



---

5A\_566/2018

**Urteil vom 28. November 2018**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

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

---

Verfahrensbeteiligte

1. **A.A.** \_\_\_\_\_,  
2. **B.A.** \_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Wetzel  
und/oder Rechtsanwältin Karin Graf,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**C.** \_\_\_\_\_,  
gesetzlich vertreten durch D. \_\_\_\_\_,  
dieser vertreten durch  
Rechtsanwältin Suzanne Dreher-Landolt,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Dienstbarkeit,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des  
Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 29. Mai 2018  
(LB170048-O/U).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.A.\_\_\_\_\_ und ihr Ehemann B.A.\_\_\_\_\_ sind je zur Hälfte Miteigentümer des in U.\_\_\_\_\_ gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. www. Die Liegenschaft besteht aus zwei Hausteilen. A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ bewohnen den älteren südwestlichen Hausteil (im Folgenden: Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx). Den nordöstlichen Hausteil (im Folgenden: Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy) bewohnt C.\_\_\_\_\_, die Mutter von A.A.\_\_\_\_\_, mit ihrem Lebenspartner D.\_\_\_\_\_ gestützt auf ein Wohnrecht.

**A.b** C.\_\_\_\_\_ ist die frühere Alleineigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. www. Sie hatte den Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy im Jahr 1997 als Anbau errichtet und zog damals mit ihrem Lebenspartner vom Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx in den neuen Anbau um, während ihre Tochter sich mit ihrer Familie im alten Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx einrichtete. Ein paar Jahre später trat C.\_\_\_\_\_ die Liegenschaft Kat.-Nr. www unter dem Titel "Teilweiser Erbvorbezug" an ihre Tochter A.A.\_\_\_\_\_ ab (öffentlich beurkundeter Abtretungsvertrag vom 12. November 2003). Laut dieser Vereinbarung war der auf Fr. 2.5 Mio. festgesetzte Übernahmewert im Umfang von Fr. 1 Mio. durch Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für C.\_\_\_\_\_ zu tilgen. Das Wohnrecht wurde als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Später, im Jahr 2006, übertrug A.A.\_\_\_\_\_ den hälftigen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft Kat.-Nr. www auf ihren Ehemann.

**A.c** Die Liegenschaft Kat.-Nr. www befindet sich an einer Hanglage. Der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx ist ungefähr ein Geschoss tiefer gelegen als der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy. Letzterer verfügt über ein Obergeschoss, ein Hochparterre und ein Eingangsgeschoss. Im Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx befinden sich ein Hochparterre, ein Eingangsgeschoss sowie ein Kellergeschoss. Die unterste Liftstation des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy befindet sich auf der Höhe des Kellergeschosses des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx und ist mit diesem über einen Vorraum und eine abschliessbare Tür verbunden. Ferner ist im Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx das (noch weiter südwestlich und tiefer gelegene) Garagengeschoss integriert. Dieses umfasst einen Garagen- sowie einen Tankraum. Vor dem Garagentor befindet sich ein Vorplatz mit vier Aussenparkplätzen.

Mit Ausnahme des Zugangs zum Lift im Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx sind die beiden Hausteile baulich vollständig voneinander abgetrennt. Der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy bietet eine selbständige Wohneinheit sowie eigene Kellerräumlichkeiten im Eingangsgeschoss mit Waschküche. Die Hausteile verfügen auch je über eine (separate) Haustür auf derselben Ebene. Vom Vorplatz bzw. vom Garagentor führt ein nicht überdachter Fussweg über 34 Treppenstufen westlich um das Haus zu den Haustüren und damit in das jeweilige Eingangsgeschoss. Neben dem Aussenzugang sind die beiden Hausteile auch durch die Garage erreichbar. Von der Garage führt der Innendurchgang nach Passieren einer Tür über insgesamt 21 Treppenstufen in die Waschküche im Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx und weiter von dort durch einen auf dem Grundriss als "Vorplatz" bezeichneten Gang zur Tür, durch die sich der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy betreten lässt. Hinter der Tür befinden sich der besagte Vorraum und der Zugang zum Aufzug, der in die übrigen Geschosse des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy führt.

**A.d** Nachdem sie im März 2011 eine schwere Hirnblutung erlitt, konnte C.\_\_\_\_\_ den Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy bis August 2011 nicht bewohnen. Während dieser krankheitsbedingten Abwesenheit liessen A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ die Schlösser der Innentür zwischen der Garage und dem Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx sowie der Zugangstür zum Aufzug zwischen den beiden Hausteilen ersetzen, so dass C.\_\_\_\_\_ den Aufzug von der Garage aus nicht mehr erreichen konnte.

**B.**

**B.a** Mit Eingabe vom 1. September 2015 wandte sich C.\_\_\_\_\_ an das Bezirksgericht Meilen mit dem Begehren, A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, in der von ihnen bewohnten Liegenschaft (E.\_\_\_\_\_strasse xxx, U.\_\_\_\_\_; Kat.-Nr. www) die zwei von ihnen verschlossenen Türen zwischen unterster Liftstation und Garage wieder zu öffnen und ihr so den Zugang vom Lift zur Garage bzw. aus der Garage zum Lift zu ermöglichen (Ziff. 1). Zudem seien A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, ihr die uneingeschränkte Benützung einer Garagenhälfte zu ermöglichen, d.h. ihr einen Abstellplatz für einen PW freizuhalten (Ziff. 2).

A.A.\_\_\_\_\_ und B.A.\_\_\_\_\_ verlangten widerklageweise, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ unter Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB zu verbieten, eines oder mehrere Fahrzeuge in der Garage der

Liegenschaft Kat.-Nr. www, E. \_\_\_\_\_ strasse xxx, U. \_\_\_\_\_, abzustellen.

**B.b** Mit Beschluss und Urteil vom 26. September 2017 trat das Bezirksgericht auf die Widerklage nicht ein, soweit sie sich gegen D. \_\_\_\_\_ richtete, und hiess die Klage teilweise gut. Es verpflichtete A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_, die zwei von ihnen verschlossenen Türen zwischen unterster Liftstation und Garage wieder zu öffnen und so C. \_\_\_\_\_ den Zugang vom Lift zur Garage bzw. aus der Garage zum Lift zu ermöglichen (Ziff. 1). Ferner verpflichtete es A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ dazu, C. \_\_\_\_\_ die Benützung der in der genannten Liegenschaft gelegenen Garage mit einem VW Beetle oder einem ähnlich grossen Personenwagen zu ermöglichen, d.h. ihr einen Abstellplatz für einen derartigen Personenwagen freizuhalten (Ziff. 2). Im Mehrumfang wurde die Klage abgewiesen (Ziff. 3). Ebenfalls abgewiesen wurde die Widerklage, soweit auf diese eingetreten wurde (Ziff. 4).

**B.c** A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ wandten sich mit Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich. Sie verlangten die Aufhebung der Ziff. 1 und 2 des bezirksgerichtlichen Urteils und die vollumfängliche Abweisung der Klage, eventualiter die Rückweisung an das Bezirksgericht zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Entscheidung. Zudem hielten sie an ihrer Widerklage fest, soweit sie sich gegen C. \_\_\_\_\_ richtete.

**B.d** Mit Urteil vom 29. Mai 2018 wies das Obergericht die Berufung bezüglich der Haupt- und Widerklage ab und bestätigte die Dispositiv-Ziff. 1, 2 und 4 des Urteils des Bezirksgerichts.

### **C.**

**C.a** Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 4. Juli 2018 beantragen A.A. \_\_\_\_\_ und B.A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) dem Bundesgericht, die Klage von C. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin) abzuweisen.

**C.b** Am 18. Juli 2018 nahm die Beschwerdegegnerin zum Gesuch der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung Stellung und reichte unaufgefordert eine Beschwerdeantwort ein.

**C.c** Mit Verfügung vom 3. August 2018 lehnte es der Präsident der II. zivilrechtlichen Abteilung ab, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen.

**C.d** Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen, in der Sache aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

Der angefochtene Entscheid betrifft eine Personaldienstbarkeit und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss Angabe der Vorinstanz Fr. 39'000.-- beträgt und damit den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) erreicht. Die weiteren Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten.

#### **2.**

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f.; 115 E. 2). Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer können die Feststellung des Sachverhalts nur rügen, wenn sie diese als offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), d.h. als willkürlich (vgl. BGE 140 III 115 E. 2 S. 117 mit Hinweis), ausweisen oder wenn sie dartun, dass die Feststellung des Sachverhalts auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruht. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22).

#### **3.**

**3.1** Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz eine Aktenwidrigkeit vor. Die Vorinstanz gehe in ihren Erwägungen – entgegen dem von ihr korrekt festgestellten Sachverhalt – davon aus, dass der Beschwerdegegnerin ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht am Gebäude Vers.-Nr. zzz auf dem Grundstück Kat.-Nr. www in U.\_\_\_\_\_ zustehe. Tatsächlich aber stehe der Beschwerdegegnerin einzig und allein

ein Wohnrecht am östlichen Hausteil (E.\_\_\_\_\_strasse yyy) des Gebäudes Vers.-Nr. zzz zu.

**3.2** Mit dem beanstandeten Satz führt die Vorinstanz ins Thema ein. Im Übrigen lassen die obergerichtlichen Erwägungen keinen Zweifel daran, dass das Wohnrecht den östlichen Gebäudeteil betrifft. Eine Aktenwidrigkeit ist nicht auszumachen.

#### **4.**

Umstritten ist, ob die Beschwerdegegnerin und ihre Familienangehörigen bzw. Hausgenossen die Garage mitbenützen dürfen. Ferner streiten sich die Parteien darüber, ob die Beschwerdegegnerin weiterhin über das Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx zum Lift und zu ihrem Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy gelangen kann.

**4.1** Die Vorinstanz sieht im Zugang zum Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy über das Kellergeschoss eine Einrichtung, die "zum gemeinschaftlichen Gebrauch" bestimmt ist (Art. 777 Abs. 3 ZGB). Der Aufzug sei nur deswegen bis ins Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx geführt worden, damit der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy durch einen Innenzugang erschlossen werde. Dies habe den Parteien des Abtretungsvertrages (s. Sachverhalt Bst. A.b) von Anfang an klar sein müssen. Als die Beschwerdegegnerin die Liegenschaft im Jahre 2003 auf die Beschwerdeführerin übertrug, seien die Beteiligten offensichtlich davon ausgegangen, dass künftig drei Generationen unter einem Dach, aber in zwei Haushalten leben sollten. Auszuschliessen sei, dass die Vertragsparteien unter solchen Umständen der im dritten Lebensabschnitt stehenden Beschwerdegegnerin verwehren wollten, künftig über den Innenzugang und den Aufzug zu ihrem Hausteil zu gelangen. Solches hätte bei der Bestellung des Wohnrechts vielmehr ausdrücklich gesagt werden müssen, wenn dies die Meinung der Vertragsparteien gewesen wäre.

Auch bezüglich der Garage geht die Vorinstanz von einer zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtung (Art. 777 Abs. 3 ZGB) aus. Auf die Garage, in der bis zu drei Personenwagen Platz finden könnten, seien grundsätzlich beide Hausteile in gleicher Weise angewiesen. Der Garage komme gleichsam die Funktion einer "Klein-Tiefgarage" zu, die der gesamten Liegenschaft dienen soll. Bezüglich der Garage im Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx stehe namentlich fest, dass die Beschwerdegegnerin ihr Fahrzeug dort seit Jahren parkiert habe. Im Laufe des in der Folge zwischen den Parteien ausge-

brochenen Streits hätten die Beschwerdeführer durch ihren Anwalt der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 21. September 2011 mit Wirkung ab 18. September 2011, 17'00 Uhr, gar ausdrücklich einen Parkplatz in der Garage zugewiesen. Zu Recht habe das Bezirksgericht aus diesen Vorgängen daher geschlossen, dass die Parteien klar und jahrelang davon ausgegangen seien, die Garage sei zur Mitbenutzung durch die Beschwerdegegnerin bestimmt. Diese habe den Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy in einem Zeitpunkt erstellen lassen, in welchem sie noch Alleineigentümerin der Liegenschaft war. Als sie die Liegenschaft an ihre Tochter abtrat, habe die Beschwerdegegnerin die Garage im Sinn einer Einrichtung benutzt, die beiden Hausteilen zur Verfügung stand. Hätten die nah verwandten Vertragsparteien das anlässlich der Begründung des Wohnrechts anders gewollt, so hätten sie das angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten ausdrücklich sagen müssen. Dies hätten sie nicht getan.

## **4.2**

**4.2.1** Die Beschwerdeführer vertreten in ihrer weitschweifigen Eingabe (Art. 42 Abs. 6 BGG) den Standpunkt, dass der Innendurchgang im Kellergeschoss nicht vom Wohnrecht umfasst und nicht als ursprünglich zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtung zu qualifizieren sei. Die Beschwerdegegnerin sei bei Erstellung des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy Eigentümerin des Grundstücks gewesen. Der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx habe damals schon seit mehr als 30 Jahren bestanden. Der mit dem Wohnrecht belastete östliche Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy sei im Jahr 1997 angebaut und als separater und – mit Ausnahme der Heizung – in sich unabhängiger Hausteil ausgestaltet worden. Der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx sei durch den Anbau des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy in keiner Art und Weise verändert worden. Die Beschwerdegegnerin habe damit bewusst – abgesehen von der gemeinsamen Heizung – einen neuen, vollständig getrennten Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy errichtet, ihn am unteren Ende des Lifts selbst mit einer abschliessbaren Türe versehen und beide Hausteile je mit einer eigenen Alarmanlage gesichert. Es gebe bei dieser Konstellation keine ursprünglichen, zum gemeinsamen Gebrauch erstellte Einrichtungen.

Weiter argumentieren die Beschwerdeführer, der von der Vorinstanz ins Feld geführte Vergleich mit gemeinschaftlich genutzten Räumen in Mietshäusern sei "nicht statthaft", da es sich bei der Liegenschaft Kat. Nr. www, nicht um ein Mietshaus handle. Eine Waschküche in einer Mietliegenschaft sei immer zum gemeinschaftlichen Gebrauch errichtet. Die Vorinstanz verletze mit ihrem Vergleich den Grundsatz, wonach

nur Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich behandelt werden dürfe (Art. 8 Abs. 1 BV). Im Ergebnis führe diese Verfassungsverletzung dazu, dass der Beschwerdegegnerin in Verletzung von Bundesrecht eine Durchgangsmöglichkeit gewährt werde.

Nach der Meinung der Beschwerdeführer lässt die Vorinstanz als wesentliches Sachverhaltselement ausser Acht, dass die beiden Hausteile an der Stelle, wo der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy durch das Untergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx betreten werden kann, durch eine verschliessbare Tür getrennt sind. Folglich dürfe nicht einfach geschlossen werden, der Lifteinbau lasse für sich allein erkennen, dass eine Nutzung des Innendurchgangs durch die Beschwerdegegnerin vorgesehen und bezweckt worden sei. Die Existenz der verschliessbaren Tür werde damit ignoriert und dies, obwohl eine verschliessbare Tür "nun einmal das typische Element" sei, um private von gemeinschaftlichen Räumen abzutrennen. Zudem sei von der Beschwerdegegnerin zur Abgrenzung des Innenaufgangs in den Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx keine Tür angebracht worden, was zeige, dass eben in den Augen der damaligen Erstellerin und heutigen Beschwerdegegnerin Unter- und Wohngeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx eine in sich geschlossene Einheit bilden sollten. Völlig unbeachtet bleibe von der Vorinstanz auch die anlässlich des Augenscheins festgestellte Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin nicht nur eine verschliessbare Tür als klare Trennung anbrachte, sondern zudem noch beide Hausteile mit je separaten Alarmanlagen sichern liess.

Die Beschwerdeführer erinnern daran, dass der eingebaute Lift für die Bewohner des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy im Übrigen auch ohne die Möglichkeit des Innendurchgangs im Untergeschosse des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx ab dem Erdgeschoss, d.h. über drei Stufen (Erdgeschoss, Hochparterre, Obergeschoss) nutzbar sei. Dass er bis ins Untergeschoss (Kellergeschoss) eingebaut worden sei, mache durchaus Sinn. Es handle sich dabei um eine vorausschauende vorsorgliche bauliche Massnahme, die in der Absicht vorgenommen worden sei, allfällige sich nach Auflösung des Wohnrechts ergebende Änderungen der Nutzungsbedürfnisse der Gesamtliegenschaft zu ermöglichen. Eine Verlängerung des Lifts bis ins Untergeschoss wäre in diesem späteren Zeitpunkt mit vernünftigen Aufwand nicht mehr machbar.

In der Folge legen die Beschwerdeführer dar, weshalb der Innendurchgang auch nicht als nachträglich zum gemeinschaftlichen Gebrauch



bestimmte Einrichtung zu qualifizieren sei. Solcherlei sei von der Beschwerdegegnerin im kantonalen Verfahren nicht behauptet worden. Auch dem angefochtenen Entscheid lasse sich nichts dergleichen entnehmen. Schliesslich führe auch eine Interessenabwägung zum Ergebnis, dass der Innendurchgang keine zum gemeinsamen Gebrauch bestimmte Einrichtung sei: Das Wohnrecht sei eine Personaldienstbarkeit. Für die Auslegung von Dienstbarkeiten gelte Art. 738 ZGB. Dienstbarkeiten seien deshalb im Zweifel restriktiv auszulegen und dürften die Rechte des Eigentümers des dienenden Grundstücks nur soweit einschränken, als es für die normale Ausübung notwendig sei. Das Bezirksgericht, dessen Erwägungen sich das Obergericht durch Verweis zu eigen mache, habe die persönlichen Bedürfnisse der Beschwerdegegnerin zutreffend verneint. Wörtlich stehe im erstinstanzlichen Entscheid: "Der Innenzugang ist somit auch unter Berücksichtigung der persönlichen Bedürfnisse der Klägerin nicht vom Wohnrecht erfasst. Dasselbe gilt im Übrigen für den Parkplatz in der Garage. Auch dieser stellt kein Bedürfnis dar, ohne welches das Wohnrecht faktisch nicht nutzbar wäre."

Wenn aber bei der Frage nach dem Bestehen von zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen nach Art. 777 Abs. 3 ZGB eine Interessenabwägung analog zu Art. 777 Abs. 1 ZGB vorzunehmen sei, dann müsse diese zwingend auch gleich ausfallen, so die Überlegung der Beschwerdeführer. Es sei widersprüchlich und inkorrekt, bei der Qualifikation des Innenzugangs als Einrichtung zum gemeinschaftlichen Gebrauch nach Art. 777 Abs. 3 ZGB unter Berufung auf deren "Komfort" ein überwiegendes persönliches Bedürfnis der Beschwerdegegnerin an einem für die Ausübung des Wohnrechts nicht notwendigen Innenzugang und an den Parkplätzen in der Garage zu bejahen, nachdem ein solches Interesse im Rahmen des Interessennachweises nach Art. 777 Abs. 1 ZGB explizit verneint wurde.

Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz ausserdem vor, bei der Interessenabwägung einzig auf eine angebliche Lehrmeinung von MOOSER abzustellen, wonach massgebend sei, was nach der allgemeinen Lebenserfahrung in vergleichbaren Situationen als angemessen und vernünftig erscheine. Aus der von der Vorinstanz zitierten Stelle ergebe sich eine solche Lehrmeinung aber nicht. Im Übrigen begnüge sich die Vorinstanz damit, auf die ihrer Ansicht nach in jeder Hinsicht überzeugende Argumentation des Bezirksgerichts zu verweisen. Mit keinem Wort setze sich die Vorinstanz mit der von ihnen, den Beschwerdeführern, vorgetragenen Kritik an der offensichtlichen Widersprüchlichkeit der Erwägungen des Bezirksgerichts auseinander.

Völlig unberücksichtigt gelassen habe die Vorinstanz auch, dass ein regelmässiges Durchschreiten einer mit Wäsche vollgehängten Waschküche durch die Beschwerdegegnerin, deren Lebenspartner sowie das zahlreiche Betreuungspersonal eine massgebliche Verletzung der Privatsphäre der Beschwerdeführer darstelle, dass alle Nebenräume im Untergeschoss (zwei Büros, Keller, Bastelraum und WC/Bad) ständig abgeschlossen werden müssten, dass der Durchgangsbereich im Untergeschoss seit jeher mit privaten Gegenständen und einer beträchtlichen Anzahl von Möbeln bestückt sei und als privat genutzte Fläche sowie als Zugang zu geschäftlich genutzten Räumen allein des Hausteils E. \_\_\_\_\_strasse xxx diene und dass der Durchgangsbereich betreten werden müsse, wenn man vom Angestelltenzimmer in das im Untergeschoss liegende Badezimmer gelangen wolle.

Ferner verlangen die Beschwerdeführer, zu ihren Gunsten zu berücksichtigen, dass das Durchgangsrecht nicht nur durch die Beschwerdegegnerin, sondern durch weitere fremde Personen in Anspruch genommen werde. Die Beschwerdegegnerin führe selbst aus, dass sie nicht nur durch ihren Lebenspartner, sondern durch eine Vielzahl von Betreuungspersonen unterstützt werden müsse. Diese Personen seien den Beschwerdeführern teilweise unbekannt; es sei ihnen nicht zuzumuten, deren Präsenz im Untergeschoss ihres Hausteils und im dort befindlichen, privat genutzten Vorplatz mit freier Zugänglichkeit in das obere Geschoss unbeschränkt zu dulden.

Und schliesslich klagen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz berücksichtige ebenfalls nicht adäquat zu ihren Gunsten, dass die Prozessparteien bzw. in erster Linie der Lebenspartner der Beschwerdegegnerin und die Beschwerdeführer seit dem Jahre 2011 zerstritten sind und zwischenzeitlich das Verhältnis zwischen allen Beteiligten schwerwiegend zerrüttet ist. Dies sei bei der gesetzlich gebotenen Interessenabwägungen nach Art. 777 ZGB zu würdigen. Auch dies habe die Vorinstanz nicht getan. Die Vorinstanz habe auch Art. 738 Abs. 2 ZGB unberücksichtigt gelassen und verletzt, weil unbestritten und offensichtlich sei, dass vom Innendurchgang durch die Beschwerdegegnerin praktisch nie Gebrauch gemacht worden sei. Ein Bedürfnis der Beschwerdegegnerin zur Nutzung des Innendurchgangs sei deshalb zu verneinen. Folgerichtig sei der Innendurchgang auch nicht als gemeinschaftliche Einrichtung zu qualifizieren.

**4.2.2** Auch in Bezug auf die Garage halten die Beschwerdeführer fest, dass diese nicht als ursprünglich zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtung zu qualifizieren sei. Die Garage mit ihren Park-

plätzen und dem Tankraum habe ebenfalls bereits vor dem Anbau des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy bestanden und diene einzig dem Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse xxx. Die Garage sei weder vom Wohnrecht umfasst noch sei sie bei deren Erstellung eine zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtung gewesen. Die Garage sei auch nicht als eine nachträglich zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtung zu qualifizieren. Eine Interessenabwägung müsse wie beim Innenaufgang zum Ergebnis führen, dass keine nachträglich zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtung vorliege. Unbestrittenermassen sei die Beschwerdegegnerin seit ihrer schweren Hirnblutung nicht mehr fahrtüchtig und demzufolge gar nicht mehr in der Lage, ein eigenes Fahrzeug zu lenken. Ein Bedürfnis der Beschwerdegegnerin nach einem Garagenplatz für ein Fahrzeug bestehe damit nicht. Die Benutzung dieses Garagenplatzes sei von den Beschwerdeführern bisher ohne Anerkennung einer Rechtspflicht im Sinne eines Entgegenkommens an die Beschwerdegegnerin vorläufig geduldet worden.

An einer gesetzeskonformen Interessenabwägung ändere nichts, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer in einem Schreiben vom 21. September 2011 darauf Bezug genommen habe, dass auch Park- oder Garagenplätze Einrichtungen sein können, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind. In Rz. 3 desselben Schreibens sei klaggestellt worden, dass "kein gesetzlicher Anspruch" der Beschwerdegegnerin bestehe und ihr lediglich auf Zusehen hin und unter gewissen Bedingungen (Abgabe eines Autoschlüssels) ein momentanes Nutzungsrecht zugestanden werde. Die Beschwerdegegnerin nutze den Garagenplatz seit Jahren nicht mehr als Garagenplatz, sondern lediglich als Abstellplatz für ihren mit keinem Nummernschild mehr versehenen VW Beetle, den sie zufolge ihrer Hirnblutung gar nie mehr werde fahren dürfen. Ein Bedürfnis der Beschwerdegegnerin zur Nutzung eines Garagenplatzes sei deshalb zu verneinen. Folgerichtig sei die Garage nicht als gemeinschaftliche Einrichtung im Sinne von Art. 777 Abs. 3 ZGB zu qualifizieren.

## **5.**

**5.1** All diese Erörterungen der Beschwerdeführer sind unbehelflich. Denn sinngemäss stellt das Obergericht fest, dass die Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Erbvorbezugs und der Einräumung des Wohnrechts davon ausgingen, dass die Beschwerdegegnerin sowohl die Garage als auch den streitigen Zugang zum Lift im Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx mitbenutzen darf. Nicht anders lässt sich die vorinstanzliche Erwägung verstehen, wonach den Parteien

des Abtretungsvertrages "von Anfang an klar gewesen sein" musste, dass der Aufzug in dem erst nachträglich erstellten Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy nur deswegen bis in das Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx geführt worden sein konnte, damit der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy durch einen Innenzugang erschlossen werden kann. Laut Vorinstanz ist auszuschliessen, dass die damaligen Vertragsparteien unter den gegebenen Umständen der Beschwerdegegnerin verwehren wollten, künftig über den Innenzugang und den Aufzug zu ihrem Hausteil zu gelangen, und davon auszugehen, dass die Parteien einen solchen Willen bei der Bestellung des Wohnrechts vielmehr ausdrücklich festgehalten hätten, wenn dies ihre Meinung gewesen wäre. Dasselbe gilt hinsichtlich des Streits um die Garage für die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach sich die Vertragsparteien anlässlich der Begründung des Wohnrechts angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten ausdrücklich hätten äussern müssen, wenn sie nicht gewollt hätten, dass die Beschwerdegegnerin die Garage im Sinne einer Einrichtung benutzt, die beiden Hausteilen zur Verfügung steht (s. E. 4.1).

Der Sache nach gelangt die Vorinstanz mit diesen Erwägungen im Wege der Vertragsauslegung zu Schlussfolgerungen über die stillschweigend erklärten Willensinhalte der Parteien. Ihre (mittelbaren) Feststellungen über den mutmasslichen Vertragswillen stützen sich auf die konkreten Umstände des Abtretungsvertrages vom 12. November 2003, namentlich auf die Begleitumstände des Vertragsabschlusses, die persönlichen Verhältnisse der Parteien und die Interessenlage, in der sich diese mit Bezug auf die zu gestaltende Vertragsbeziehung befunden haben (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Zürcher Kommentar, Art. 18 OR, 4. Aufl. 2014, N 346 ff., N 385 ff. zu Art. 18 OR). Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Vertragsauslegung (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., N 347 und 356 zu Art. 18 OR) als Rechtsfrage frei. Es ist aber an die Feststellungen der Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666 f.; 131 III 606 E. 4.1 S. 611; je mit Hinweisen). Für diesbezügliche Beanstandungen gelten die beschriebenen strengen Rügeanforderungen (s. E. 2).

**5.2** Soweit die Beschwerde überhaupt als Kritik an der vorinstanzlichen Ermittlung des Inhalts des Vertrages vom 12. November 2003 verstanden werden kann, vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Argumenten jedenfalls nicht aufzuzeigen, dass sich das Obergericht über einen vorrangigen wirklichen Vertragswillen der Parteien hinweggesetzt hätte (vgl. BGE 131 III 606 a.a.O), noch darzutun, inwiefern

der vom Obergericht ermittelte mutmassliche Vertragswille dem zuwider läuft, was vernünftig und redlich handelnde Parteien unter den gegebenen Umständen gewollt haben würden. Unbehelflich ist namentlich der Einwand der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin habe den Aufzug deshalb bis ins Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx führen lassen, weil sie die Nutzung der beiden Hausteile nach Auflösung des Wohnrechts nicht präjudizieren wollte. Dasselbe gilt für die Hinweise der Beschwerdeführer, wonach die Hausteile E.\_\_\_\_\_strasse xxx und yyy – abgesehen von der Heizung – autonom betrieben bzw. bewohnt werden können, beide Hausteile über eine eigene Alarmanlage verfügen und der Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy über einen abschliessbaren Innenzugang verfügt. Den vorinstanzlichen Feststellungen zufolge errichtete die Beschwerdegegnerin den Hausteil E.\_\_\_\_\_strasse yyy im Jahr 1997. Den Abtretungsvertrag, in welchem das Wohnrecht begründet wurde, schloss sie Ende 2003 (s. Sachverhalt Bst. A.b). Dass die Liftanlage, der abschliessbare Innenzugang vom einen Hausteil zum andern und die Alarmanlagen erst anlässlich des Abschlusses des Abtretungsvertrags im Jahr 2003 oder mit Rücksicht auf dieses Geschäft erstellt worden wären, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Sie begnügen sich mit der Behauptung, das Vorgehen der Beschwerdegegnerin bei der baulichen Ausgestaltung des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy zeige deutlich, dass sich das Wohnrecht ausschliesslich auf diesen Hausteil beschränke und keine Teile des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx mitumfasse. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdegegnerin den Anbau des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy im Jahre 1997 (im von den Beschwerdeführern unterstellten Sinn) im Hinblick auf die spätere Veräusserung der Liegenschaft an die Beschwerdeführerin und die dafür ausbedingte Einräumung des (jetzt streitigen) Wohnrechts organisiert hätte, finden sich in der Beschwerde nicht und sind dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen. Entsprechend ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Art und Weise, wie die Beschwerdegegnerin den Anbau im Jahre 1997 ausgestaltete, als Umstand gelten müsste, welcher der vorinstanzlichen Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens entgegen steht und bei der Auslegung des Abtretungsvertrages aus dem Jahre 2003 vom Obergericht pflichtwidrig übersehen wurde.

Ebenso wenig vermögen die Beschwerdeführer zu erklären, inwiefern Umstände, die erst Jahre später eingetreten sind, für die Bestimmung des Inhalts des Vertrags aus dem Jahr 2003 zwingend hätten berücksichtigt werden müssen. Dies gilt zunächst für die Behauptung, wonach die Parteien seit dem Jahr 2011 zerstritten seien und das Verhältnis

zwischen allen Beteiligten unterdessen schwerwiegend zerrüttet sei. Gleich verhält es sich mit dem Hinweis darauf, dass die Beschwerdegegnerin seit ihrer schweren Hirnblutung im selben Jahr (s. Sachverhalt Bst. A.d) "nicht mehr fahrtüchtig" und infolgedessen nicht mehr auf einen Garagenplatz für ein eigenes Fahrzeug angewiesen sei. Dass diese späteren Tatsachen als Ausdruck eines bereits im Jahre 2003 stillschweigend ausgeschlossenen Rechts der Beschwerdegegnerin auf Benutzung des Innenzugangs und der Garage gelten müssten, machen die Beschwerdeführer nicht geltend.

**5.3** Nach dem Gesagten bleibt es bei der vorinstanzlichen Erkenntnis, wonach die Vertragsparteien das Wohnrecht für die Beschwerdegegnerin im Jahr 2003 übereinstimmend in der Meinung begründet haben mussten, dass die Beschwerdegegnerin als Wohnberechtigte des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse yyy die Garage und den Zugang zum Aufzug im Kellergeschoss des Hausteils E.\_\_\_\_\_strasse xxx mitbenutzen darf. Ermittelte das Obergericht durch Vertragsauslegung aber einen Konsens über den Umfang des Wohnrechts der Beschwerdegegnerin, so erübrigen sich Erörterungen zur Frage, ob der Innendurchgang und die Garage auch losgelöst von diesem Inhalt des Beststellungsakts der Dienstbarkeit als zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmte Einrichtungen im Sinne von Art. 777 Abs. 3 ZGB gelten müssten. Entsprechend braucht das Bundesgericht auch nicht auf die Gründe einzugehen, die nach der Meinung der Beschwerdeführer einer derartigen Qualifikation dieser Räumlichkeiten entgegen stehen.

## **6.**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer haben deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG) und müssen die Beschwerdegegnerin für ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem abgewiesenen Gesuch um aufschiebende Wirkung entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 500.-- zu entschädigen. Diese Entschädigungspflicht wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. November 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

von Werdt

Monn