



---

5A\_223/2021

## **Urteil vom 7. Dezember 2021**

### **II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

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

---

Verfahrensbeteiligte

1. **A.** \_\_\_\_\_ **Sàrl,**
2. **B.** \_\_\_\_\_,
3. **C.** \_\_\_\_\_,

alle drei vertreten durch Rechtsanwalt  
Dr. Markus Siegrist,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**D.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Werner Schib,  
Beschwerdegegner.

---

Gegenstand

Grunddienstbarkeit (Parkplatzbenutzungsrecht),

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 2. Kammer, vom 25. November 2020 (ZOR.2020.30).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** D.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer des Grundstücks xxx. Dieses grenzt an das Grundstück yyy, das im Eigentum von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und der A.\_\_\_\_\_ Sàrl steht. Das Grundstück yyy ist zu Gunsten des Grundstücks xxx mit einer Grunddienstbarkeit (Benützungsberechtigung an drei Aussenparkplätzen) belastet.

**A.b** Gestützt auf eine Baubewilligung vom 17. Februar 2014 wurde auf dem Grundstück yyy eine Überbauung samt Tiefgarage errichtet, womit die Grunddienstbarkeit (Bst. A.a) nicht mehr ausgeübt werden konnte. In der Folge strengte D.\_\_\_\_\_ mit Klage vom 12. April 2017 beim Bezirksgericht Baden einen Prozess an. Er verlangte die ersatzweise Zuweisung von drei Parkplätzen in der neu erstellten Tiefgarage oder eventualiter die Wiederherstellung des früheren Zustands im Bereich der streitgegenständlichen Aussenparkplätze.

**A.c** Mit Entscheid vom 16. Januar 2019 wies das Bezirksgericht Baden die Klage ab.

**A.d** Mit Urteil vom 25. November 2020 hiess das Obergericht die Berufung von D.\_\_\_\_\_ im Eventualantrag gut und verpflichtete die A.\_\_\_\_\_ Sàrl, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf ihrer Parzelle xxx und damit zur Ermöglichung des Benützungsberechtigungsrechts an den Parkplätzen Nr. P1, P2 sowie P3 gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit.

### **B.**

Mit Beschwerde vom 19. März 2021 gelangen die A.\_\_\_\_\_ Sàrl (Beschwerdeführerin 1), B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 2) und C.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin 3) an das Bundesgericht. Sie beantragen, die Klage von D.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) abzuweisen, "soweit überhaupt auf sie eingetreten werden darf". Die Prozesskosten der Verfahren vor dem Bezirksgericht, dem Obergericht und dem Bundesgericht seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Eventualiter verlangen die Beschwerdeführer, die Angelegenheit zur Neubeurteilung an das Obergericht, subeventualiter an das Bezirksgericht zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat die vorinstanzlichen Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

## **Erwägungen:**

### **1.**

Der Streit dreht sich um die Frage, ob der Beschwerdegegner gestützt auf eine Grunddienstbarkeit (Benützungsrecht an drei Aussenparkplätzen) die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer erwirken kann. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (Urteil 5A\_400/2013 vom 29. November 2013 E. 1.1; vgl. BGE 43 II 29 E. 1). Den vorinstanzlichen Feststellungen zufolge beträgt der Streitwert Fr. 90'000.--. Auf diese (unbestrittene) Streitwertschätzung ist abzustellen, zumal keine Gründe ersichtlich sind, den kantonalen Entscheid diesbezüglich in Frage zu stellen (Urteil 5A\_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2 mit Hinweis, nicht publ. in: BGE 137 III 59). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Das Kantonsgericht hat als obere kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin entschieden (Art. 75 BGG). Der angefochtene Entscheid trifft die Beschwerdeführer in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### **2.**

**2.1** Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die Beschwerdeführer diese nicht mehr thematisieren (BGE 137 III 580 E. 1.3). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen). 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 (vgl. BGE 142 I 99 E. 1.7.1). 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 145 V 304 E. 1.2; 133 II 249 E. 1.4.2).

**2.2** Bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden (Art. 4 ZGB) schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 132 III 97 E. 1; 131 III 12 E. 4.2).

**2.3** Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A\_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). In der Beschwerde ist auch darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2).

Zum Sachverhalt gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also über den Prozesssachverhalt. Zu Letzterem zählen namentlich die Anträge der Parteien sowie ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur vorgebracht werden, soweit erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Dies gilt auch für die Beschwerdegegnerin. Andernfalls ist von unzulässigen Noven auszugehen.

Die Beschwerdeführer machen als "Noven" geltend, dass sie vom Urteil der Vorinstanz überrascht worden seien. Was sie daraus ableiten, ist unklar. Darauf ist nicht einzutreten.

### **3.**

**3.1** Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Sie hätten im Verfahren vor der Vorinstanz geltend gemacht, dass die Dienstbarkeit aufgrund der Unmöglichkeit der Ausübung untergegangen sei. Auch hätten sie bestritten, dass die

Formulierung des vom Obergericht gutgeheissenen klägerischen Eventualbegehrens den gesetzlichen Anforderungen genüge. Im angefochtenen Urteil finde sich keine einzige Stelle, die sich mit diesen Vorbringen auseinandersetze. Die Vorinstanz habe demnach die diesbezüglichen Vorbringen nicht gehört und geprüft. Unter diesen Umständen sei eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides nicht möglich.

**3.2** Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 134 I 83 E. 4.1). Daraus folgt auch die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Begründung auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Sie 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 Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 146 II 335 E. 5.1; 145 III 324 E. 6.1; 142 II 49 E. 9.2; 137 II 266 E. 3.2; 136 I 229 E. 5.2).

Der angefochtene Entscheid genügt diesen Vorgaben der Rechtsprechung. Die Vorinstanz hat in ihrem Urteil nachvollziehbar begründet, weshalb sie mit dem Bezirksgericht das Hauptbegehren des Beschwerdegegners abweist, dessen Eventualbegehren hingegen anders als das Bezirksgericht gutheisst. Die Beschwerdeführer beweisen mit ihrer Beschwerde denn auch, dass sie dieses Urteil verstanden haben und sachgerecht anfechten konnten. Ob die Vorinstanz mit ihrer Einschätzung richtig liegt, ist im Übrigen keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern eine solche der richtigen Rechtsanwendung (vgl. BGE 141 V 557 E. 3.2.1; Urteile 1B\_182/2021 vom 28. April 2021 E. 3.4; 4A\_108/2019 vom 22. Januar 2020 E. 2.2.2).

#### **4.**

**4.1** Die Beschwerdeführer monieren eine Verletzung des Dispositionsgrundsatzes. Sie machen geltend, dass das Eventualbegehren 2.1 des Beschwerdegegners wie folgt gelautet habe: "Die Beklagten seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, den **früheren Zustand** auf

dem Grundstück yyy im Bereich der Parkplätze Nrn. P1, P2 und P3 wiederherzustellen und dem Kläger zu ermöglichen, die Dienstbarkeit Benützungsrecht an den Parkplätzen Nrn. P1, P2, P3, IDzzz, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks xxx auszuüben." Das Urteil laute hingegen wie folgt: "Die Beklagten werden zur Wiederherstellung des **rechtmässigen Zustands** auf ihrer Parzelle xxx und damit zur Ermöglichung des Benützungsrechts an den Parkplätzen Nr. P1, P2 sowie P3 gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit verpflichtet."

Die Vorinstanz habe so dem Beschwerdegegner etwas anderes zugesprochen, als er beantragt habe. Dieser habe nota bene nicht konkretisiert, wie dieser frühere Zustand ausgesehen habe. Die Vorinstanz habe die Beschwerdeführer zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verpflichtet, ebenfalls ohne Konkretisierung, was dieser Zustand beinhalte. Zwar treffe es zu, dass der Dispositivtext nicht wörtlich mit der Formulierung des gutgeheissenen Rechtsbegehrens übereinstimmen müsse. Vorliegend sei aber nicht ersichtlich, weshalb von der Formulierung des Rechtsbegehrens zugunsten der Formulierung des Dispositivs abgewichen werden dürfte. Es wäre Sache des Beschwerdegegners und nicht des Gerichts gewesen, das Rechtsbegehren korrekt zu formulieren, zumal der Beschwerdegegner anwaltlich vertreten gewesen sei. Diesem obliege es auch, den von ihm verlangten Zustand zu behaupten und bei Bedarf zu substantiieren. Sodann wäre auch zu prüfen gewesen, ob der geforderte Zustand dem rechtmässigen Zustand entspreche. Auch dies habe die Vorinstanz nicht getan. Die Vorinstanz habe dem Beschwerdegegner mithin etwas anderes zugesprochen, als er verlangt habe.

**4.2** Eine Verletzung des Dispositionsgrundsatzes (Art. 58 Abs. 1 ZPO) ist nicht auszumachen. Wie die Beschwerdeführer selbst einräumen, braucht das Dispositiv nicht gleich wie das Rechtsbegehren zu lauten. Wie alle Prozesshandlungen sind auch Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen (vgl. BGE 105 II 149 E. 2a), insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (BGE 136 V 131 E. 1.2). Gleiches gilt für die Auslegung des Dispositivs. Im vorliegenden Fall zielen sowohl das Rechtsbegehren wie auch das Dispositiv darauf, dass die Beschwerdeführer gehalten sind, ihr Grundstück wieder in den Zustand zu versetzen, der es dem Beschwerdegegner erlaubt, die ihm dienstbarkeitsrechtlich zustehenden drei Aussenparkplätze zu benutzen. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer mit anderen Worten nichts mehr und nichts anderes zugesprochen, als er verlangt hat. Die Beschwerdeführer betreiben Wortklauberei, wenn sie Gegenteiliges

behaupten. Im Kontext des konkreten Falls entspricht der frühere Zustand dem rechtmässigen Zustand.

## **5.**

**5.1** Die Beschwerdeführer erachten das Eventualbegehren als zu unbestimmt. Weder aus dem Begehren noch aus dem Dispositiv der Klage ergebe sich, welcher Zustand (Bodenbelag? Gestaltung?) wo (was bedeutet "im Bereich der Parkplätze") hergestellt werden soll. Der Beschwerdegegner habe das Begehren während des Verfahrens nie substantiiert. Er habe nicht rechtsgenügend dargestellt, wie der Zustand auf ihrem Grundstück sein soll. Eine Vollstreckung des Begehrens sei schlichtweg nicht möglich, ein Vollzug durch das Vollstreckungsgericht oder die Sanktionierung durch Strafbehörden ohne weitere Prüfung materiell-rechtlicher Voraussetzungen sei nicht vorstellbar. Auf das Eventualbegehren hätte mangels eines genügenden Begehrens gar nicht eingetreten werden dürfen.

**5.2** Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt formuliert sein, dass es bei Gutheissung der Klage zum Urteil erhoben werden kann (BGE 142 III 102 E. 5.3.1). Bei Klagen auf Geldzahlung muss es grundsätzlich beziffert werden (Art. 84 Abs. 2 ZPO; BGE 137 III 617 E. 4.3); ist es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar, ihre Forderung zu Beginn des Prozesses zu beziffern, kann sie eine unbezifferte Forderungsklage erheben (Art. 85 Abs. 1 ZPO). Die gleichen Regeln gelten, wenn der aus einer Dienstbarkeit Berechtigte im Rahmen einer actio confessoria auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands klagt. Der ins Recht Gefasste muss wissen, was er zu tun hat, um den Störungszustand zu beenden. Ausgehend davon ist das angefochtene Urteil nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer wissen aufgrund des angefochtenen Urteils ganz genau, was sie tun müssen: Sie haben ihre Liegenschaft in einen Zustand zurückzusetzen, der dem Beschwerdegegner die Möglichkeit gibt, die drei Aussenparkplätze zu benützen, die ihm laut Dienstbarkeit zustehen. Im Übrigen bedroht das angefochtene Urteil die Beschwerdeführer nicht mit Strafe, falls sie ihren Verpflichtungen aus dem Urteil nicht nachkommen. Entsprechend müsste sich vorerst wiederum der Beschwerdegegner um die Vollstreckung des Urteils bemühen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erkennen, welche Nachteile sich für die Beschwerdeführer daraus ergeben, dass die Vorinstanz den rechtmässigen Zustand im Urteil nicht näher umschrieben hat.

## 6.

Umstritten ist, ob die Grunddienstbarkeit durch Verzicht des Beschwerdegegners untergegangen ist.

**6.1** Die Vorinstanz erwägt, dass der Beschwerdegegner gegen den Bau des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück yyy (Baubeginn im Jahr 2015; Abschluss im Sommer 2016) nicht opponiert und insbesondere keine Baueinsprache gegen die der Beschwerdeführerin 1 erteilte Baubewilligung erhoben habe, obwohl die Einfahrt der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses auf demjenigen Teil des Grundstücks projektiert und gebaut worden sei, der mit der Grunddienstbarkeit in Form eines Parkplatzbenutzungsrechts zugunsten des Stockwerkeigentums des Beschwerdegegners belegt war.

Dem angefochtenen Entscheid zufolge kann daraus nicht bereits auf einen Verzicht auf die Dienstbarkeit geschlossen werden. Von einem solchen Verzicht sei umso weniger auszugehen, als viel dafür spreche, dass der Beschwerdegegner darauf zu vertrauen schien, dass ihm in der neu erbauten Tiefgarage Ersatz für die verbauten Parkplätze zustehen würde. Immerhin sei zwischen den ursprünglichen Eigentümern der beiden fraglichen Parzellen im Dienstbarkeitsvertrag vom 28. Dezember 2011 vereinbart worden, dass das Benützungsrecht der drei mittlerweile überbauten Parkplätze nur einem vorübergehenden Zweck dienen solle und geplant sei, auf der Parzelle yyy eine Tiefgarage zu erstellen. Nach diesem Vertrag sei der jeweilige Eigentümer des Grundstücks xxx zur Löschung der Dienstbarkeit verpflichtet, wenn die Tiefgarage einmal gebaut sei (vgl. Sachverhalt Bst. A.a). Im Gegenzug erhalte dieser ohne Zusatzkosten die ersten drei Parkplätze bei der Einfahrt in der neuen Tiefgarage. Diese rein obligatorische Abmachung berechtige den Beschwerdegegner als Rechtsnachfolger des früheren Grundeigentümers zwar nicht dazu, von den Beschwerdeführern das Überlassen von drei Parkplätzen in der Tiefgarage zu verlangen. Es liege aber nahe, dass er die Abmachung als Teil des Grundbuchbelegs kannte und er sich als juristischer Laie auf seinen vermeintlichen Ersatzanspruch verliess. Entsprechend habe er sich auch anlässlich der Hauptverhandlung vor dem Bezirksgericht geäußert. Dies erkläre auch, weshalb er keine Baueinsprache erhob und stattdessen einen Brief schrieb, in dem er dem Beschwerdeführer 2 alles Gute wünschte.

Mit im Wesentlichen gleicher Begründung verneint die Vorinstanz auch eine Verwirkung des Abwehrenspruchs des Beschwerdegegners. Ein offensichtlich rechtsmissbräuchliches Verhalten könne dem Beschwer-



degegner nicht vorgeworfen werden. Demgegenüber sei der Beschwerdeführerin 1 ein bösgläubiges Verhalten vorzuwerfen, das dem Erwerb eines schützenswerten Besitzstands entgegenstehe: Sie habe als Bauherrin Kenntnis von der auf ihrem Grundstück lastenden Grunddienstbarkeit gehabt. Ihr sei die Baubewilligung nachweislich und unbestrittenermassen unter dem Hinweis auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 28. Dezember 2011 und mit der Bedingung erteilt worden, dass in der Tiefgarage drei Parkplätze für die Eigentümer der Parzelle xxx dauerhaft reserviert sein müssen und zu keinem Zeitpunkt an Dritte verkauft werden dürfen. Unter diesen Umständen wäre es laut der Vorinstanz Sache der Beschwerdeführerin 1 gewesen, den Verzicht des Beschwerdegegners auf seine Dienstbarkeit rechtsgenügend abzuklären. Stattdessen habe sie sich unbesehen sowohl über das im Grundbuch eingetragene absolute Recht des Beschwerdegegners als auch über die Bedingung hinweggesetzt, unter der ihr die Gemeinde U.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung erteilt habe, und die Parkplätze eigenmächtig überbaut.

Schliesslich weist die Vorinstanz darauf hin, dass es den Beschwerdeführern unbenommen sei, gestützt auf Art. 742 ZGB unter Nachweis ihres Interesses und der Übernahme der Kosten die Verlegung der Grunddienstbarkeit des Beschwerdegegners auf eine andere, nicht weniger geeignete Stelle, zu verlangen.

**6.2** Die Beschwerdeführer machen eine unvollständige und damit willkürliche Feststellung des Sachverhalts geltend. Der Beschwerdegegner habe die Verbauung seines Parkplatzbenützungsrchtes nicht nur während der Bauphase, sondern auch danach geduldet. So habe er auch nach Abschluss der Bauarbeiten im Sommer 2016 verschiedentlich die ihm angeblich zustehenden Tiefgaragenplätze eingefordert, es in den Schreiben vom 6. Oktober 2016 und 15. November 2016 aber unterlassen, die Verbauung seines Parkplatzbenützungsrchtes zu monieren. Diese Beweismittel würden belegen, dass der Beschwerdegegner auch nach Abschluss der Bauarbeiten der Kläger nicht gegen die Überbauung der oberirdischen Parkplätze opponierte. Ein sachlicher Grund, weshalb diese Beweismittel unberücksichtigt geblieben seien, bestehe nicht. Diese Beweismittel seien für das Ergebnis wesentlich.

Willkür erblicken die Beschwerdeführer auch in der vorinstanzlichen Feststellung, dass der Beschwerdegegner den Dienstbarkeitsvertrag vom 28. Dezember 2011 gekannt habe. Die Vorinstanz nehme Bezug auf ein Blatt Papier, das der Beschwerdegegner erwähnt habe, der Dienstbarkeitsvertrag aber weise fünf Seiten auf. Der Beschwerde-

gegner habe weder behauptet noch belegt, dass er Einsicht in den Grundbuchbeleg genommen und vom Inhalt des Grundbuchbelegs Kenntnis gehabt habe. Die Tatsachenfeststellung des Obergerichts beruhe auf einer blossen Annahme; erneut sei die Verhandlungsmaxime verletzt (Art. 55 ZPO).

Selbst wenn der Beschwerdegegner gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag einen Ersatzanspruch für die verbauten Parkplätze zu haben glaubte, bedeute dies nicht, dass er nicht auf die Parkplätze gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit verzichtet habe. Das Vertrauen auf den Ersatzanspruch stelle das Motiv für den Verzicht dar, ändere aber nichts an der Tatsache, dass der Kläger durch sein Handeln vor, während und nach der Bauphase zum Ausdruck brachte, dass er an den früheren Parkplätzen nicht mehr interessiert gewesen sei. Dass sich das Motiv des Beschwerdegegners, d.h. sein Vertrauen in den Ersatzanspruch, als falsch herausstellt habe, könne nicht ihnen, den Beschwerdeführern, angelastet werden. Sie, die Beschwerdeführer, hätten sich gegenüber niemandem verpflichtet, dem Beschwerdegegner drei Tiefgaragenplätze zur Verfügung zu stellen; die diesbezüglichen Anträge seien von der Vorinstanz richtigerweise auch abgewiesen worden. Das fehlerhafte Rechtsverständnis sei dem Beschwerdegegner selbst anzulasten.

**6.3** Die Vorwürfe, welche die Beschwerdeführer an der Art und Weise üben, wie die Vorinstanz den Sachverhalt ermittelt und im Urteil festgehalten hat, sind nicht nachvollziehbar, geschweige denn muss sich die Vorinstanz in diesem Zusammenhang Willkür vorwerfen lassen. Nach Art. 970 Abs. 4 ZGB ist die Einwendung, dass jemand eine Grundbucheintragung nicht gekannt habe, ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Erwerbsgrund, soweit dieser für die Auslegung der Dienstbarkeit von Bedeutung ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, darüber zu spekulieren, ob der Beschwerdegegner den Dienstbarkeitsvertrag kannte.

Auch sonst ist das angefochtene Urteil nicht zu beanstanden. Will man, wie es die Beschwerdeführer tun, das Verhalten des Beschwerdegegners als konkludenten Verzicht auf die im Grundbuch weiterhin eingetragene Dienstbarkeit deuten, so wäre dieser Verzicht auf jeden Fall mit einem Willensmangel (Art. 23 ff. OR) behaftet. Die Beschwerdeführer erklären nicht, weshalb die Vorinstanz Bundesrecht verletzt, wenn sie ihnen das (arglistige) Ausnützen eines Irrtums vorwirft. Daran ändert auch der Hinweis nichts, dass die Beschwerdeführer 2 und

3 französischer Muttersprache sind und sie den Grundbucheintrag nicht verstanden haben.

## **7.**

**7.1** Die Beschwerdeführer sind der Meinung, dass die Grunddienstbarkeit auch deshalb untergegangen ist, weil die Ausübung unmöglich geworden sei, was im Übrigen sogar der Beschwerdegegner wiederholt eingeräumt habe. Eine Dienstbarkeit gehe unter, wenn die Ausübung der Dienstbarkeit für alle absehbare Zeit unmöglich geworden ist. Entsprechend könne der Belastete in diesem Fall die Löschung durch den Richter verlangen. Vorliegend könne die Dienstbarkeit für absehbare Zeit nicht mehr ausgeübt werden. Die Fläche, die mit der Grunddienstbarkeit in Form eines Parkplatzbenützungsrechts belegt gewesen sei, sei mit der Einfahrt in die Tiefgarage des Mehrfamilienhauses überbaut worden und könne demnach nicht mehr benützt werden.

**7.2** Erneut verdrehen die Beschwerdeführer die rechtlichen Zusammenhänge. Der belastete Grundeigentümer kann die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen, wenn sie für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Art. 736 Abs. 1 ZGB). Die Beschwerdeführer haben erklärermassen keine solche Klage erhoben, auch nicht widerklageweise. Auch für sie ist mithin klar, dass der Beschwerdegegner weiterhin an der Dienstbarkeit interessiert ist. Im Übrigen tun die Beschwerdeführer nicht dar, weshalb ein Rückbau der Tiefgarage nicht möglich sein soll. Allein die Tatsache, dass ein solcher Rückbau die Beschwerdeführer teuer zu stehen kommt, begründet weder eine rechtliche noch eine tatsächliche Unmöglichkeit. Das Gesetz trägt den Anliegen der Beschwerdeführer dadurch gebührend Rechnung, dass der belastete Grundeigentümer einen Anspruch auf Verlegung der Dienstbarkeit hat (Art. 742 ZGB).

## **8.**

Die Beschwerdeführer werfen dem Beschwerdegegner schliesslich vor, sich rechtsmissbräuchlich auf die Dienstbarkeit zu berufen (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Aufgrund des vorgängig Gesagten erübrigt es sich, separat nochmals auf diesen Vorwurf einzugehen.

## **9.**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 65 und 66 Abs. 1 BGG). Eine Entschädigung des Beschwerdegegners erübrigt sich, da dieser nicht zur Vernehmlassung eingeladen worden ist.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 2. Kammer, mitgeteilt.

Lausanne, 7. Dezember 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn