



---

5A\_714/2021

**Urteil vom 8. März 2022**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

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

---

Verfahrensbeteiligte

**A.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Spahr,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **B.** \_\_\_\_\_,  
2. **Baukonsortium C.** \_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch  
Rechtsanwalt André Alain Schlatter,  
Beschwerdegegner.

---

Gegenstand

Dienstbarkeit,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des  
Kantons Thurgau vom 15. Juni 2021 (ZBR.2020.50).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.\_\_\_\_\_ ist seit 7. März 2018 Eigentümer der Parzelle Nr. www, Grundbuch U.\_\_\_\_\_, und B.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der südlich davon gelegenen Parzelle Nr. xxx. An der östlichen Seite der Parzelle Nr. www grenzt zudem die Parzelle Nr. yyy.

**A.a.a** Am 25. Juli 1979 liess der damalige Eigentümer (D.\_\_\_\_\_) im Grundbuch zu Gunsten seiner Parzelle Nr. xxx und zu Lasten seiner Parzelle Nr. yyy ein Fuss- und Fahrwegrecht eintragen.

**A.a.b** Mit Kaufvertrag vom 19. Juli 2017 erwarb der damalige Eigentümer der Parzelle Nr. www (E.\_\_\_\_\_) von der damaligen Eigentümerin der Parzelle Nr. yyy (F.\_\_\_\_\_) 87 m<sup>2</sup> Land, auf welchem die fragliche Zufahrtsstrasse lag. Entsprechend wurde die Weg- und Fahrrechtsdienstbarkeit vom 25. Juli 1979 als Last auf die Parzelle Nr. www übertragen.

**A.b** B.\_\_\_\_\_ beabsichtigt gemeinsam mit dem Baukonsortium C.\_\_\_\_\_, an welchem er beteiligt ist, das auf der Parzelle Nr. xxx bestehende Einfamilienhaus abzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, einer Sammelgarage für Oldtimer im Erdgeschoss und einer Tiefgarage mit 19 (gemäss Baubewilligung) bzw. 16 Plätzen (gemäss Plänen) sowie vier Abstellplätzen im Freien zu ersetzen.

**A.b.a** Die Stadt U.\_\_\_\_\_ erteilte dem Projekt am 7. November 2017 die Baubewilligung. A.\_\_\_\_\_ rekurrierte dagegen unter anderem mit der Begründung, die über die Parzelle Nr. www führende Zufahrtsstrasse sei mit nur 3.0 m zu eng.

**A.b.b** Am 27. März 2018 räumten die Eigentümer der Parzelle Nr. yyy (Ehegatten G.\_\_\_\_\_) zu Lasten ihrer Liegenschaft und zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx als Ergänzung zur bereits bestehenden, nunmehr auf der Parzelle Nr. www gelegenen Zufahrtsstrasse ein zusätzliches Fuss- und Fahrwegrecht ein. Als Gegenleistung verkaufte B.\_\_\_\_\_ suspensiv bedingt zwei Tiefgaragenplätze an die Eigentümer der Parzelle Nr. yyy.

**A.b.c** Mit Entscheid vom 28. Mai 2018 hiess das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau den von A.\_\_\_\_\_ erhobenen Rekurs gut und hob die Baubewilligung auf. Indes erachtete es den

Einwand der ungenügenden Zufahrt zufolge der während des Rekursverfahrens erfolgten Verbreiterung derselben als unbegründet.

**A.b.d** Der Stadtrat U.\_\_\_\_\_ erteilte mit Entscheid vom 2. Juli 2019 einem modifizierten Bauprojekt für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Parzelle Nr. xxx die Baubewilligung und wies die öffentlich-rechtliche Baueinsprache von A.\_\_\_\_\_ ab. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

**A.c** Am 29. November 2019 klagte A.\_\_\_\_\_ beim Bezirksgericht Arbon auf Unterlassung des Bauvorhabens. Das Bezirksgericht wies die Klage am 6. Juli 2020 ab.

**B.**

A.\_\_\_\_\_ wandte sich mit Berufung vom 26. November 2020 an das Obergericht des Kantons Thurgau. Dieses wies das Rechtsmittel ab (Entscheid vom 15. Juni 2021).

**C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 10. September 2021 gelangt A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht, dem er beantragt, seine Klage auf Unterlassung des Bauvorhabens sei gutzuheissen und den Beschwerdegegnern sei zu verbieten, von der Baubewilligung vom 2. Juli 2019 Gebrauch zu machen sowie das Gegenstand der Baubewilligung bildende Bauvorhaben auszuführen.

Der Präsident der urteilenden Abteilung hat, nachdem die Beschwerdegegner gegen das Gesuch ausdrücklich keine Einwendungen erhoben hatten, der Beschwerde mit Verfügung vom 22. September 2021 die aufschiebende Wirkung erteilt.

Ausserdem hat das Bundesgericht die kantonalen Akten, zur Sache aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

**Erwägungen:**

**1.**

Angefochten ist der kantonal letztinstanzliche Endentscheid betreffend eine privatrechtliche Baueinsprache mit einem von der Vorinstanz auf mindestens Fr. 31'000.-- bezifferten Streitwert; die Beschwerde in Zivilsachen ist somit gegeben (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Bst. b, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist zur Be-

schwerde legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG). Auf das rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. b BGG) eingereichte Rechtsmittel ist einzutreten.

## **2.**

**2.1** 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).

**2.2** Im vorliegend zu beurteilenden Fall lautet der Grundbucheintrag "Fuss- und Fahrwegrecht". Es ist nicht umstritten, dass sich aus dem Grundbucheintrag (Art. 738 Abs. 1 ZGB) keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang bzw. zum Zweck der Dienstbarkeit entnehmen lassen, ausser dass der Weg begangen und befahren werden darf. Namentlich lässt sich dem Wortlaut des Grundbucheintrags keine irgendwie geartete Einschränkung entnehmen. Damit ist gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB der Erwerbsgrund zu befragen (BGE 128 III 169 E. 3). Dieser lautet wie folgt:

"Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Parz. Nr. yyy [...] räumt dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Parz. Nr. xxx [...] das freie und ungehinderte Fuss- und Fahrwegrecht auf der bereits bestehenden in der Messurkunde Nr. zzz eingezeichneten Zufahrtsstrasse ein. Soweit das Fahrwegrecht gemeinsam benützt wird, geht dessen Unterhalt durch die fahrwegbenützenden Grundeigentümer zu gleichen Teilen. Die Ausübung des Fahrwegrechts zu gewerblichen Zwecken ist untersagt."

## **3.**

Der Beschwerdeführer bestreitet die Zulässigkeit der Beanspruchung des Wegrechts sowohl durch die Erwerber der beiden Tiefgaragenplätze (vgl. Sachverhalt Bst. A.b.b) als auch hinsichtlich derjenigen Person, die Oldtimer in der Garage einstellen wolle.

**3.1** Das Obergericht gelangte zum Schluss, die Veräusserung der beiden Tiefgaragenplätze wie auch die Unterbringung von Oldtimern in der Einstellhalle im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses stellten kei-

nen gewerblichen Zweck im Sinne der Dienstbarkeit dar, weshalb sie von der Einschränkung nicht erfasst würden.

**3.2** Der Beschwerdeführer führt aus, er habe nie behauptet, der (blosse) Verkauf der Garagenplätze an aussenstehende Dritte komme einer gewerblichen Tätigkeit auf dem herrschenden Grundstück gleich. Vielmehr habe er erklärt, die Wegrechtsfläche werde mit dem Verkauf von Einstellplätzen an Dritte zur Befriedigung von Bedürfnissen ausserhalb des herrschenden Grundstücks benützt, was er nicht hinnehmen müsse. Sei die Ausübung des Wegrechts für gewerbliche Zwecke untersagt, müsse und könne *e contrario* das herrschende Grundstück das Wegrecht nur soweit in Anspruch nehmen, als es der Befriedigung seiner Bedürfnisse an einer zonenkonformen Nutzung diene. Es verbleibe eine Berechtigung nur, soweit Bedürfnisse des Wohnens auf dem herrschenden Grundstück bedient werden müssten. Die Ansicht des Obergerichts, die Dienstbarkeit beschränke die Nutzung nicht auf reine Wohnzwecke, lasse sodann vollständig ausser Acht, dass Parkplätze, die an aussenstehende Personen verkauft werden, so oder so nicht der unmittelbaren Befriedigung von Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks dienen. Wollte man der vorinstanzlichen Meinung folgen und die Ausübung des Wegrechts für jede beliebige Nutzung (ausser zur untersagten Erreichbarkeit eines Gewerbebetriebs) zulassen, müsste der Beschwerdeführer beispielsweise hinnehmen, dass auf dem herrschenden Grundstück nur ein Ein- oder Zweifamilienhaus, allerdings mit 20 oder mehr Parkplätzen errichtet wird und die "überzähligen" Parkplätze anschliessend an umliegende Nachbarn verkauft werden. Auch dies wäre dann keine gewerbliche Nutzung, aber die Überfahrten stünden auch in keinem Zusammenhang mit irgendwelchen auf dem herrschenden Grundstück zu befriedigenden (Wohn-) Bedürfnissen. Dies sei vom belasteten Grundstück nicht hinzunehmen, denn jede Dienstbarkeit sei untrennbar mit dem Eigentum am herrschenden Grundstück verbunden sowie in ihrem Umfang im Zweifel durch die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks bestimmt. Vorliegend werde unbestreitbar ein Wohnhaus mit weit mehr Parkierungsmöglichkeiten errichtet, als objektiv zur Befriedigung der auf dem herrschenden Grundstück Wohnenden notwendig seien, ansonsten nicht bereits zwei Parkplätze an aussenstehende Nachbarn hätten verkauft werden können. Damit werde künftig das Wegrecht von Personen in Anspruch genommen, deren Bedürfnisse sich nicht untrennbar aus der Nutzung des herrschenden Grundstücks ergäben; sie wohnten an anderem Ort und müssten auch nicht Bedürfnisse der auf dem herrschenden Grundstück wohnenden Personen (z.B. als Handwerker) bedienen. Dies habe der belastete Beschwerdeführer nicht hinzuneh-

men. Der Beschwerdeführer habe auch nicht dulden müssen, dass eine Drittperson das Wegrecht benutze, nur um seine Oldtimersammlung einzustellen, dies insbesondere dann nicht, wenn er nicht dort wohne. Der Beschwerdeführer habe diesbezüglich bereits vor beiden Vorinstanzen beantragt, es müsse geklärt werden, ob der Benutzer dieser Halle Bewohner des Hauses sei. Auch für diesen gelte, dass der Beschwerdeführer aussenstehenden Dritten, die dort lediglich ihre Fahrzeuge einstellen wollten, das Recht zur Überfahrt nicht zugestehen müsse. Das Obergericht habe Art. 738 und Art. 739 ZGB verletzt, indem es die Ausübung des Wegrechts auch Personen zugestehen wolle, die keinerlei sich aus der konkret geplanten Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohnhaus ergebende Bedürfnisse befriedigen müssten.

**3.3** Nach dem Wortlaut von Art. 730 Abs. 1 ZGB besteht der "Gegenstand" (Marginalie) der Grunddienstbarkeit in der Belastung eines Grundstücks "zum Vorteil eines andern Grundstückes". Herrschende Rechtsauffassung will diese und vom Wortlaut her ähnliche Bestimmungen (Art. 736 und Art. 739 ZGB: "alles Interesse" bzw. "Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes") nicht nur im Sinne des Utilitätsprinzips verstanden wissen, wonach eine Grunddienstbarkeit für das berechnigte Grundstück nützlich sein muss und persönliche Interessen des berechtigten Grundeigentümers ausser Betracht zu bleiben haben. Vielmehr verstehen Lehre und Rechtsprechung unter dem Interesse für das berechnigte Grundstück auch das Interesse des Eigentümers des berechnigten Grundstücks an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang (BGE 131 III 345 E. 3.2.1 mit Hinweisen).

### **3.4**

**3.4.1** Wie soeben ausgeführt, trifft der Grundgedanke, welcher die Argumentation des Beschwerdeführers trägt, nämlich dass das Wegrecht ausschliesslich den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks zu dienen habe, nicht zu. Sodann behauptet der Beschwerdeführer nicht, die Eigentümer des berechnigten Grundstücks hätten kein über die reine Wohnnutzung hinausreichendes Interesse an der Ausübung des streitgegenständlichen Fuss- und Fahrwegrechts. Unbeachtlich wäre vorliegend lediglich ein Interesse an einer gewerblichen Nutzung. Eine solche steht aber selbst nach Auffassung des Beschwerdeführers nicht im Raum.

**3.4.2** Die Eigentümer der Parzelle Nr. yyy (hier: Ehegatten G.\_\_\_\_\_) sollen Miteigentümer der Parzelle Nr. xxx werden, wenn

auch nur im Umfang von zwei Parkplätzen. Als Miteigentümer der Parzelle Nr. xxx sind sie kraft ihrer Eigentümerstellung am Fuss- und Fahrwegrecht (mit-)berechtigt. Ob sie selber auf dem berechtigten Grundstück wohnen, spielt nach dem Ausgeführten keine Rolle.

**3.4.3** Dasselbe gilt sinngemäss hinsichtlich der Person, welche offenbar ihre Oldtimersammlung im neu zu erstellenden Gebäude einzustellen gedenkt, selbst wenn diese die Lokalitäten lediglich mietet. Mit der Vermietung räumt der Dienstbarkeitsberechtigte einem Dritten ein Nutzungsrecht am Grundstück als solchem ein und dieses Nutzungsrecht erstreckt sich auch auf die zu Gunsten des Grundstücks bestehenden Grunddienstbarkeiten (BGE 131 III 345 E. 3.1).

**3.4.4** Nichts zu seinen Gunsten kann der Beschwerdeführer schliesslich aus BGE 144 III 88 ableiten. Dort ging es um ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes unentgeltliches Benutzungsrecht an einem Parkplatz. Wie sich aus der amtlich publizierte Erwägung 5 ergibt, bestand der ursprünglich vereinbarte Zweck der Grunddienstbarkeit darin, dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks eine unentgeltliche Parkierungsmöglichkeit zu verschaffen, ihm also zu erlauben, auf dem Parkplatz des belasteten Grundstücks (Motor-)Fahrzeuge abzustellen, ohne dafür eine Gegenleistung erbringen zu müssen. Hingegen war die Absicht des Eigentümers des berechtigten Grundstücks, die auf dem belasteten Grundstück gelegenen Parkplätze gegen Entgelt Drittpersonen zur Verfügung zu stellen, nicht mehr vom ursprünglichen Zweck der Dienstbarkeit abgedeckt. Der Streit drehte sich damit um den Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit, wonach die Ausübung einer Dienstbarkeit nur im Rahmen des ursprünglichen Zwecks, zu dem sie begründet wurde, zulässig ist (vgl. Urteil 5A\_698/2017 vom 7. März 2018 E. 4, nicht publ. in: BGE 144 III 88). Ob die nach der Realisierung des baubewilligten Projekts in Aussicht stehende Benutzung des streitgegenständlichen Fuss- und Fahrwegrechts auf eine Änderung der Zweckbestimmung hinausläuft, ist unter dem nachfolgend zu diskutierenden Aspekt der Mehrbelastung zu prüfen; andere als die vorstehend verworfenen Gründe, weshalb der Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit verletzt sein soll, macht der Beschwerdeführer nicht geltend.

#### **4.**

Der Beschwerdeführer bemängelt, die zu erwartende Nutzung des Wegrechts bedeute eine unzumutbare Mehrbelastung.

**4.1** Das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Beschwerdeführers ist in masslicher Hinsicht ungemessen. Inhalt und Umfang richten sich folglich nach den Bedürfnissen der Berechtigten im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit. Eine gewisse künftige Entwicklung wird damit nicht ausgeschlossen. Ändern sich die Bedürfnisse der Berechtigten, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 i.V.m. Art. 781 Abs. 3 ZGB). Führt die Befriedigung von gesteigerten, aber gleichartigen Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks zu einer vermehrten Inanspruchnahme des dienenden Grundstückes, so liegt im Grundsatz keine unzulässige Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB vor. Wird beispielsweise das berechtigte Grundstück dem auch von der Dienstbarkeit abgedeckten Zweck entsprechend weiter überbaut und hat die Vergrösserung oder Vermehrung der Gebäude auf dem herrschenden Grundstück zur Folge, dass auf diesem mehr Menschen wohnen und deshalb der Weg stärker begangen und befahren wird, ist die darauf zurückzuführende Steigerung der Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zulässig, d.h. sie kann nicht als Überschreitung eines (ungemessenen) Fahrwegrechts angesehen werden (Urteil 5A\_361/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3.3 mit Hinweisen). Grundsätzlich zumutbar ist dem Dienstbarkeitsbelasteten sodann diejenige Mehrbelastung, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und die die zweckentsprechende Benutzung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt. Erst wenn die – verglichen mit dem früheren Zustand – gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse der Berechtigten eine erhebliche Überschreitung der Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte (vgl. für sog. ungemessene Grunddienstbarkeiten: BGE 139 III 404 E. 7.3; Urteil 5A\_259/2019 vom 29. Juli 2020 E. 6.1; LIVER, Zürcher Kommentar, 1980, N. 8 ff. zu Art. 739 ZGB, auch betreffend Personaldienstbarkeiten). Da die Widerrechtlichkeit im Sinne von Art. 739 ZGB nicht in der Ausübung der Dienstbarkeit zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck liegt, sondern in der Überschreitung des bestehenden Rechts zum Nachteil des Belasteten, muss der Belastete dartun, dass er durch die Überschreitung in der Benutzung seines Grundstücks gemäss dessen Zweckbestimmung beeinträchtigt



wird (Urteil 5A\_602/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 4.2 *in fine* mit Hinweis).

Für die Beurteilung der Erheblichkeit der Mehrbelastung ist das Interesse des herrschenden und die Belastung des dienenden Grundstückes bei der Begründung der Dienstbarkeit mit der heutigen Interessenlage zu vergleichen und steht dem Richter hinsichtlich der Interessenabwägung Ermessen zu (BGE 122 III 358 E. 2c mit Hinweisen). 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. Zurückhaltung auferlegt sich das Bundesgericht ferner dort, wo es örtliche und persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen gilt, denen das Sachgericht näher steht (Urteil 5A\_128/2020 vom 13. April 2021 E. 2.2 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 147 III 215).

**4.2** Zur Frage der Mehrbelastung erwog das Obergericht, anstelle eines Einfamilienhauses sollten neu vier 4.5-Zimmer- und zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen, eine Sammelgarage für Oldtimer im Erdgeschoss und eine Tiefgarage mit 19 bzw. 16 Plätzen sowie vier Abstellplätzen im Freien erstellt werden. Der damit verbundene Mehrverkehr betrage gegenüber der aktuellen Situation das Vier- bis Fünffache (es ist von 30 bis 60 Fahrbewegungen pro Tag die Rede), wobei die meisten Fahrbewegungen zu den Stosszeiten am Morgen und am Abend sowie eventuell um die Mittagszeit stattfänden. Bei der Interessenabwägung sei auch das Interesse der Beschwerdegegner an einer besseren Nutzung der Liegenschaft, das sich gemäss Bundesgericht (BGE 122 III 359) auch mit dem Allgemeininteresse an einer zeitgemässen Bodennutzung decke, zu berücksichtigen. Dieses Interesse werde dadurch manifestiert, dass die Stadt U.\_\_\_\_\_ das berechnete Grundstück der Zone WG 3 zugeordnet habe und nicht behauptet worden sei, dies sei zum Zeitpunkt der Einräumung der Grunddienstbarkeit, also im Jahr 1979, wesentlich anders gewesen. Der Beschwerdeführer bringe nicht vor, die berechnete Liegenschaft sei im Jahr 1979 zonenmässig ganz anders zugeordnet gewesen und deshalb sei nicht mit einer substantiellen Mehrnutzung ausserhalb des gewerblichen Bereichs zu rechnen gewesen. Demzufolge könne nicht von einer nicht vorhersehbaren Mehrbelastung gesprochen werden. Das Interes-

se, worauf sich auch die Beschwerdegegner stützen könnten, sei sehr hoch zu gewichten. Zudem würden bei einer ungemessenen Dienstbarkeit der Inhalt und der Umfang durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt (BGE 131 III 359). Sodann habe der Beschwerdeführer nicht nachweisen können, mit wie vielen Zu- und Wegfahrten im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit bei einer Breite der Zufahrt von (lediglich) 3.0 m habe gerechnet werden müssen. In Abwägung dieser Grundsätze und der konkreten Interessen handle es sich hier daher um eine erhebliche, aber zumutbare Mehrbelastung, die der Beschwerdeführer hinzunehmen habe. Dieser hätte aufzeigen müssen, dass bei der Errichtung der Dienstbarkeit nicht mit einer solchen Entwicklung habe gerechnet werden müssen, was er aber nicht getan habe.

**4.3** Der Beschwerdeführer erhebt Einwendungen in mehrfacher Hinsicht.

**4.3.1** Soweit er auch im vorliegenden Zusammenhang argumentiert, die in Aussicht stehende Nutzung des Fuss- und Fahrwegrechts gehe über die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks hinaus, und damit impliziert, das Bauprojekt sei nicht vom Zweck der Dienstbarkeit abgedeckt und überschreite diese, vermag er nichts auszurichten; es kann auf bereits Ausgeführtes verwiesen werden (E. 3.3).

**4.3.2** An der Sache vorbei zielt sodann das Argument, die Auslegung einer Dienstbarkeit habe sich nicht nach den infolge von Gesetzesänderungen überholten, sondern nach den im Zeitpunkt der Auslegung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu richten und ein belasteter Grundeigentümer müsse objektiv nicht damit rechnen, dass eine Dienstbarkeit neu in einem Sinne ausgeübt werden dürfe, der nach geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften gar nicht (mehr) zulässig sei. Entscheidend ist, was im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit – also 1979 – vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte (E. 4.1).

**4.3.3** Wenn der Beschwerdeführer ferner behauptet, die Wegrechtsfläche sei seinerzeit bewusst auf eine Breite von 3.0 m festgelegt worden, bezieht er sich auf eine Tatsache, welche sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergibt und folglich neu und unbeachtlich ist (Art. 99 Abs. 1 BGG). Überhaupt ist unerfindlich, wie er zu dieser Erkenntnis gelangt, denn die Dienstbarkeit wurde ursprünglich gar nicht zu Lasten seines Grundstück errichtet (Sachverhalt Bst. A.a.a) und er war nicht am Errichtungsakt beteiligt.

**4.3.4** Nicht zielführend ist ausserdem der Einwand, das Obergericht werfe ihm zu Unrecht vor, nicht nachgewiesen zu haben, mit wie vielen Zu- und Wegfahrten im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit bei einer Breite der Zufahrt von 3.0 m habe gerechnet werden müssen, denn welche Erschliessungsvorschriften im Jahr 1979 gegolten hätten, sei keine Frage des Sachverhalts, sondern eine Rechtsfrage, welche das Gericht von Amtes wegen zu beantworten habe. Dieser Einwand trifft nicht zu, denn es geht bei der Frage, ob im Jahr 1979 eine Zufahrt mit einer Breite von 3.0 m für 20 Fahrzeuge hinreichend war, nicht um die unmittelbare Anwendung einer Gesetzesnorm, sondern um die Anwendung von VSS-Normen, die – wie der Beschwerdeführer selber ausführt – Richtliniencharakter haben. Welches der Inhalt der damals massgeblichen Normen war, ist sehr wohl eine Tatfrage.

Bei diesem Ergebnis mangelt es dem Argument, der Beschwerdeführer habe nicht davon ausgehen müssen, dass auf dem herrschenden Grundstück ein Wohnhaus errichtet werde, das nach öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nur dann bewilligt werden könne, wenn gleichzeitig die Erschliessungsstrasse verbreitert werde, an einem Tatsachenfundament; darauf ist nicht weiter einzugehen.

**4.3.5** Der Beschwerdeführer beharrt darauf, dass sich allein aufgrund der neu geplanten 20 Autoabstellflächen der Fahrzeugverkehr vervielfachen werde. Hinzu komme noch der Besucherverkehr, der bei sechs Wohneinheiten deutlich höher sein werde als bei einem Einfamilienhaus. Seine Behauptung, der zu erwartende Mehrverkehr betrage mindestens das sechsfache der ursprünglichen Belastung, sei daher richtig. Schon die Rekursinstanz habe festgestellt, dass mit 30 bis 60 Fahrbewegungen pro Tag zu rechnen sei, was einer erheblichen Verkehrszunahme gleichkomme. Allein wegen dieser Erhöhung der Fahrbewegungen kann nicht von einer unzulässigen Mehrbelastung gesprochen werden. Dies könnte allenfalls zutreffen, wenn die erhöhte Zahl der Fahrbewegungen dem Beschwerdeführer die zweckgemässe Benutzung seines Grundstücks verunmöglichen oder in wesentlichem Mass beeinträchtigen würde. Derartiges macht der Beschwerdeführer nicht geltend.

**4.4** Zusammenfassend kann festgehalten werden: Wenn aufgrund der im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit gültigen Bau- bzw. Zonenordnung eine über den damaligen Bestand hinausgehende, umfangmässig dem streitgegenständlichen Bauprojekt entsprechende Nutzung der Parzelle Nr. xxx möglich war, wie dies das Obergericht willkürfrei feststellt, liegt zum einen keine willentliche Änderung der

bisherigen Zweckbestimmung vor und ist zum anderen die daraus gezogene Schlussfolgerung, bereits damals habe mit einer künftigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet werden müssen, nicht abwegig. Die in Aussicht stehende Zunahme erscheint zudem nicht derart stark, dass mit Sicherheit angenommen werden muss, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte. Sodann behauptet der Beschwerdeführer nicht und legt nicht dar, dass und inwiefern er durch den in Aussicht stehenden Mehrverkehr in der Benutzung seines Grundstücks gemäss dessen Zweckbestimmung tatsächlich beeinträchtigt sein könnte. Ebenso wenig zeigt er auf, in welchen Punkten das Obergericht grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen sein soll, es Gesichtspunkte berücksichtigt haben soll, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder es umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen haben soll. Unter Berücksichtigung des Prüfungsmassstabes, den das Bundesgericht bei Ermessensfragen anwendet, kann im vorliegenden Fall nicht von einer unzulässigen Mehrbeanspruchung der Dienstbarkeit die Rede sein. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet; sie ist abzuweisen.

## **5.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht geschuldet, zumal sich die Beschwerdegegner dem Gesuch um aufschiebende Wirkung unterzogen haben und sich in der Hauptsache nicht vernehmen lassen mussten (Art. 68 Abs. 1 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**3.**

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

Lausanne, 8. März 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Gutzwiller