliche Zweck der Dienstbarkeit näher umschrieben). Andererseits ist dieses Haus weiter einschränkend umschrieben ("wie es heute gebaut ist"). Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, wäre mit diesem Zusatz keine zusätzliche Beschränkung gemeint, so wäre er sinnfrei und es hätte genügt, das Durchfahrtsrecht auf die "Mieter des Hauses Nr. qqq" zu beschränken. Dass in diesem Zusatz allenfalls eine Beschränkung liegt, bedeutet aber nicht, dass damit eine Beschränkung auf das im Jahre 1933 bestehende Ausmass des Hauses Nr. qqq gemeint war. Diese Auslegung findet im Wortlaut des Grundbucheintrags keine eindeutige Stütze, der Grundbucheintrag ist daher nicht klar (siehe bereits E. 5.1). Es kann also nicht bereits aufgrund dieses Wortlauts auf eine (funktionell) "gemessene" Dienstbarkeit im dem Sinne geschlossen werden, dass jede (bauliche) Veränderung des damaligen Pächterhauses eine Überschreitung des Umfangs der Dienstbarkeit darstellt (zur Umschreibung der gemessenen Dienstbarkeiten vgl. BGE 117 II 536 E. 4a).

5.5.2 Hier ist nun der Zweck, zu dem das Durchfahrtsrecht begründet wurde (dazu E. 5.4.3), in die Auslegung einzubeziehen. Daraus ergibt sich das klare Bestreben, das Durchfahrtsrecht nur für den topografisch tiefer gelegenen Teil der Parzelle Nr. xxx (also für das damalige Haus Nr. qqq) zu gewähren. Aus der Begrenzung auf das "Haus Nr. qqq" folgt aber nicht, dass das Durchfahrtsrecht, weil dieses Haus inzwischen durch einen Neubau ersetzt wurde, nicht mehr gälte oder jedes Interesse verloren hätte. Die Umschreibung des Hauses anhand seiner Nummer diene – in Abgrenzung zum höher gelegenen Teil der Parzelle und immer im Lichte des Zweckes des Durchfahrtsrechts – der Verdeutlichung, wonach eben nicht die gesamte Parzelle Nr. xxx vom Durchfahrtsrecht profitieren sollte. Diese Auslegung wird gestützt vom Umstand, dass die Bereinigungskommission selbst von "Parzellen" oder "Häusern" spricht (siehe E. 5.3), damit aber offensichtlich keine Einschränkung auf ein bestimmtes "Haus", sondern das Grundstück bzw. die Parzelle (oder, im Fall der Parzelle Nr. xxx, der höher- bzw. tiefer gelegene Teil) an sich angesprochen ist, worauf die Beschwerdeführerin zutreffend hinweist. Eine Beschränkung auf das damalige bauliche Ausmass des Hauses Nr. qqq ergibt sich auch nicht aus dem Erwerbsgrund, der auf das Ausmass des Hauses Nr. qqq überhaupt keinen Bezug nimmt. Dies lässt sich denn auch nicht aus dem Wort "Häuschen" ableiten, das die damalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. yyy benutzt hat und worauf sich die Beschwerdegegner wohl sinngemäss berufen. Klar ergibt sich daraus jedoch wiederum die Beschränkung auf den tiefer gelegenen Teil der Parzelle. Dies bestätigt auch die Passage aus dem Schreiben des Grundbuchamts vom 22. Dezember 2022, wonach ein Durchfahrtsrecht zugunsten des Hauses Nr. zzz – also dem höher gelegenen Teil der Parzelle – *nicht* anerkannt werden könne. Der von der Beschwerdeführerin vertretene Schluss liegt deshalb nahe, wonach mit dem Zusatz "wie es heute gebaut ist" auf die topografischen Gegebenheiten Bezug genommen wird. Mit anderen Worten durfte und musste die Einschränkung diesbezüglich verstanden werden, wonach, solange sich die topografischen bzw. baulichen Gegebenheiten (das heisst: fehlende ebenerdige Zufahrt zum auf dem tiefer gelegenen Teil der Parzelle gelegenen Wohnhaus) nicht ändern, ein Durchfahrtsrecht für eben dieses Wohnhaus besteht. Eine Einschränkung im Sinne eines Ausschlusses der künftigen baulichen Entwicklung müsste sich aus dem Grundbucheintrag bzw. dem Erwerbsgrund jedenfalls klar ergeben (vgl. Urteil 5A_602/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 3.4.3), was aber vorliegend gerade nicht der Fall ist. Im Zweifel ist denn auch von einer ungemessenen Dienstbarkeit auszugehen (LIVER, a.a.O., N. 20 zu Art. 737 ZGB).

5.5.3 Die Beschwerdegegner machen diverse Ausführungen zur Ausübung der Dienstbarkeit. So hätten sie und ihre Rechtsvorgänger seit 1933 keine weiteren oder grösseren Rechte oder überhaupt Mehrbelastungen geduldet. Zum einen stützen sie sich dabei jedoch auf Tatsachen, die sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben (z.B. betr. Verkratzen von Fahrzeugen und angeblich bewilligten Parkplätzen auf der Wegrechtsfläche), ohne jedoch Sachverhaltsrügen zu erheben. Zum anderen belegen diese Ausführungen höchstens, dass die Ausübung der Dienstbarkeit bereits seit geraumer Zeit für Streitigkeiten sorgt. Hinweise auf die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist, lassen sich daraus aber keine ableiten, so dass dies nichts am bisherigen Auslegungsergebnis ändert. Daran vermöchte auch eine (von der Vorinstanz nicht festgestellte) Bewilligung von Parkplätzen nichts zu ändern. Sodann zielt auch der Vorwurf ins Leere, die Beschwerdeführerin habe es beim Umbau versäumt, den Zugang zum tiefer gelegenen Teil der Parzelle baulich anders auszugestalten (z.B. mit einer Türe hin zum höher gelegenen Teil der Parzelle). Inwiefern dies möglich gewesen wäre und weshalb sie hierzu – obschon sie über eine Wegrechtsdienstbarkeit verfügte – verpflichtet gewesen wäre, vermögen die Beschwerdegegner nicht zu erklären. Von Rechtsmissbrauch kann jedenfalls keine Rede sein.

5.6 Wie sich aus dem Ausgeführten ergibt, erweist sich die vorinstanzliche Auslegung, wonach das Durchfahrtsrecht auf das bauliche Ausmass des tiefer gelegenen Wohnhaus im Jahre 1933 beschränkt sei, als bundesrechtswidrig. Stattdessen ist davon auszugehen, dass das Durchfahrtsrecht – im Rahmen des ihm zugrunde liegenden Zwecks – in der Hinsicht (funktionell) beschränkt ist, als es lediglich dem (ebenerdigen) Zugang zum Wohnhaus auf dem tiefer gelegenen Teil der Parzelle Nr. xxx dient, so lange dieses nicht anderweitig (ebenerdig) zu Fuss oder mit Fahrzeugen erreichbar ist. Dass dies bereits der Fall wäre, machen die Beschwerdegegner nicht geltend.

6.

Bei diesem Ergebnis ist der angefochtene Entscheid entsprechend aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese wird insbesondere neu zu prüfen haben, ob die von der Beschwerdeführerin begehrte Feststellung bzw. Eintragung unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen zur Auslegung des eingetragenen Durchfahrtsrechts zu schützen ist, wobei sie auch die Frage der Mehrbelastung gemäss Art. 739 ZGB neu zu prüfen haben wird, da sie diese Prüfung aus-

schliesslich unter dem Gesichtswinkel ihrer bundesrechtswidrigen Auslegung der strittigen Grunddienstbarkeit vorgenommen hat. Ebenfalls nachzuholen hat die Vorinstanz die Beurteilung des Unterlassungsbegehrens der Beschwerdeführerin, wobei vorliegend offenbleiben kann, ob die Vorinstanz dieses bei der von ihr befürworteten Auslegung zu Recht nicht weiter geprüft hat, was die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht verneint und die Beschwerdegegner bejahen. Die Vorinstanz wird auch neu über die Kosten- und Entschädigungsregelung für das kantonale Verfahren zu bestimmen haben, womit es sich vorliegend erübrigt, auf die diesbezüglichen Vorbringen der Parteien einzugehen.

7. |

Die Rückweisung der Sache zu erneuter Abklärung gilt für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Parteientschädigung als vollständiges Obsiegen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG, unabhängig davon, ob sie beantragt und ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wird (BGE 141 V 281 E. 11.1). Die Gerichtskosten sind daher den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung schulden sie der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin, die überdies explizit beantragt, es seien keine Parteientschädigungen für das bundesgerichtliche Verfahren zu sprechen, hingegen nicht.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, I. Zivilkammer, vom 20. Dezember 2022 (ZK1 21 177) wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden den Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

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

Lausanne, 20. September 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Lang