



5A_692/2021

Urteil vom 25. April 2022
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Werner Marti,
Beschwerdeführer,

gegen

C. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Benno Burtscher,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Verletzung eines Bauverbots (Eigentum),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von
Graubünden, I. Zivilkammer, vom 24. Juni 2021
(ZK1 20 134).

Sachverhalt:

A.

A.a Mit Tauschvertrag vom 9. Februar 1981 vereinbarten die damaligen Eigentümer der Nachbargrundstücke Nr. vvv und Nr. www, Grundbuch U._____, eine Dienstbarkeit, welche zugleich sowohl die Parzelle Nr. vvv als auch die Parzelle Nr. www (damals noch Parzelle Nr. xxx) mit einem Bauverbot zugunsten des jeweils anderen Grundstücks belastete. Die Bauverbote wurden gleichentags im Grundbuch eingetragen. Auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks Nr. vvv lautet der Vermerk für die dieses begünstigende Dienstbarkeit "Bauverbot zulasten Grundstück Nr. www".

A.b Heute sind A._____ und B._____ Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. yyy auf dem Stammgrundstück Nr. vvv. C._____ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. www. Er beabsichtigt, auf seinem Grundstück ein Zweifamilienhaus und im Bereich seiner Parzelle, welcher mit der Dienstbarkeit belastet ist, eine Tiefgarage mit Ski- und Veloraum zu bauen. Die Gemeinde U._____ erteilte ihm mit Entscheid vom 9. November 2015 die Baubewilligung mit Auflagen und Bewilligungen, welche der damalige Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. yyy auf dem Grundstück Nr. vvv, D._____, erfolglos bis vor Bundesgericht anfocht (Urteil 1C_590/2016 vom 7. August 2017).

A.c Nach durchlaufenem Schlichtungsverfahren klagte D._____ am 22. August 2016 beim Regionalgericht Maloja mit dem Begehren, es sei C._____ zu verbieten, auf seiner Parzelle das Bauvorhaben gemäss Baugesuch Nr. zzz bzw. Bau- und Einspracheentscheid vom 9. November 2015 auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Verlauf des zweiten Schriftenwechsels traten A._____ und B._____ als neue Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. yyy auf dem Grundstück Nr. vvv in den Prozess ein. Das Regionalgericht wies die Klage mit Entscheid vom 19. November 2019 unter Kosten- und Entschädigungsfolge ab.

B.

Dagegen erhoben A._____ und B._____ Berufung an das Kantonsgericht Graubünden, welches das Rechtsmittel mit Urteil vom 24. Juni 2021 unter Kosten- und Entschädigungsfolge abwies. Der Entscheid wurde den Berufungsklägern am 30. Juni 2021 zugestellt.

C.

C.a A._____ und B._____ (Beschwerdeführer) gelangen mit Beschwerde vom 27. August 2021 an das Bundesgericht. Sie beantragen, es sei C._____ (Beschwerdegegner) in Aufhebung des Berufungsurteils vom 24. Juni 2021 zu verbieten, auf seiner Parzelle Nr. www das Bauvorhaben gemäss Baugesuch Nr. zzz bzw. Bau- und Einspracheentscheid vom 9. November 2015 auszuführen oder ausführen zu lassen.

C.b Der Präsident der urteilenden Abteilung erteilte der Beschwerde mit Verfügung vom 21. September 2021 antragsgemäss die aufschiebende Wirkung.

C.c Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, jedoch in der Sache keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) eine vermögensrechtliche Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) mit Fr. 30'000.-- übersteigendem Streitwert (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) beurteilte. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG) und haben diese rechtzeitig erhoben (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist grundsätzlich zulässig.

1.2 Anfechtungsobjekt vor Bundesgericht bildet allein der vorinstanzliche Entscheid (Art. 75 Abs. 1 BGG; BGE 142 I 155 E. 4.4.2 mit Hinweis). Soweit die Beschwerdeführer das erstinstanzliche Urteil kritisieren, ist auf die Beschwerde deshalb nicht einzutreten.

2.

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. 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). Sodann ist das Bundesgericht an den festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Gegen die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz kann einzig vorgebracht werden, sie seien offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweis), oder sie würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. Ausserdem muss in der Beschwerde aufgezeigt werden, inwiefern die Behebung der vorerwähnten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweis).

3.

3.1 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, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 137 III 145 E. 3.1 mit Hinweisen).

3.2 Die gesetzliche Stufenordnung ist auch bei der Ermittlung des Zwecks der Dienstbarkeit zu beachten. Der Zweck kann durch den Eintrag im Grundbuch konkret bestimmt sein ("landwirtschaftliches Wegrecht", "Wegrecht für die Holzabfuhr" u.ä.). Ergibt sich daraus nichts, ist wiederum der Erwerbsgrund zu befragen und erst am Schluss die Art der Ausübung zu beachten. Im Verhältnis unter den ursprünglichen Vertragsparteien ist in erster Linie der Zweck massgebend, zu dem die Dienstbarkeit errichtet wurde. Lässt sich ein wirklicher Parteiwille dazu nicht feststellen, muss der Zweck ausgehend vom Wortlaut aufgrund objektiver Auslegung anhand der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks im Zeitpunkt der Errichtung ermittelt werden (Urteile 5A_346/2021 vom 29. November 2021 E. 2.1; 5A_702/2019 vom 18. September 2020 E. 2.1; 5A_134/2020 vom

16. Juli 2020 E. 3). Im Verhältnis zu Dritten gilt der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber 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). Die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks werden somit in die Auslegung des Erwerbstitels einbezogen und sind Teil davon. Sie betreffen nicht die Art der Dienstbarkeitsausübung (Urteile 5A_346/2021 vom 29. November 2021 E. 2.1; 5A_702/2019 vom 18. September 2020 E. 2.1; 5A_134/2020 vom 16. Juli 2020 E. 3; je mit Hinweisen). Die Ermittlung, welchen Sinn und Zweck die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Errichtung hatte, betrifft die objektivierte Vertragsauslegung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, welche das Bundesgericht als Rechtsfrage überprüfen kann (BGE 130 III 554 E. 3.2 mit Hinweisen). 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. Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann allenfalls auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (zum Ganzen: BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 626 E. 3.1; je mit Hinweisen).

4.

Der Grundbucheintrag lautet auf "Bauverbot zulasten Grundstück Nr. www".

4.1 Die Vorinstanz erwog, aus dem Grundbucheintrag ergäben sich keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit, weshalb auf den Erwerbsgrund abzustellen sei.

4.2 Die Beschwerdeführer meinen demgegenüber, der Grundbucheintrag sei klar und unmissverständlich, weshalb die Dienstbarkeit nach Art. 738 Abs. 1 ZGB auszulegen sei. Ein Bauverbot sei bereits vom Wortlaut her *per se* absolut und müsse, sofern es nicht als absolut zu verstehen sei, auch im Grundbuch mit einem entsprechenden Vermerk

versehen oder nicht als Bauverbot, sondern als Baubeschränkung eingetragen werden (etwa als "beschränktes Bauverbot", "Bauverbot für Hochbauten" oder "Bauverbot für oberirdische Bauten"). Die Beschwerdeführer hätten sich als Käufer in guten Treuen auf den Grundbucheintrag verlassen und davon ausgehen können, dass ein Bauverbot ein Verbot sei und bauen verbiete. Sie hätten nicht noch weitere Abklärungen treffen müssen, ob trotz des absoluten Charakters ein Bauen in einem beschränkten Ausmass erlaubt sei.

4.3 Eine Dienstbarkeit belastet das Grundstück grundsätzlich stets als Ganzes. Die Ausübung der Dienstbarkeit und damit die Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks kann jedoch vertraglich (BGE 138 III 742 E. 2.1) oder durch den Wortlaut der Eintragung räumlich begrenzt werden. Eine räumliche Begrenzung kann sich auch aus dem Inhalt der Grunddienstbarkeit selbst ergeben (zum Ganzen: Urteile 5A_873/2018 vom 19. März 2020 E. 4.5.1; 5A_361/2017 vom 1. März 2018 E. 2.5.1; 5A_657/2014 vom 27. April 2015 E. 5.1; je mit Hinweisen).

Vorliegend waren die beiden berechtigten bzw. belasteten Grundstücke im Errichtungszeitpunkt bereits teilweise überbaut, so dass von vornherein von einer räumlich beschränkten Ausübung des Bauverbots ausgegangen werden muss. Sodann hat der aus einer Bauverbotsdienstbarkeit Berechtigte kein abstraktes, räumlich (d.h. der Höhe und Tiefe nach) uneingeschränktes Recht. Vielmehr berechtigt die Bauverbotsdienstbarkeit den Berechtigten – analog zur Berechtigung des Grundeigentümers nach Art. 667 Abs. 1 ZGB – nur insofern, als er an der Ausübung der Dienstbarkeit ein Interesse hat. Umgekehrt verzichtet der Grundeigentümer, der einer Belastung seines Grundstücks mit einem Bauverbot zustimmt, nur in dem Umfang auf die Nutzung seines Grundstücks, als es für die Ausübung der Dienstbarkeit erforderlich ist (zum Ganzen BGE 109 II 412 E. 4; zum bei der Auslegung einer Dienstbarkeit zu beobachtenden Grundsatz der Verhältnismässigkeit und Gebot der restriktiven Auslegung vgl. BGE 113 II 506 E. 8b *in fine*; 109 II 412 E. 3 mit Hinweisen; Urteil 5A_691/2019 vom 16. April 2020 E. 3.3.3 *in fine* mit Hinweisen, in: ZBGR 102/2021 S. 34 *in fine*). Mit anderen Worten ist eine Bauverbotsdienstbarkeit als solche eben gerade nicht, wie dies die Beschwerdeführer vertreten, absolut, sondern sind ihr gewisse (räumliche) Einschränkungen inhärent. Einzelheiten dazu lassen sich dem Grundbucheintrag vorliegend indes nicht entnehmen, weshalb der Entscheid der Vorinstanz, für die Ermittlung des Inhalts bzw. Umfangs und des Zwecks der Dienstbar-

keit den Erwerbsgrund zu befragen, mit Bundesrecht im Einklang steht (vgl. hierzu auch Urteil 5A_47/2019 vom 5. September 2019 E. 4.1).

5.

Erwerbsgrund im Sinne des Gesetzes ist der Tauschvertrag vom 9. Februar 1981. Dieser hat folgenden Wortlaut:

"Bauverbot

zugunsten Parzelle Nr. vvv und zulasten Parzelle Nr. xxx mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. xxx darf auf der im beiliegendem [sic] Situationsplan rot schraffierter [sic] Fläche keinerlei Hochbauten errichten."

5.1 Die Vorinstanz legte den Erwerbsgrund wie folgt aus:

5.1.1 Der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags besage, dass auf der baurechtsbelasteten Fläche keine Hochbauten errichtet werden dürften. Das bedeute gleichzeitig, dass nicht jede Art von Baute verboten sei, sondern eben nur Hochbauten. Hätten die damaligen Vertragsparteien gewollt, dass auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gar kein Bauwerk errichtet werden dürfe, hätten sie dies entsprechend ausgedrückt, zum Beispiel mit dem Wortlaut, dass auf der schraffierten Fläche "keinerlei Bauten" errichtet werden dürften. Die Vertragsparteien hätten jedoch lediglich vereinbart, dass auf dieser Fläche "keinerlei Hochbauten" errichtet werden dürften. Angaben darüber, was mit Hochbauten gemeint sei bzw. wie hoch eine Baute sein dürfe, damit sie mit dem Bauverbot vereinbar sei, lasse sich der Klausel nicht entnehmen. Gestützt auf den allgemeinen Sprachgebrauch sowie einen Leitentscheid des Kantonsgerichts Graubünden aus dem Jahr 1962 (PKG 1962 Nr. 37 S. 109) folgte die Vorinstanz, nach dem Wortlaut des Tauschvertrages seien Bauten verboten, welche den Erdboden wesentlich oder erheblich überragten. Wie wesentlich oder erheblich die Höhe der den Erdboden überragenden Teile sein müsse, damit eine Baute vom Bauverbot erfasst sei, lasse der Wortlaut dabei offen. Diesbezüglich ergebe sich auch nichts Schlüssiges aus dem systematischen Auslegungselement.

5.1.2 Bei der Auslegung sei neben dem Wortlaut auf den Zweck abzustellen, welcher der Dienstbarkeit vernünftigerweise beizumessen sei. Die beiden Grundstücke Nr. vvv und Nr. www befänden sich beide in Hanglage im obersten Bereich des Dorfes. Das Wohnhaus, in welchem die Beschwerdeführer eine Stockwerkeinheit besäßen, sei Richtung Süden gegen das Tal ausgerichtet. Der Bereich des Grundstücks des Beschwerdegegners, welcher mit der Dienstbarkeit belastet

sei, befinde sich in südwestlicher Blickrichtung des Grundstücks der Beschwerdeführer. Umgekehrt befinde sich der Bereich des beschwerdeführerischen Grundstücks, welcher im selben Tauschvertrag mit einem Bauverbot zugunsten des beschwerdegegnerischen Grundstücks belastet worden sei, in südöstlicher Blickrichtung des Grundstücks des Beschwerdegegners. Diese örtlichen Begebenheiten sprächen nach Treu und Glauben dafür, dass sich die ursprünglichen Vertragsparteien mit dem gegenseitigen Verbot von Hochbauten hauptsächlich die Belichtung, Besonnung und Aussicht nach Südwesten bzw. Südosten hätten bewahren wollen. Dafür, dass mit dem Verbot jegliche Bauten verhindert werden sollten, damit solche auch nicht von unten blickend wahrgenommen werden könnten, wie dies von den Beschwerdeführern vertreten werde, sei kein vernünftiges Interesse erkennbar, zumal dieser Blick von unten her ohnehin nur von fremden Grundstücken aus möglich sei. Eine Auslegung gestützt auf den Erwerbsgrund führe demnach zum Schluss, dass das Bauverbot lediglich Hochbauten umfasse, die über dem Erdboden lägen und damit dem berechtigten Grundstück potenziell Belichtung, Besonnung und Aussicht gegen Süden hin nähmen.

5.1.3 Das gesamte Bauvorhaben befinde sich unter dem bisherigen Erdboden und/oder auf demselben Niveau. Einzig von unten und von der Seite her werde der Bau sichtbar sein, dies aber nur deshalb, weil für die unten her verlaufende Zufahrt das Terrain abgetragen werde. Damit bleibe im Bereich des Bauverbots das gesamte Bauvorhaben des Beschwerdegegners unter dem heutigen Terrain, weshalb von einer gemäss Dienstbarkeit verbotenen Hochbaute nicht die Rede sein könne. Dass das künftige Garagendach allenfalls anders als die umliegende Wiese aussehen werde, ändere daran nichts. Ohnehin bestehe bei Bauverboten keine Pflicht, die Bodenoberfläche als Naturwiese oder als leeres Gelände stehen zu lassen. Vielmehr dürften auf Flächen, die mit einem Bauverbot belastet seien, sogar Gärten, Spiel- und Parkplätze erstellt werden. Das Bauvorhaben stehe mit dem Bauverbot in Einklang.

5.2

5.2.1 Die Beschwerdeführer wenden ein, die Vorinstanz gehe bei ihrer Auslegung des Begriffes der Hochbaute davon aus, dass eine solche wesentlich den Erdboden überrage. Als Erdboden könne dabei das ursprüngliche Terrain logischerweise nur dann gelten, wenn es im Zuge der Errichtung der Baute unverändert wiederhergestellt worden sei. Werde das ursprüngliche Terrain dagegen wie hier im Zuge der Errichtung der Baute wesentlich verändert, müsse bei der Beurteilung,

ob hier eine Hochbaute errichtet werde, auf das neue Terrain nach Errichtung der Baute abgestellt werden. Aufgrund des Wortlautes sei die Auslegung klar, sodass nicht auf den Zweck zurückgegriffen werden müsse, welchen die Dienstbarkeit vernünftigerweise haben könne.

5.2.2 Das Bauvorhaben verletze die Dienstbarkeit aber auch dann, wenn man auf die hypothetische Zweckbestimmung zurückgreife. Es sei nicht entscheidend, welchen subjektiven Zweck die Dienstbarkeit für die seinerzeitigen Vertragsparteien gehabt habe, sondern welchen Zweck die Dienstbarkeit für die heutigen Parteien habe. Beim streitigen Bauverbot handle es sich nicht um eine sogenannte "Aussichtsdienstbarkeit", mit welcher lediglich die freie Sicht über das belastete Grundstück habe erhalten werden sollen. Dies gehe mit aller Deutlichkeit bereits daraus hervor, dass die Dienstbarkeiten seinerzeit korrespondierend auf dem talseitigen Teil sowohl des Grundstücks des Beschwerdegegners als auch jenes der Beschwerdeführer eingetragen worden sei. Da beide Grundstücke nebeneinander am Hang lägen, könne bereits denklogisch eine Hochbaute auf dem talseitigen Teil eines Grundstücks nicht die freie Talsicht des anderen Grundstücks einschränken und umgekehrt. Vielmehr könne es sich daher bei diesen Dienstbarkeiten nur um eine Beschränkung der Überbaumöglichkeiten beider Grundstücke handeln. Sinngemäss machen die Beschwerdeführer geltend, das Bauverbot diene der Verhinderung von Immissionen (Zufahrt von Fahrzeugen in Hanglage), der Beschränkung des Bauvolumens und der Erhöhung der Wohnqualität für die dienstbarkeitsberechtigten Nachbarn bzw. deren Sicherung entsprechend dem heutigen Zustand.

5.3

5.3.1 Die von den Vertragsparteien gewählte Formulierung "keinerlei Hochbauten" legt den von der Vorinstanz gezogenen Schluss nahe, dass nicht jegliche Bauten auf der mit dem Bauverbot belasteten Grundstücksfläche verboten werden sollten, sondern nur solche, die als Hochbauten zu qualifizieren sind. Was unter diesen Begriff fallen soll, ergibt sich aus dem Tauschvertrag nicht. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz für die Ermittlung des Wortsinns nach dem lokalen Sprachgebrauch zur Zeit der Dienstbarkeiterrichtung (vgl. vorne E. 3.2; Urteil 5A_599/2013 vom 14. April 2014 E. 4.3 mit Hinweisen, in: ZBGR 96/2015 S. 255) einerseits auf den Duden und andererseits auf ihre eigene Rechtsprechung von rund zwanzig Jahren vor Vertragsschluss zurückgriff. Zwar enthalten die in der Praxis des Kantonsgerichts von Graubünden publizierten Erwägungen die im angefochtenen Entscheid zitierte kantonsgerichtliche Definition der

Hochbaute als "Bauwerk, das den Boden erheblich überragt" in dieser Form nicht, sondern wird dort erkannt, die bloss Bodengestaltung falle nicht unter ein Bauverbot, das die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten verbiete (PKG 1962 Nr. 37 S. 112). Immerhin definiert aber der Duden "Deutsches Universalwörterbuch" in seiner Ausgabe von 1983 den Hochbau (Plural: Hochbauten) fachsprachlich als Bau, dessen Hauptteile über dem Erdboden liegen (S. 593). Als Gegenstück dazu führt er den Tiefbau (Plural: Tiefbauten) fachsprachlich als Bau an oder unter der Erdoberfläche auf (S. 1268). Mit der Vorinstanz ist demnach davon auszugehen, dass die Dienstbarkeit nur Hochbauten umfasst, welche grundsätzlich als hauptsächlich über dem Erdboden liegende Bauwerke zu verstehen sind.

5.3.2 Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid wird sich das gesamte Bauwerk unter dem bisherigen Erdboden und/oder auf demselben Niveau befinden. Für die Garagenzufahrt soll das Terrain abgetragen werden, sodass gewisse Bauteile (namentlich die Garageneinfahrt und der Platz davor) sichtbar sein werden. Aufgrund dieser Bodenabtragung wollen die Beschwerdeführer das Bauvorhaben als Hochbau verstanden wissen, da sowohl die talseitige Fassade der Garage und des Skiraums (Garagentor und Zugangstüre zum Skiraum) als auch die seitlichen Stützwände der Garagenzufahrt das neu erstellte Terrain (Zufahrt zur Garage) überragen würden.

5.3.3 Aus dem Wortlaut des Tauschvertrags ergibt sich nicht, ob die bisherige oder die neue Erdoberfläche massgeblich für die Definition des Bauvorhabens als Hochbaute sein soll. Hier ist der mit der Dienstbarkeit beabsichtigte Zweck heranzuziehen (vgl. vorne E. 3.2). Die Beschwerdeführer irren, soweit sie in diesem Zusammenhang dafürhalten, es sei nicht entscheidend, welchen subjektiven Zweck die Dienstbarkeit für die seinerzeitigen Vertragsparteien gehabt habe, sondern welchen Zweck die Dienstbarkeit für die heutigen Parteien habe. Dem Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit entsprechend ist die Ausübung einer Dienstbarkeit nur im Rahmen des ursprünglichen Zwecks, zu dem sie begründet wurde, zulässig (vgl. BGE 130 III 554 E. 2; 121 III 52 E. 2a mit Hinweisen; 114 II 426 E. 2a mit Hinweis; Urteil 5A_698/2017 vom 7. März 2018 E. 4, nicht publ. in: BGE 144 III 88). Sinngemäss führen die Beschwerdeführer als Interessen die Vermeidung von Immissionen (Fahrzeuglärm durch Zufahrt am Hang), die Beschränkung des Bauvolumens bzw. der Wohndichte und die Erhaltung der Wohnqualität an. Was die Immissionen und die Wohnqualität anbelangt, wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, es bestehe kein Anspruch darauf, dass die Bodenoberfläche des mit einem Bauverbot

belasteten Grundstück(teil)s unverändert bleibe (BGE 109 II 412 E. 5). Das streitige Bauvorhaben hätte in der Bauverbotszone folglich auch einen asphaltierten Parkplatz unter freiem Himmel vorsehen können, was (ebenfalls) mit entsprechenden Immissionen und einer gewissen Beeinträchtigung der Wohnqualität verbunden wäre. Sodann hätten die ursprünglichen Vertragsparteien, wenn sie das Bauvolumen auch mit Bezug auf unterirdische Bauten hätten beschränken wollen, diesen Zweck mit einem Bauverbot verfolgen können, das auch Tiefbauten umfasst. Es ist nicht einsichtig, weshalb sie die Dienstbarkeit auf Hochbauten hätten beschränken sollen, wenn sie keinerlei Bauten auf den entsprechenden Grundstücksflächen hätten zulassen wollen. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, in U._____ seien in den Achtzigerjahren Tiefgaragen für Wohnobjekte nicht bekannt gewesen. Soweit die Beschwerdeführer schliesslich mit der Wohndichte argumentieren und damit indirekt geltend machen, ohne die Tiefgarage könnten – aufgrund der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen über die notwendige Anzahl von Parkplätzen bei Wohnprojekten – nicht so viele Wohnungen gebaut werden wie geplant sind, betrifft dies (hauptsächlich) die nicht mit dem Bauverbot belastete Grundstücksfläche. Aus dem Tauschvertrag ergibt sich nichts, was den Schluss zuliesse, dass die damaligen Vertragsparteien mit dem Bauverbot indirekt eine Beschränkung der Ausnutzung der übrigen Grundstücksfläche anstrebten.

5.3.4 Vorliegend ist für die Bestimmung des Zwecks der Dienstbarkeit von Bedeutung, dass die damaligen Vertragsparteien ihre in Hanglage im obersten Bereich des Dorfes liegenden Grundstücke jeweils gegenseitig mit einem Bauverbot zugunsten des anderen belasteten, wobei die vom Bauverbot betroffene Fläche auf dem fremden Grundstück in südwestlicher (Beschwerdeführer) bzw. südöstlicher Richtung (Beschwerdegegner) der eigenen Parzelle liegt. Die Bauverbote haben mithin unter anderem zur Folge, dass der Einfall von Vormittags- und Mittagssonne (Beschwerdegegner) bzw. von Mittags- und Nachmittagssonne (Beschwerdeführer) auf die eigene Parzelle nicht durch Errichtung eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt wird. Bei diesen tatsächlichen Verhältnissen und angesichts der Tatsache, dass die damaligen Vertragsparteien gerade kein umfassendes Bauverbot vereinbarten und auch nicht etwa stipulierten, die betreffende Fläche solle als Rasenfläche belassen werden (vgl. hierzu das Urteil 5A_47/2019 vom 5. September 2019 E. 4.2), ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz nicht zu beanstanden, mit dem gegenseitigen Verbot von Hochbauten habe hauptsächlich die Belichtung, Besonnung und Aussicht nach Südwesten bzw. Südosten gesichert werden

sollen. Sie trägt dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und dem Gebot der restriktiven Auslegung von Dienstbarkeiten (vgl. vorne E. 4.3) Rechnung. Damit erweist sich die Rüge der Verletzung von Art. 738 ZGB als unbegründet.

6.

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer werden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist keine geschuldet, zumal keine Vernehmlassungen in der Sache eingeholt wurden (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

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

Lausanne, 25. April 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Gutzwiller