



5A_458/2019

Urteil vom 30. Januar 2020

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Hehli,
Beschwerdeführer,

gegen

1. **A.C.** _____,
2. **B.C.** _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Marco Bazzani,
Beschwerdegegner,

A.D. _____,
B.D. _____,
E. _____,
F. _____,

Gegenstand

Vertragsverletzung und Nachbarrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Luzern, 1. Abteilung, vom 25. April 2019 (1B 18 39).

Sachverhalt:

A.

A.a Mit Vertrag vom 30. Mai 2007 räumten A.C._____ und B.C._____ als damalige Eigentümer des Grundstücks GB U._____ Nr. aaa (im Folgenden "Grundstück Nr. aaa") den Eigentümern des Grundstücks GB U._____ Nr. bbb (im Folgenden "Grundstück Nr. bbb"), das ebenfalls ihnen gehörte und noch immer gehört, als Grunddienstbarkeit ein "ausschliessliches Benützungsrecht an Terrassen-/Gartenanlage lt. Plan" ein. Die Grunddienstbarkeit bezieht sich auf das Dach des Zweifamilienhauses, das A.C._____ und B.C._____ auf dem Grundstück Nr. aaa planten und später (samt einer Einstellhalle) erbauen liessen.

A.b Am 11. September 2007 schlossen A.C._____ und B.C._____ mit A._____ und B._____ einen Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrages über die Attikawohnung und zwei Autoabstellplätze im geplanten Zweifamilienhaus (Bst. A.a). A._____ und B._____ nahmen darin Kenntnis vom Benützungsrecht, das näher umschrieben wurde.

A.c Am 26. November 2007 trennten A.C._____ und B.C._____ vom Grundstück Nr. aaa das Grundstück GB U._____ Nr. ccc (im Folgenden "Grundstück Nr. ccc") ab. Daran errichteten sie Stockwerkeigentum mit den drei Stockwerkeinheiten Nr. ddd (Einstellhalle mit den Einheiten Nrn. eee-fff), Nr. ggg (4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Untergeschoss) und Nr. hhh (4.5-Zimmer-Attikawohnung im Erdgeschoss). Das Benützungsrecht (Bst. A.a) wurde auf das Grundstück Nr. ccc übertragen und auf dem Grundstück Nr. aaa gelöscht. Im Parzellierungsakt wurde auf das erwähnte Benützungsrecht Bezug genommen.

A.d Am 28. November 2007 verkauften A.C._____ und B.C._____ die Grundstücke GB U._____ Nrn. hhh (4.5-Zimmer-Attikawohnung) sowie iii und fff (zwei Einstellhallenplätze) an A._____ und B._____. Der Beschrieb des Stammgrundstücks Nr. ccc beinhaltet unter anderem die erwähnte Dienstbarkeit als Last zu Gunsten des Grundstücks Nr. bbb, wobei die Last im Vertrag nicht weiter umschrieben wird. Laut Ziffer 4 des Vertrages ist im Kaufpreis die schlüsselfertige Erstellung des Kaufobjekts gemäss dem Baubeschrieb mit Plänen vom 22. November 2007 enthalten. Der Baubeschrieb wurde vom Notar datiert und gestempelt und liegt dem Vertrag bei.

A.e In der Folge errichteten A.C._____ und B.C._____ auf einer Teilfläche des Daches des Zweifamilienhauses eine durch ein Geländer vom restlichen Dach abgegrenzte Gartenanlage mit verschiedenen Bepflanzungen, einem Sitzplatz, Wegen und einer Laube. Der Flachdachaufbau überschreitet die im Baubeschrieb vorgesehene Höhe.

A.f Der Streit zwischen A._____ und B._____ auf der einen und A.C._____ und B.C._____ auf der anderen Seite entbrannte zunächst darüber, ob Letztere den Flachdachaufbau auf die Höhe reduzieren müssen, die im Baubeschrieb vom 22. November 2007 vorgesehen ist. Entzweit sind die Parteien auch darüber, ob A.C._____ und B.C._____ die Terrasse respektive die Gartenanlage gemäss den Vorgaben der Dienstbarkeit errichtet haben.

B.

B.a A.D._____ und B.D._____ sind die Eigentümer des Nachbargrundstückes Nr. aaa (Wohnhaus) und der Grundstücke GB U._____ Nr. eee und jjj (zwei Einstellhallenplätze im Zweifamilienhaus). Sie erwarben diese Grundstücke von A.C._____ und B.C._____ (Kaufvertrag vom 6. März 2009). Am 19. Januar 2014 erklärten sie in Bezug auf das vorliegende Verfahren den Prozessabstand, wobei sie sich für den Fall eines Vergleichs eine Stellungnahme vorbehielten.

B.b E._____ und F._____ sind die Eigentümer der Grundstücke GB U._____ Nr. ggg, kkk und ll, die sie mit Kaufvertrag vom 5. Dezember 2007 von A.C._____ und B.C._____ erwarben. Am 22. Januar 2014 erklärten auch sie in Bezug auf das vorliegende Verfahren den Prozessabstand, verbunden mit dem Vorbehalt einer Stellungnahme für den Vergleichsfall.

C.

C.a Mit Klage vom 2. Juni 2014 wandten sich A._____ und B._____ an das Bezirksgericht Kriens. Soweit vor Bundesgericht noch umstritten, verlangten sie, A.C._____ und B.C._____ unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB zu verpflichten, das auf dem Flachdach des Grundstücks Nr. ccc angebrachte Geländer binnen richterlich anzusetzender Frist auf den im Baubeschrieb mit Plänen vom 22. November 2007 enthaltenen Standort zurückzusetzen, und sie, die Kläger, zu ermächtigen, das Geländer nach unbenutztem Fristablauf auf Kosten der Beklagten von

Dritten an den besagten Standort zurückversetzen zu lassen (Klagebegehren Ziff. 3.1). Weiter verlangten die Kläger, die Beklagten unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB zu verpflichten, die Laube auf dem Flachdach des Grundstücks Nr. ccc binnen richterlich anzusetzender Frist zu entfernen. Auch dieses Begehren verbanden sie mit einem entsprechenden Antrag um Ermächtigung zur Ersatzvornahme (Klagebegehren Ziff. 7.1). Mit dem Klagebegehren Ziff. 9 verlangten die Kläger schliesslich, die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zur Zahlung von Fr. 12'976.20 nebst Zins zu 5 % seit 15. Januar 2014 zu verurteilen.

C.b Bezüglich des Geländers befahl das Bezirksgericht, die Geländersockel, die sich auf der West- und Ostseite jeweils 20 cm ausserhalb der grün markierten Dienstbarkeitsfläche gemäss Plan 1 der Begründung von Eigentümerdienstbarkeiten vom 30. Mai 2007 (Grundbuch-Beleg Nr. mmm) befinden, "zu entfernen beziehungsweise innerhalb die Dienstbarkeitsfläche zurückzusetzen". Auch die Dachlaube ist laut Bezirksgericht zu entfernen beziehungsweise zu versetzen, soweit sie sich nicht innerhalb der eingezeichneten rechteckigen Teilfläche von 8 x 4 m der grün markierten Dienstbarkeitsfläche gemäss dem besagten Plan befindet. Das Bezirksgericht setzte den Beklagten eine Frist von zwei Monaten seit Rechtskraft des Urteils, um die Anordnungen auf ihre Kosten umzusetzen, und drohte ihnen für den Fall, dass sie die Frist unbenutzt verstreichen lassen sollten, die Bestrafung nach Art. 292 StGB an, verbunden mit der Ermächtigung der Kläger, die notwendigen Arbeiten diesfalls auf Kosten der Beklagten an Dritte zu vergeben und ausführen zu lassen. Das auf Geldzahlung gerichtete Begehren wies das Bezirksgericht ab (Urteil vom 22. Juni 2018).

C.c A._____ und B._____ legten beim Kantonsgericht Luzern Berufung ein und hielten an den erwähnten Begehren fest. In ihrer Anschlussberufung verlangten A.C._____ und B.C._____ (soweit vor Bundesgericht relevant), den bezirksgerichtlichen Rechtsspruch betreffend Dachlaube ersatzlos aufzuheben und die entsprechenden klägerischen Anträge abzuweisen.

C.d Das Kantonsgericht bestätigte den bezirksgerichtlichen Entscheid im Streit um die Position des Geländers und um die eingeklagte Geldforderung. In Gutheissung der Anschlussberufung entschied es sodann, dass die Dachlaube an ihrem aktuellen Standort zulässig ist und nicht versetzt werden muss. Das Urteil datiert vom 25. April 2019 und wurde am 1. Mai 2019 an die Parteien versandt.

D.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 3. Juni 2019 wenden sich A._____ und B._____ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Sie halten an den erwähnten Klagebegehren (Bst. C.a) fest und beantragen, das kantonsgerichtliche Urteil insofern aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Eingabe vom 5. Juni 2019 korrigieren die Beschwerdeführer "zwei sinnentstellende Verschreiber" in ihrer Beschwerde. Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, jedoch keinen Schriftenwechsel angeordnet.

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). Die Auseinandersetzung um das Benützungszugrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. bbb, das als Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. ccc lastet, ist vermögensrechtlicher Natur (s. BGE 54 II 51 f.). Unter Berücksichtigung der Geldsumme von knapp Fr. 13'000.--, welche die Beschwerdeführer als vertraglich geschuldeter Ersatz für einen angeblichen Mangelfolgeschaden fordern, bestimmt die Vorinstanz den "kostenrelevanten Streitwert vor Kantonsgericht" im Zusammenhang mit der Regelung der Prozesskosten ermessensweise auf Fr. 65'000.--. Auf diese unbestrittene Streitwertschätzung ist abzustellen. Auch im hiesigen Verfahren bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Anhaltspunkte, die es rechtfertigen würden, von der Streitwertangabe der Vorinstanz abzuweichen, sind nicht ersichtlich (Urteil 5A_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2, nicht publ. in BGE 137 III 59). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) erhobene Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Die Begründung muss in der Beschwerde selbst enthalten sein, die binnen der gesetzlichen und nicht erstreckbaren Beschwerdefrist einzureichen ist (BGE 143 II 283 E. 1.2.3 S. 286). Die Eingabe vom 5. Juni 2019, welche die Korrektur der Beschwerde vom 3. Juni 2019 bezweckt, wurde erst nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereicht. Sie ist deshalb unbeachtlich.

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 S. 584). 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 S. 88 ff. 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 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).

2.2 Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.). Diesbezüglich kann nur vorgebracht werden, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 135 III 127 E. 1.5 S. 130 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). Überdies ist 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 S. 22). Es gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 S. 253, 317 E. 5.4; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

3.

Der Streit dreht sich zum einen um die Frage, ob die Laube auf dem Dach des Zweifamilienhauses im Einklang mit dem Benützungsrecht steht, das als Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks Nr. bbb auf dem Grundstück Nr. ccc lastet.

3.1 Das Kantonsgericht erklärt, dass dem Plan, der als Beilage zum Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 eingereicht wurde, "keine Relevanz" zukomme, da er nicht zur Umschreibung der fraglichen Dienstbarkeit, sondern für die Begründung anderer Dienstbarkeiten verwendet worden sei. Auch der unterzeichnete Revisionsplan vom 18. Juni 2008 sei für die Beurteilung, ob die Dienstbarkeit zulässig ausgeübt wird, grundsätzlich nicht massgebend, da er nicht als Planbeilage im Grundbuch eingetragen sei. Darauf erläutert das Kantonsgericht, weshalb die Beschwerdeführer selbst dann, wenn diese Pläne massgebend wären, nichts aus dem darin eingezeichneten Rechteck (8 x 4 m) ableiten könnten.

Dem angefochtenen Entscheid zufolge kommt dem Plan, der dem Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 2007 beiliegt, nur insoweit Bedeutung zu, als darin die genaue Dienstbarkeitsfläche bezeichnet wird. Den berechtigten Eigentümern werde im Vertrag ein Benützungsrecht eingeräumt, das im beiliegenden Plan "grün" eingezeichnet ist. Das Kantonsgericht konstatiert, dass der Beleg einzig die dienstbarkeitsberechtigten Fläche beschreibe. Der Plan enthalte keine Legende und aus dem Wortlaut der Dienstbarkeit ergebe sich weder Zweck noch Inhalt des auf dem Plan markierten Rechtecks von 8 x 4 Meter. Laut Vertrag beinhalte das ausschliessliche Benützungsrecht "auch das Recht der Dienstbarkeitsberechtigten im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen in diesem Bereiche eine Dachlaube zu erstellen und zu benutzen". Der Einschub "in diesem Bereiche" bezieht sich laut Vorinstanz auf den ganzen im Beleg festgehaltenen grünen Bereich und nicht nur auf die innerhalb des grünen Bereichs ersichtlichen Markierungen, u.a. das Rechteck von 8 x 4 Meter; anders könne diese Formulierung nach dem Vertrauensprinzip nicht verstanden werden. Auch aus der Visualisierung des Bauprojekts auf dem klägerischen Beleg 51 könne nicht abgeleitet werden, dass die Dachlaube nur am dort abgebildeten Standort hätte erstellt werden dürfen, denn weder der Dienstbarkeitsplan noch die zwei erwähnten Pläne späteren Datums würden auf diese Visualisierung verweisen. Die Pläne, die dem Vorvertrag vom 11. September 2007 und dem Hauptvertrag vom 28. November 2007 beiliegen, enthielten zudem keine Markierungen, und im Baubeschrieb, der dem Hauptvertrag beiliegt, sei keine Laube eingezeichnet.

Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, der im Stichwort der Dienstbarkeit angeführte Zusatz "lt. Plan" (vgl. Sachverhalt Bst. A.a) habe somit grundsätzlich keine weitere Bedeutung als die Definierung der berechtigten Fläche. Dieser Grundsatz werde nicht durchbrochen, weil der Dienstbarkeitsvertrag keinen Hinweis auf die im Plan ersichtlichen Markierungen und der Plan selbst weder eine Legende noch Erklärungen zu den Markierungen enthalte.

Das Kantonsgericht widerspricht auch dem Argument der Beschwerdeführer, dass die Laube einschlägige öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verletze. Abgesehen davon, dass ein blosser Verweis auf frühere Rechtsschriften nicht genüge, liege für eine in der Lage nicht festgelegte Gartenlaube mit einer Fassadenhöhe von 2.1 m und einer Dachkonstruktion von 0.8 m effektiv eine Baubewilligung vor. Überdies sei die Frage, ob die Laube allenfalls eine Baubewilligung erfordere, nicht im Zivilprozess zu prüfen. Die Vorinstanz verwirft sodann den Einwand der Beschwerdeführer, wonach der Standort der Laube mit Bezug auf die ostseitige Terrasse Immissionen verursache, die mit dem Gebot einer schonenden Ausübung der Dienstbarkeit nicht zu vereinbaren seien. Für das Kantonsgericht steht fest, dass die ostseitige Terrasse im Baubeschrieb, der dem Grundstückkaufvertrag vom 28. November 2007 beiliegt, weder ersichtlich noch erwähnt ist. Dort sei nur von einer Terrasse die Rede; damit sei die südseitige Terrasse gemeint gewesen. Im Parzellierungsvertrag vom 26. November 2007 (s. Sachverhalt Bst. A.c) sei ebenfalls die Singularform gewählt worden. Daraus habe das Bezirksgericht zu Recht geschlossen, dass mit den erwähnten Immissionen, namentlich dem Schattenwurf, ausschliesslich die südseitige Terrasse gemeint war. Der Anspruch auf Sichtschutz und Vermeidung von Schattenwurf beziehe sich also nicht auf die ostseitige Terrasse.

Aus alledem folgert das Kantonsgericht, dass die Laube an ihrem derzeitigen Standort zulässig sei und nicht versetzt werden müsse, weshalb der diesbezügliche Urteilsspruch des Bezirksgerichts (s. Sachverhalt Bst. C.b) ersatzlos aufzuheben sei.

3.2 Die Beschwerdeführer rügen eine falsche Rechtsanwendung und Vertragsauslegung. Sie wehren sich zuerst gegen die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach der Revisionsplan vom 18. Juni 2008 für die Beurteilung des Inhalts des Benützungrechts nur deshalb nicht massgebend sei, weil er nicht als Planbeilage im Grundbuch eingetragen ist. Ob der Plan im Grundbuch eingetragen ist, spiele nur eine Rolle, wenn sich nicht (mehr) die ursprünglichen Vertragsparteien, sondern Dritte

als Grundeigentümer gegenüberstehen. Die Vorinstanz selbst halte fest, dass das streitige Benützungsrecht so auszulegen sei, wie wenn sich die ursprünglichen Parteien gegenüberstehen würden. Indem sie den Revisionsplan nach den (form-)strengen Kriterien von Dienstbarkeiten auslege, handle sie ihrer eigenen Prämisse zuwider, wonach die Dienstbarkeit nach vertragsrechtlichen Kriterien auszulegen sei.

Die Beschwerdeführer argumentieren, dass der Revisionsplan ihre Verhandlungen mit der Gegenseite widerspiegeln und den Situationsplan vom 30. April 2007 ersetze, der dem Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 2007 (Sachverhalt Bst. A.a) beiliegt. Sie hätten die Eigentumswohnung zuerst als "Terrassenwohnung" zu einem Richtpreis von Fr. 2 Mio. reserviert. In der Folge hätten die Beschwerdegegner ihnen das Objekt zum Preis von Fr. 2.6 Mio. als "Attikawohnung" angeboten und sich im Gegenzug bereit erklärt, die Nutzung der Dachfläche gegenüber dem ursprünglichen Dienstbarkeitsplan einzuschränken. Dazu hätten die Parteien den Vorvertrag vom 11. September 2007 (Sachverhalt Bst. A.b) abgeschlossen, der die Nutzung der Dachfläche der Attikawohnung detailliert regle. Diese vorvertraglichen Abreden hätten die Beschwerdegegner im Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 (s. Sachverhalt Bst. A.c) teilweise umgesetzt. Der revidierte Plan vom 18. Juni 2008 berücksichtige, dass gemäss dem Parzellierungsbegehren nur kleinere Sitzflächen erlaubt sind und der Sicht- und Immissionsschutz des Grundstücks der Beschwerdeführer zu gewährleisten ist. Entsprechend sei die Sitzfläche gemäss diesem Plan im hinteren Bereich der Dachfläche anzubringen und dürfe nur eine Fläche von ca. 20 m² aufweisen. Dass die Parteien diesen Plan als verbindlich erachteten, zeige sich an der allseitigen Unterzeichnung. Warum der Plan nicht als Planbeilage zur streitigen Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, lasse sich nicht mehr ermitteln. Nachdem die ursprünglichen Parteien über die zulässige Dachbenützung stritten, komme es aber nicht auf den Eintrag an. Daraus folgern die Beschwerdeführer, dass der Plan vom 18. Juni 2008 massgeblich für die Frage sei, in welchen Grenzen die Beschwerdegegner eine Laube auf dem Dach erstellen dürfen. Dasselbe gilt laut den Beschwerdeführern für den Plan, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt. Dieser Plan entspreche dem Revisionsplan; dass er nicht als Planergänzung zur Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, könne nichts an seiner Verbindlichkeit ändern.

Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Visualisierung des Bauprojekts (klägerischer Beleg 51) taxieren die Beschwerdeführer als irrelevant, da sich die Pläne vom 18. Juni 2008 und 26. November 2007 nicht auf

dieses veraltete Dokument, sondern auf die Visualisierung bezögen, wie sie auf dem Titelblatt des Baubeschriebs vom 22. November 2007 dargestellt sei. Entscheidend sei die Frage, ob aus dem Revisionsplan vom 18. Juni 2008 und aus dem Plan, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt, in guten Treuen abgeleitet werden kann, dass die Laube nur im auf diesen Plänen eingezeichneten Bereich erstellt werden darf, und nicht im Bereich, der im ursprünglichen Plan vom 30. April 2007 als Rechteck von 8 x 4 Meter markiert ist. Diese Frage prüfe die Vorinstanz nicht. Genau dies hätten die Parteien aber vereinbart, als sie den Revisionsplan vom 18. Juni 2008 unterzeichneten. Dieser Plan könne gar nicht anders als dahingehend verstanden werden, dass ein allfälliger Sitzplatz und eine allfällige Laube nur im hinteren Bereich erstellt werden dürfen. Im Rahmen der Verhandlungen zum Vorvertrag hätten sich die Parteien ausführlich darüber unterhalten, dass eine diskrete Nutzung der Dachfläche der Attikawohnung für die Beschwerdeführer von zentraler Bedeutung ist. Zum gleichen Ergebnis führt gemäss den Beschwerdeführern der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegende Plan, der nur aus Versehen nicht als Planbeilage zur streitgegenständlichen Dienstbarkeit im Grundbuch hinterlegt worden sei. Im Vorvertrag vom 11. September 2007 seien die Parteien nämlich übereingekommen, eine neue Dienstbarkeit zu vereinbaren. Der neue Plan betreffend die Dachsituation entspreche den Vorgaben und Plänen gemäss Vorvertrag, Baubeschrieb und Kaufvertrag; insbesondere sei der Sitzplatzbereich gemäss dem Plan vom 30. April 2007 durch den Sitzplatz im hinteren Bereich des Dachs ersetzt worden. Dass der Anwalt und Notar der Beschwerdegegner den fraglichen Plan im Rahmen der Anmeldung des Parzellierungsbegehrens nicht auch in Bezug auf die streitige Dienstbarkeit als Belegergänzung oder -änderung beim Grundbuch anmeldete, ändere nichts daran, dass der Plan vom 30. April 2007 zu diesem Zeitpunkt "längst veraltet" gewesen und im Verhältnis zwischen den Parteien allein der neue Plan massgeblich und verbindlich sei.

Schliesslich erläutern die Beschwerdeführer, weshalb ihr Begehren um Entfernung der Dachlaube selbst dann gutzuheissen wäre, wenn – der Vorinstanz folgend – weder der Revisionsplan noch der Plan aus dem Parzellierungsbegehren als massgeblich und verbindlich gelten könnten und stattdessen auf den Plan vom 30. April 2007 abzustellen wäre. Sie erinnern daran, dass auf diesem Plan inmitten der dienstbarkeitsberechtigten Fläche eine genau vermasste Fläche eingezeichnet ist. Auch deren Lage sei klar bestimmt; das Rechteck sei exakt drei Meter vom östlichen Dachrand entfernt. Den Schluss der Vorinstanz, dass

diesem Rechteck keine Bedeutung zukomme, tadeln die Beschwerdeführer als "nicht überzeugend". Weshalb eine so genau definierte und vermasste Fläche keine Bedeutung haben soll, sei nicht einzusehen; daran könne auch eine fehlende Legende nichts ändern. Der Passus "in diesem Bereich" im Dienstbarkeitsvertrag könne sich nur auf dieses Rechteck beziehen; andernfalls hätte dieser Hinweis "schlicht keine (einschränkende) Bedeutung", weil sich das Recht, eine Dachlaube zu erstellen, nicht auf einen Bereich ausserhalb der im Plan grün eingezeichneten Fläche beziehen könne. Nachdem sich die Laube tatsächlich nicht im fraglichen Bereich befinde, sei der diesbezügliche Antrag gutzuheissen.

Im Übrigen widersprechen die Beschwerdeführer der vorinstanzlichen Erkenntnis, wonach sich die Beschwerdegegner für die streitige Laube auf eine Baubewilligung berufen können und sie, die Beschwerdeführer, dies nicht bestritten hätten. In ihrer Berufungsreplik hätten sie substantiiert bestritten, dass die Gartenlaube bewilligt ist. Sie hätten auf die Baubewilligung der Gemeinde U._____ hingewiesen, die ausdrücklich erwähne, "dass die Gartenlaube (Wintergarten) mit dieser Baubewilligung nicht bewilligt wird". Wie die Vorinstanz zum Schluss komme, dass für die Gartenlaube eine Baubewilligung vorliege, sei nicht nachvollziehbar.

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

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden

(Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 130 III 554 E. 3.1 S. 556 f.; 128 III 169 E. 3a S. 172).

Soweit die Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrags in Frage steht, gelten grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung (BGE 139 III 404 E. 7.1 S. 406). Ziel dieser Auslegung ist es in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzulegen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung. Sie ist also eine Tatfrage, auf die das Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 BGG zurückkommen kann (s. E. 2.2). Bleibt der tatsächliche Parteiwille unbewiesen, sind die Erklärungen und Verhaltensweisen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie nach den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte (oder normative) Auslegung als Rechtsfrage frei. Es ist aber an die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden. Massgebend ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Umstände, die den Erklärungen der Parteien vorangegangen sind oder sie begleitet haben, können berücksichtigt werden. Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip hingegen nicht von Bedeutung; es kann allenfalls auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (zum Ganzen: BGE 142 III 239 E. 5.2.1 S. 253; 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen). Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei der Auslegung dieses Vertrages können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Im gezeigten

Umfang wird der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt (BGE 139 III 404 E. 7.1 S. 406 f.; 130 III 554 E. 3.1 S. 557).

Schliesslich können die Parteien eine Grunddienstbarkeit im Rahmen der gesetzlichen Schranken auch jederzeit ändern. Eine solche Änderung setzt grundsätzlich das Einverständnis beider Parteien, also einen Vertrag der Beteiligten voraus, wobei auch dieser Vertrag dem gesetzlichen Formerfordernis unterliegt (zum Ganzen JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, S. 387).

3.4

3.4.1 Im konkreten Fall erscheint zunächst fraglich, ob es sich mit dem Bundesrecht verträgt, wenn die Vorinstanz zur Beurteilung des Inhalts der Dienstbarkeit weder den Revisionsplan vom 18. Juni 2008 noch den Plan heranziehen will, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt. Die Grunddienstbarkeit, zu deren inhaltlichen Konkretisierung die Beschwerdeführer die fraglichen Pläne im Rahmen der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip berücksichtigt haben wollen, wurde mit Vertrag vom 30. Mai 2007 begründet (s. Sachverhalt Bst. A.a). Bezogen auf diesen Vertrag stellen die besagten Plänen Umstände aus der Zeit nach dem Vertragsabschluss dar. Als solche sind sie bei der objektivierten Auslegung des Vertrags vom 30. Mai 2007 grundsätzlich unbeachtlich. Wie die Beschwerdeführer in ihrem Schriftsatz verschiedentlich andeuten, lässt sich freilich argumentieren, dass in den besagten Plänen eine vertragliche Abmachung zum Ausdruck kommt, mit der die Parteien die Grunddienstbarkeit hinsichtlich der Lage der Gartenlaube ändern wollten. Dafür könnte insbesondere der (auch vom Kantonsgericht konstatierte) Umstand sprechen, dass der Revisionsplan vom 18. Juni 2008 von den Parteien unterzeichnet wurde. Die (obligatorische) Verbindlichkeit eines solchen Änderungsvertrags unter den daran Beteiligten setzt nicht voraus, dass der neue Plan beim Grundbuchamt hinterlegt wurde, zumal heute wie damals dieselben Parteien einander gegenüberstehen und der Grundbucheintrag (s. Sachverhalt Bst. A.a) von der allfälligen Änderung nicht berührt ist (vgl. PAUL PIOTET, Le contenu d'une servitude, sa modification conventionnelle et la protection de la bonne foi, in: ZBGR 81/2000, S. 285 f.). Insofern kann der vorinstanzlichen Sichtweise, wonach der Revisionsplan für die Beurteilung des Inhalts der Grunddienstbarkeit nicht massgebend sein soll, nicht ohne Weiteres gefolgt werden. Was es im Einzelnen damit auf sich hat, kann aber offenbleiben. Das zeigen die nachfolgenden Erwägungen.

3.4.2 Der Ausgang des Streits um die Laube hängt letztlich davon ab, ob die weitere vorinstanzliche Erkenntnis stehen bleibt, wonach die Beschwerdeführer aus den neueren Plänen selbst dann nichts für sich ableiten können, wenn diese massgebend sind. Die Beschwerdeführer werfen dem Kantonsgericht vor, auf diese entscheidende Frage nicht einzugehen. In der Tat hält das Kantonsgericht lediglich fest, dass der Revisionsplan vom 18. Juni 2008 und der Plan, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt, keinen Verweis auf die Visualisierung gemäss dem klägerischen Beleg 51 enthalten würden und aus dem Beleg 51 "somit" keineswegs abgeleitet werden könne, dass die Dachlaube nur gemäss dem auf der Visualisierung enthaltenen Standort erstellt werden durfte. Damit äussert sich die Vorinstanz zum klägerischen Beleg 51. Ob die Beschwerdeführer aus den beiden Plänen hinsichtlich der Position der Laube etwas für sich ableiten können, ist dem angefochtenen Entscheid jedoch nicht zu entnehmen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer folgt daraus aber nicht, dass der angefochtene Entscheid zu Fall kommt.

Die Art und Weise, wie das Kantonsgericht die Umschreibung des Inhalts des Benützungsrechts im Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 2007 auslegt, hat nämlich auch dann Bestand, wenn man den angeblich veralteten Situationsplan vom 30. April 2007, der dem Dienstbarkeitsvertrag beiliegt und im Grundbuch hinterlegt ist, gedanklich durch die beiden neueren Pläne ersetzt, die laut den Beschwerdeführern allein massgeblich sind. Dass diese Pläne – im Gegensatz zum Plan vom 30. April 2007 – eine Legende enthalten oder die darin eingezeichneten Markierungen sonstwie erklären würden und so Klarheit über den zulässigen Standort eines allfälligen Sitzplatzes oder einer Gartenlaube schüfen, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Sie machen auch nicht geltend, dass über die angeblich massgeblichen Pläne hinaus, etwa im Vorvertrag vom 11. September 2007 oder im Grundstückskaufvertrag vom 28. November 2007, eine vertragliche Abmachung getroffen worden wäre, aus der sich – anders als aus dem ursprünglichen Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 2007 – Hinweise auf die in den Plänen ersichtlichen Markierungen ergeben. Was die Beschwerdeführer im hiesigen Verfahren über zwölf Seiten ausbreiten, schrumpft auf den Einwand zusammen, dass man den Revisionsplan vom 18. Juni 2008, wenn man ihn betrachtet, "gar nicht anders [als im Sinn der Beschwerdeführer] verstehen kann", und dass "zum gleichen Ergebnis gelangt", wer auf den Plan abstellt, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt. Allein mit dieser simplen Behauptung vermögen die Beschwerdeführer nichts auszurichten. Daran ändern auch die Erörterungen nichts, mit denen sie ausführlich

schildern, worauf es ihnen in den Verhandlungen zum Vorvertrag ankam bzw. worüber sie sich damals mit den Beschwerdegegnern unterhielten. Ein konkretes Beweisstück, das die in den Plänen eingetragenen Markierungen in ihrem Sinne erklären würde und von der Vorinstanz pflichtwidrig übersehen worden wäre, nennen die Beschwerdeführer nicht. Damit ist der vorinstanzliche Erkenntnis, wonach die Beschwerdeführer weder aus dem Revisionsplan vom 18. Juni 2008 noch aus der Planbeilage zum Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 etwas für sich ableiten können, im Ergebnis zuzustimmen.

3.4.3 Für den – nun eingetretenen – Fall, dass sie mit ihren Vorstellungen hinsichtlich der zwei neueren Pläne nicht durchdringen sollten, wehren sich die Beschwerdeführer auch dagegen, wie das Kantonsgericht den ursprünglichen Plan vom 30. April 2007 und den Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Mai 2007 interpretiert. Zur Erklärung, weshalb das im Plan eingezeichnete Rechteck von 4 x 8 Metern die Lage der Dachlaube markiere, begnügen sie sich mit der pauschalen Behauptung, es sei "nicht einzusehen, weshalb eine so genau definierte und vermasste Fläche keine Bedeutung haben soll". Ebenso wenig überzeugt ihre (fast schon zirkuläre) Überlegung, wonach sich die Formulierung "in diesem Bereiche" im Dienstbarkeitsvertrag nicht – wie die Vorinstanz erklärt – auf den ganzen im Plan grün gefärbten Bereich, sondern nur auf das besagte, darin befindliche Rechteck beziehen könne, weil der Text andernfalls auf die ganze Dienstbarkeitsfläche und nicht nur auf einen "Bereich" hinweisen würde. Das Demonstrativpronomen ("in *diesem* Bereiche") verlangt nach einem Bezugspunkt im vorangehenden Text. Der betreffende Abschnitt des Dienstbarkeitsvertrages beginnt damit, dass die Eigentümer des Grundstücks Nr. aaa den Eigentümern des Grundstücks Nr. bbb "auf dem Dach des geplanten Zweifamilienhauses ... (im beiliegenden Plan I grün eingezeichnet)" auf dem Grundstück Nr. aaa ein ausschliessliches Terrassen-/Gartenbenützungsgerecht einräumen. Im Anschluss daran wird das Benützungsgerecht genauer umschrieben: Erstens dürfen die Berechtigten die Gestaltung der Dachbepflanzung, inkl. des Anbringens einer Umzäunung, vornehmen und bestimmen. "Im weiteren" – so der Wortlaut des Vertrages – beinhaltet das Benützungsgerecht das hier umstrittene Recht der Dienstbarkeitsberechtigten, im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen "in diesem Bereiche" eine Dachlaube zu erstellen und zu benützen. Mit dieser Formulierung führt der Text einfach die Beschreibung des am Anfang des Abschnitts eingeführten Terrassen-/Gartenbenützungsgerechts weiter. Von einem Rechteck von 8 x 4 Metern, das in der Planbeilage eingezeichnet ist und auf das sich

diese Passage beziehen könnte, ist nirgends im Vertragstext die Rede. Der angefochtene Entscheid ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

3.4.4 Was schliesslich die Frage angeht, ob für die Laube eine Baubewilligung vorliegt, ist die vorinstanzliche Feststellung, dass die Beschwerdeführer dies nicht "dementieren" würden, in der Tat offensichtlich unrichtig: Bei der Belegstelle, auf die das Kantonsgericht verweist, handelt es sich nicht um eine Eingabe der Beschwerdeführer, sondern um die Stellungnahme zur Berufungsreplik vom 26. Februar 2019, in der die Beschwerdegegner auf ihre Berufungsantwort vom 5. November 2018 verweisen. Die Beschwerdeführer stellen sich in ihrer Berufungsreplik vom 5. Februar 2019 sehr wohl auf den Standpunkt, dass die Gartenlaube "nicht baubewilligt" sei. Dass diese Unstimmigkeit für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein könnte (vgl. E. 2.2), machen die Beschwerdeführer jedoch nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Auf die zusätzliche vorinstanzliche Erklärung, wonach die Frage der Bewilligungspflicht nicht im Zivilverfahren zu prüfen sei, gehen die Beschwerdeführer nicht ein. Damit hat es sein Bewenden.

4.

Umstritten ist unter dem Blickwinkel des als Grunddienstbarkeit eingetragenen Benützungrechts auch die Position des Geländers auf dem Flachdach des Zweifamilienhauses.

4.1 Mit derselben Begründung wie im Streit um die Dachlaube hält das Kantonsgericht vorab fest, dass der Plan, der dem Parzellierungsbegehren vom 26. November 2007 beiliegt, und der Revisionsplan vom 18. Juni 2008 nicht als Beweise für die klägerische Forderung dienen können, wonach das Gelände auf den im Baubeschrieb mit Plänen vom 22. November 2007 enthaltenen Standort zurückzusetzen ist (vgl. Sachverhalt Bst. C.a).

Ihren Standpunkt, wonach das Gelände auf der Ostseite um 6.24 Meter und auf der Westseite um 4.24 Meter vom Dachrand zurückversetzt werden müsse, begründen die Beschwerdeführer laut Vorinstanz hauptsächlich damit, dass die Parteien sich im Baubeschrieb vom 22. November 2007 entsprechend über den Standort des Geländers geeinigt hätten. Die Vorinstanz stellt fest, dass der Baubeschrieb auf der ersten Seite von den Parteien unterzeichnet ist und integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages vom 28. November 2007 bildet. Die Behauptungen der Beschwerdeführer bezüglich der Meterangaben seien aus den im Baubeschrieb enthaltenen Plänen jedoch nicht mit der nöti-

gen Klarheit nachvollziehbar; mit diesen Plänen hätten die Beschwerdeführer ihre Behauptung nicht rechtsgenügend bewiesen. Damit könne auch offenbleiben, ob der Einwand der Beschwerdegegner, es seien im Baubeschrieb nachträglich handschriftliche Angaben eingefügt worden, im Berufungsverfahren novenrechtlich noch zulässig ist. Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, dass die Geländer vorbehaltlich der vereinbarten Vorgaben bezüglich Sichtschutz und Schattenwurf innerhalb der im Plan zum Dienstbarkeitsvertrag bezeichneten grünen Fläche an beliebiger Stelle aufgestellt werden können und diese Bedingung eingehalten sei. Zudem werde die Dienstbarkeit mit der heutigen Situation des Geländers nicht unzulässig oder übermässig ausgeübt.

Als unbegründet verwirft das Kantonsgericht auch den Einwand, wonach das bestehende Gelände einschlägige öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verletze. Inwiefern dies der Fall sein soll, würden die Beschwerdeführer nicht substantiiert darlegen und sei auch nicht ersichtlich. Ausserdem sei die Frage im Zivilverfahren nicht zu prüfen. Damit könne offenbleiben, ob die von den Beschwerdegegnern aufgelegte Bestätigung des Bauamtes U._____ vom 1. April 2011 als Novum zu gelten hat. Zuletzt erklärt das Kantonsgericht, der entsprechende Berufungsantrag Ziff. 3 sei ausserdem unklar. Insbesondere ergebe sich daraus nicht und könne vom Gericht auch nicht beurteilt werden, welche der zahlreichen im Baubeschrieb enthaltenen Pläne gemeint sind. Auch aus diesem Grund sei der gestellte Antrag abzuweisen.

4.2 Die Beschwerdeführer wollen abermals eine falsche Rechtsanwendung und Vertragsauslegung ausgemacht haben. Indem das Kantonsgericht feststelle, dass sie mit den im Baubeschrieb enthaltenen Plänen keinen rechtsgenügenden Beweis "für die von ihnen aufgestellte Behauptung erbracht" hätten, behandle es fälschlicherweise eine Tatfrage. Wo die streitigen Geländer tatsächlich erstellt wurden, sei gar nicht streitig. Vielmehr gehe es darum, auf welche Position der Geländer sich die Parteien beim Abschluss des Kaufvertrages vom 28. November 2007 geeinigt hätten. Das sei eine Frage der normativen Vertragsauslegung und damit eine Rechtsfrage, welche die Vorinstanz zu Unrecht nicht beantwortete.

In der Folge schildern die Beschwerdeführer, weshalb diese Auslegung zum Schluss führen muss, dass das Gelände gemäss "Schnitt 1:200 2FH Ostfassade", mithin mit einem Geländerabstand von 6.24 Metern (zur südlichen Terrasse) und von 4.24 Metern (zur östlichen Terrasse) zu erstellen ist. Im Rahmen der Verhandlungen, die zuerst

zum Vorvertrag vom 11. September 2007 und dann zum Grundstückkaufvertrag vom 28. November 2007 geführt hätten, sei die Lage der Geländer einer der Hauptpunkte gewesen. Nach längeren Diskussionen und mehreren Vorschlägen hätten die Parteien die Position des Geländers im Baubeschrieb vom 22. November 2007 genau bestimmt. Der (gegenüber dem Baubeschrieb vom 10. September 2007) grössere Abstand von 6.24 Metern zur südlichen Terrasse sei der Kompromiss, zu dem diese Vertragsverhandlungen geführt hätten. Um den (höheren) Kaufpreis von Fr. 2.6 Mio. zu erzielen, hätten sich die Beschwerdegegner bereit erklärt, die Geländer zurückzusetzen. Weshalb der beurkundete Baubeschrieb und der darin enthaltene Plan "2FH Ostfassade" in Bezug auf die Geländerposition nicht verbindlich sein soll, sei nicht einzusehen. Dass sich aus dem besagten Plan im Baubeschrieb die erwähnten Abstände ergeben, hätten die Beschwerdegegner erst in ihrer Berufungsantwort bestritten. Diese Vorbringen und die erst vor Kantonsgericht beigebrachten Belege seien als unzulässige Noven unbeachtlich. Vor erster Instanz hätten sich die Beschwerdegegner auf eine Einigung berufen, wonach sie, die Beschwerdeführer, mit der Versetzung des Geländers auf den heutigen Standort zufriedengestellt seien. Die Beschwerdeführer bestreiten, dass es je eine solche Einigung gegeben habe. Mit dem Ausdruck "Versetzung" würden die Beschwerdegegner einräumen, dass es in Bezug auf die Geländerposition eine (ursprüngliche) Vereinbarung gegeben hat und dass die aktuelle Position den vertraglichen Vorgaben widerspricht. Die Beschwerdeführer pochen darauf, dass diese ursprünglichen vertraglichen Vorgaben im Plan "2FH Ostfassade" zum Ausdruck kommen; die erwähnten Abstände seien dem fraglichen Plan zu entnehmen.

4.3 Die Argumentation der Beschwerdeführer geht fehl. So ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen, dass der Baubeschrieb als Anhang zum Grundstückkaufvertrag vom 28. November 2007 nicht verbindlich sein soll. Auch dass sich die Vorinstanz nur zur aktuellen Position der streitigen Geländer äussert, trifft nicht zu. Die tatsächliche Feststellung der Vorinstanz bezieht sich auf die Behauptungen der Beschwerdeführer bezüglich der Massangaben, die in den Vertragsdokumenten vermerkt sein sollen. Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, diese Behauptungen seien anhand der im Baubeschrieb enthaltenen Plänen – einschliesslich des streitigen Schnitts 1:200 "2FH Ostfassade" – nicht hinreichend klar nachvollziehbar; die Beschwerdeführer hätten ihre Behauptungen mit diesen Plänen nicht bewiesen. Laut Vorinstanz fehlt den Beschwerdeführern also das tatsächliche Fundament, auf das sie ihre normative Auslegung abstützen. Bevor der

Richter – falls ein tatsächlicher Konsens unbewiesen bleibt – als Rechtsfrage prüfen kann, wie die Erklärungen der Parteien nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (vgl. E. 3.3), muss er als Tatfrage feststellen, was die Parteien – hier im Grundstückskaufvertrag vom 28. November 2007 bzw. im dazugehörigen Baubeschrieb samt Planbeilagen – erklärt haben. Der diesbezüglichen Kernaussage des Kantonsgerichts haben die Beschwerdeführer nichts Ernsthaftes entgegenzusetzen. Versteckt in ihren weitschweifigen Schilderungen findet sich nur die beiläufige Behauptung, die Massangaben für den Geländerabstand von 6.24 und 4.24 Meter würden sich im Übrigen ohne weiteres aus dem Plan "2FH Erdgeschoss Ostfassade" im Massstab herausmessen lassen. Allein damit ist nichts gewonnen. Wie die Beschwerdeführer im Einzelnen auf diese Massangaben kommen, ist ihrem Schriftsatz nicht zu entnehmen. Die Beschwerde gibt auch nicht Aufschluss darüber, welche konkreten Abstandsangaben die Vorinstanz im erwähnten Plan übersehen hat. Bleibt es aber bei der vorinstanzlichen Erkenntnis, dass die Behauptungen der Beschwerdeführer nicht in der nötigen Klarheit nachvollziehbar sind, so erübrigen sich Erörterungen zum Einwand, dass die Beschwerdegegner die Geländerposition zu spät bestritten und mit der Verwendung des Ausdrucks "Versetzung" eine Vereinbarung über die Geländerposition anerkannt hätten. Im Streit um die Position der Geländer ist die Beschwerde unbegründet.

5.

Anlass zur Beschwerde gibt schliesslich die Abweisung des Klagebegehrens auf Zahlung von Fr. 12'976.20 nebst Zins zu 5 % seit 15. Januar 2014.

5.1 Dem angefochtenen Entscheid zufolge verlangen die Beschwerdeführer die fragliche Summe als Ersatz für von ihnen bezahlte "vorprozessuale" Anwaltskosten. Das Kantonsgericht stellt fest, dass die Beschwerdeführer den Betrag ausschliesslich als Mangelfolgeschaden geltend machen, der in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den behaupteten Mängeln stehe. Zur Begründung, weshalb die Geldforderung abzuweisen sei, verweist die Vorinstanz auf ihre Erwägungen zu den angeblichen Werkmängeln am Flachdachaufbau. Danach können sich die Beschwerdeführer nicht auf die werkvertragliche Mängelhaftung berufen.

Mit Bezug auf das (vor Bundesgericht nicht mehr streitige) Klagebegehren 1, wonach der auf dem Grundstück Nr. ccc ausgeführte Flachdachaufbau auf die im Baubeschrieb mit Plänen vom 22. November

2007 vorgesehene Höhe zu reduzieren sei, kommt das Kantonsgericht zum Schluss, es sei weder behauptet noch ersichtlich, dass die Beschwerdegegner mit dem gelieferten Dachaufbau die werkvertraglich geschuldeten Minimalleistungen nicht erfüllt hätten. Die Beschwerdeführer würden einzig den in Ausübung der Dienstbarkeit erstellten, vom Baubeschrieb abweichenden höheren Flachdachaufbau als mangelhaft erachten. Der für die Dienstbarkeit nötige höhere Dachaufbau sei jedoch nicht Gegenstand des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kauf-/Werkvertrages vom 28. November 2007. Werkvertragsrecht komme als Anspruchsgrundlage für die Guttheissung des erwähnten Klagebegehrens 1 demnach nicht in Betracht.

5.2 Ihre Rüge, dass das Kantonsgericht auch in diesem Streitpunkt das Recht falsch anwende und den Vertrag falsch auslege, begründen die Beschwerdeführer mit der vorinstanzlichen Erwägung 3.9.2. Dort halte das Kantonsgericht treffend fest, "dass im heutigen Zeitpunkt ... im Bereich der begrünten Flächen ... eine Überlast von 190 kg/m² und im Bereich der Kiesflächen mit Plattenbelegen eine Überlast von 25 kg/m² besteht". Im Kaufvertrag vom 28. November 2007 hätten die Beschwerdegegner zugesichert, dass bezüglich der Erstellung der Kaufobjekte die erhöhten Anforderungen im Sinne der Fachnormen, insbesondere der SIA-Normen gelten. Eine dieser zum Vertragsgegenstand erklärten SIA-Normen sei die SIA-Norm 261. Mit dem Gutachten von G. _____ vom 26. Januar 2013 sei belegt, dass die SIA-Norm 261 und damit auch der Kauf-/Werkvertrag vom 28. November 2007 verletzt ist, weil eine Überlast im Sinne der SIA-Norm 261 vorliegt. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, dass diese Überlast einen werkvertraglichen Mangel darstellt. Der Vorinstanz werfen sie vor, diese Rechtsfrage falsch beurteilt zu haben. Dass der für die Dienstbarkeit angeblich notwendige höhere Dachaufbau nicht direkt Gegenstand des Kauf-/Werkvertrages sein soll, ändere nichts daran, dass die Beschwerdegegner eine gebrauchstaugliche und normenkonforme Attika-Wohnung erstellen mussten. Die vorprozessualen Anwaltskosten erklären die Beschwerdeführer mit den von ihnen unternommenen Versuchen, mit den Beschwerdegegnern aussergerichtlich eine einvernehmliche Einigung zu finden. Diese Kosten stünden in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mangel, den die Beschwerdegegner verschuldet hätten.

5.3 Ob die Überlast des Flachdachaufbaus einen werkvertraglichen Mangel darstellt, ist gewiss eine Rechtsfrage. Deren Beantwortung setzt aber voraus, dass der Werkvertrag bezüglich der maximal zulässigen Dachlast eine entsprechende Vorschrift enthält. Ob die Parteien

diesbezüglich etwas vereinbart haben (und gegebenenfalls was), ist grundsätzlich eine Tatfrage, es sei denn, der Vertragsinhalt sei ausnahmsweise nach Massgabe des Vertrauensprinzips zu ermitteln (E. 3.3).

In der Tat überrascht die Art und Weise, wie die Vorinstanz das Werkvertragsrecht als Anspruchsgrundlage für die Ersatzforderung ausschliesst. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb allein die Einhaltung der im angefochtenen Entscheid zitierten, vertraglich festgelegten "Minimalforderungen" für die Ausrüstung des Flachdachs (Schutzschicht: Extensive Dachbegrünung; Trennung: Vlies 300 gr/m²; Dachhaut: Polymerbitumenbahnen 2-lagig, wurzelfest; Wärmedämmung: Schaumglassplatten 200 mm) einen Werkmangel ausschliessen sollen, wenn laut Vorinstanz zugleich als unbestritten feststeht, dass die auf dem Flachdach maximal zulässige Last von 750kg/m² nicht eingehalten ist. Woraus sich dieser Grenzwert ergibt, ist dem angefochtenen Entscheid zwar nicht zu entnehmen. Unabhängig davon ist aber nicht nachvollziehbar, weshalb die Verletzung dieser Norm keine Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit des Flachdachs, also kein Mangel im Rechtssinne sein soll (vgl. BGE 114 II 239 E. 5a/aa S. 244). Was es im Einzelnen damit auf sich hat, kann indessen offenbleiben.

Nach der Rechtsprechung können ausserprozessuale Parteikosten als Schaden zugesprochen werden, sofern der geltend gemachte Aufwand zur Durchsetzung der Forderung der Gläubiger gerechtfertigt, notwendig und angemessen war. Das gilt auch, wenn in der Hauptsache werkvertragliche Ansprüche und die ausserprozessualen Parteikosten – wie hier – als Mangelfolgeschaden geltend gemacht werden. Ersatzfähig ist freilich nur der ausserprozessuale, nicht jedoch der vorprozessuale Aufwand, wobei durch Vergleichsbemühungen verursachte Kosten grundsätzlich als vorprozessuale Parteikosten gelten (zum Ganzen Urteil 4A_692/2015 vom 1. März 2017 E. 6 und 6.1.2, nicht publ. in: BGE 143 III 206). Dass ihnen die fraglichen Anwaltskosten für ausserprozessualen Aufwand – im Rahmen der nicht gerichtlichen Durchsetzung ihrer Mängelrechte – entstanden wären, machen die Beschwerdeführer nicht geltend; sie fordern die eingeklagte Geldsumme im Gegenteil ausdrücklich als Ersatz für "vorprozessuale" Anwaltskosten, die ihnen im Zusammenhang mit Vergleichsbemühungen entstanden sind. Entsprechend erweist sich ihr Klagebegehren schon aus diesem Grund als unbegründet (zu den Voraussetzungen der Motivsubstitution BGE 136 III 247 E. 4 S. 252 mit Hinweis).

6.

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführer. Sie haben deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

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

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, A.D._____, B.D._____, E._____, F._____ und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 30. Januar 2020

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Monn