Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.189/2003 /bnm

Urteil vom 3. Mai 2004
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Nordmann, Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer, Ersatzrichter Riemer,
Gerichtsschreiber Gysel.

Parteien
A._____,
Kläger, Berufungskläger und Anschlussberufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Hans Suppiger,

gegen

1. B._____,
2. C._____,
3. D._____,
Beklagte, Berufungsbeklagte und Anschlussberufungskläger,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Studer,

Gegenstand
Dienstbarkeit,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts (I. Kammer) des Kantons Luzern vom 3. Juli 2003.

Sachverhalt:

A.
A._____ war ursprünglich Eigentümer der nebeneinander liegenden Grundstücke Nrn. 1, 2 und 3 sowie des im Westen der Grundstücke Nrn. 2 und 3 an diese angrenzenden Grundstücks Nr. 4.

B._____ erwarb im Jahre 1980 das Grundstück Nr. 4. Bei der Handänderung wurde zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 2 und 3 und zu Lasten des Grundstücks Nr. 4 ein Benützungsrecht für zwei Garagen begründet, zu deren Bau sich B._____ verpflichtete. Im Hinblick auf die zu erstellende Erschliessungsstrasse wurde ferner zu Gunsten und zu Lasten aller drei Grundstücke in einer Breite von je 2,5 Metern (Gesamtbreite 5 Meter) ein Fuss- und Fahrwegrecht im Grundbuch eingetragen.

Ein Teil des Grundstücks Nr. 2 wurde im Jahre 1985 abparzelliert. Der abgetrennten Parzelle wurde im Jahre 1987 ein Teil des Grundstücks Nr. 3 beigefügt. Das so neu entstandene Grundstück, bei dessen Bildung das oben erwähnte gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht übertragen wurde, trägt die Nr. 5. Es steht heute im Eigentum von C._____ und D._____.

A._____, B._____ sowie C._____ und D._____ stehen seit einigen Jahren im Streit über Bestand und Umfang der verschiedenen Dienstbarkeiten.

B.

Mit Eingabe vom 11. September 2000 reichte A._____ beim Amtsgericht Luzern-Land gegen B._____ (Erstbeklagten) sowie gegen C._____ und D._____ (Zweitbeklagten und Drittbeklagte) Klage ein und stellte folgende Rechtsbegehren:
1. Der Erstbeklagte habe auf seinem Grundstück Nr. 4/GB R._____ dem Kläger zu Gunsten des Grundstückes Nr. 2/GB R._____ gegen Entschädigung der Erstellungskosten einen Garageplatz zur Verfügung zu stellen. Die Belege der hierüber bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit seien im Situationsplan zu ergänzen.
2. Die mit Verfügung des Grundbuchamtes Luzern-Land im Jahre 1996 (...) gelöschte Dienstbarkeit betreffend eines gegenseitigen Fuss- und Fahrweges sei im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 4 und Nr. 2/GB R._____ wie folgt erneut einzutragen:

R. + L. Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Plan.

Die Dienstbarkeit sei mit sofortiger Verfügung im Grundbuch vorzumerken.
3. Der Erstbeklagte habe auf seinem Grundstück Nr. 4 gemäss Plan zum Dienstbarkeitsvertrag vom 15.3.1980 einen Fuss- und Fahrweg zu bauen.
4. Der Kläger sei unter Vorbehalt der öffentlich rechtlichen Bewilligungen berechtigt zu erklären, auf dem Grundstück Nr. 3 [heute Nr. 5]der Zweitbeklagten [des Zweit- und der Drittbeklagten]einen Fuss- und Fahrweg gemäss dem laut Dienstbarkeitsvertrag vom 15.3.1980 im Grundbuch eingetragenen Plan zu errichten.
5. Eventualiter zu Ziff. 3 hievor sei der Kläger berechtigt zu erklären, gemäss Plan vom 21.2.1980 auf dem Grundstück Nr. 5/GB R._____ zu Gunsten seines Grundstückes Nr. 1/GB R._____ auf einer Breite von 60 cm einen Fussweg aus Gehwegplatten zu erstellen."
Die Beklagten erhoben Widerklage mit folgenden Anträgen:
1. Der Klageantrag Ziffer 1 sei abzuweisen und es sei auf widerklageweises Begehren des Erstbeklagten die Löschung des im Grundbuch auf Grundstück Nr. 4, GB R._____, unter lit. w als Last und auf Grundstück Nr. 2, GB R._____, als Recht eingetragene[n]Benützungsrecht[s]für eine [Garage]gerichtlich anzuordnen und der Grundbuchverwalter anzuweisen, die Löschung der Grunddienstbarkeit auf den Grundbuchblättern Nr. 2 und 4 vorzunehmen.
1. Der Klageantrag Ziffer 2 auf Wiedereintragung des gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechtes auf den Grundstücken Nr. 2 und 4 (...) sei abzuweisen und es sei die Löschung der laut dringlicher Anordnung des Amtsgerichtspräsidenten I vom 2. Oktober 2000 eingetragenen vorläufigen Vormerkung dieses Fuss- und Fahrwegrechtes gerichtlich anzuordnen.
2. Der Klageantrag Ziffer 3 sei abzuweisen.
3. Der Klageantrag Ziffer 4 sei abzuweisen und es sei auf widerklageweises Begehren der Zweitbeklagten [des Zweit- und der Drittbeklagten]die Löschung des im Grundbuch [auf]Nr. 5, GB R._____, unter lit. r eingetragenen, gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechtes mit den Nummern 2 und 4 gerichtlich anzuordnen und der Grundbuchverwalter anzuweisen, die Löschung dieser Grunddienstbarkeit auf den Grundbuchblättern Nr. 5 und Nr. 2 vorzunehmen.
4. Der Klageeventualantrag Ziffer5 sei insoweit abzuweisen, als die Berechtigung zur Erstellung eines 60cm breiten Gehweges entgegen dem ursprünglichen Plan vom 21.Februar 1986 (nicht 1980!) nur bis zur nördlichen Begrenzung der Autoabststellplätze an der Strasse K._____ reichen kann, und es sei auf widerklageweises Begehren der Zweitbeklagten [des Zweit- und der Drittbeklagten]gerichtlich festzustellen, dass das auf Nr.5 unter lit.u zu Gunsten des Grundstückes Nr. 1 des Klägers eingetragene Fusswegrecht nicht im Bereich des heute bereits bestehenden Gehweges auf Nr.5, sondern im Bereich der Kennzeichnung im Plan vom 21.Februar 1986 bestehe."
Am 17. August 2001 hiess das Amtsgericht (Abteilung I) sowohl die Klage als auch die Widerklage teilweise gut.
Gegen dieses Urteil erhob der Kläger Appellation, der Zweit- und die Drittbeklagte - bezüglich der Verlegung der Verfahrenskosten - Anschlussappellation.
Das Obergericht (I. Kammer) fällte am 3. Juli 2003 folgenden Urteilsspruch:
1. Die mit Verfügung des Grundbuchamtes Luzern-Land im Jahre 1996 (...) gelöschte Dienstbarkeit betreffend ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht ist im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 2 und 4/GB R._____ wie folgt erneut einzutragen: R. + L. Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht laut Plan.

1. Der Kläger ist - unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Bewilligung - berechtigt, auf dem Grundstück Nr. 4/GB R._____ des Erstbeklagten entlang der Grenzen zu den Grundstücken Nr. 5 (Zweit- und Drittbeklagte) und 2 (Kläger) sowie auf Grundstück Nr. 5 des Zweit- und der Drittbeklagten an der Grenze zu Grundstück Nr. 4 einen Fussweg von je 50 cm (gesamte Breite des Fussweges: 1 m) zu erstellen. Die Beklagten haben dafür zu sorgen, dass der Kläger auf der derzeitigen Parkplatzfläche auf ihren jeweiligen Grundstücken jederzeit einen 50 cm breiten (insgesamt 1 m breiten) Zugang zur Strasse K._____ hat.
2. Der Kläger ist - unter Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Bewilligung - berechtigt, auf dem Grundstück Nr. 5 des Zweit- und der Drittbeklagten gemäss Plan vom 21. Februar 1986 entlang der Grenzen zu Grundstück Nr. 4 einen Fussweg (Plattenweg) von 60 cm auf seine Kosten zu erstellen. Der Zweit- und die Drittbeklagte haben dafür zu sorgen, dass der Kläger auf der derzeitigen Parkplatzfläche jederzeit einen 60 cm breiten Zugang zur Strasse K._____ hat.
3. Alle anderslautenden Begehren werden abgewiesen."

C.
Gegen das obergerichtliche Urteil hat der Kläger eidgenössische Berufung erhoben. Er verlangt die Bestätigung der Dispositiv-Ziffern 1 und 3 und erneuert die gegen den Erstbeklagten gerichteten Anträge, ihm zu Gunsten des Grundstücks Nr. 2 auf dessen Grundstück Nr. 4 gegen Entschädigung der Erstellungskosten einen Garageplatz zur Verfügung zu stellen und gemäss Plan zum Dienstbarkeitsvertrag vom 15. März 1980 auf diesem Grundstück einen Fuss- und Fahrweg in einer Breite von 2,5 m zu bauen. Gegenüber dem Zweit- und der Drittbeklagten beantragt er, ermächtigt zu werden, auf deren Grundstück Nr. 5 gemäss dem gleichen Plan einen Fuss- und Fahrweg in gleicher Breite zu errichten.

Die Beklagten schliessen auf Abweisung der Berufung. Gleichzeitig haben sie Anschlussberufung eingereicht mit den Rechtsbegehren, die Dispositiv-Ziffern 1, 2, 4 und 5 der Urteils des Obergerichts seien aufzuheben und die Widerklagebegehren Nr. 1 (Löschung des auf dem Grundstück Nr. 4 lastenden Garagebenützungsrechts), Nr. 2 (Ablehnung des klägerischen Begehrens auf Wiedereintragung des Fuss- und Fahrwegrechts auf den Grundstücken Nrn. 2 und 4) und Nr. 4 (Löschung des auf den Grundstücken Nrn. 5, 2 und 4 eingetragenen gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechts) gutzuheissen.

Der Kläger beantragt, die Anschlussberufungsanträge abzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 Durch zulässige Berufung wird der Eintritt der Rechtskraft im Umfang der Anträge gehemmt (Art. 54 Abs. 2 zweiter Satz OG). Daraus ergibt sich umgekehrt, dass der kantonale Entscheid in Rechtskraft erwächst, soweit er nicht angefochten ist. Der Berufungsantrag (Nr. 1), die Dispositiv-Ziffern 1 und 3 des obergerichtlichen Urteils zu bestätigen, stösst mithin ins Leere, so dass darauf deshalb nicht einzutreten ist.

1.2 Für den Fall, dass das Bundesgericht der Ansicht sein sollte, das Garagebenützungsrecht könne erst nach einer Überbauung seines Grundstücks (Nr. 2) in Anspruch genommen werden, beantragt der Kläger (in den Ausführungen zur Begründung seines Rechtsmittels) unter Berufung auf den Grundsatz "in maiore minus", es sei ihm der Anspruch mit einem entsprechenden Vorbehalt zuzusprechen. Dieser Antrag ist neu, so dass auch darauf nicht einzutreten ist (vgl. Art. 55 Abs. 1 lit. b letzter Satz OG).

1.3 Ebenso wenig einzutreten ist auf den Berufungsantrag Nr. 2, wonach der Erstbeklagte zu Lasten seines Grundstücks einen Garageplatz zur Verfügung zu stellen habe: Das Begehren steht mit dem in Erw. 1.2 Gesagten in Zusammenhang bzw. wird nicht näher begründet.

1.4 Der Kläger hat es schliesslich unterlassen, den Berufungsantrag Nr. 5 auf vollumfängliche Abweisung der Widerklage zu begründen. Auch darauf ist deshalb nicht einzutreten.

2.

2.1 Gegenstand der Berufung wie auch der Anschlussberufung ist im Wesentlichen das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten und zu Lasten der Grundstücke der Parteien. Der zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks Nr. 4 abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag vom 15. März 1980 enthält unter Ziffer 19.3 folgende Vereinbarung:
"Die Kontrahenten räumen sich gegenseitig auf der zu erstellenden Erschliessungsstrasse, im beiliegenden Plan grün eingezeichnet, in einer Breite von je 2,50 m und gesamthaft 5.00 m ein Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Diese Vertragsbestimmung ist z.G. und z.L. No. 3, 2 und 4 im Grundbuch einzutragen."

Durch Urteil des Obergerichts (Justizkommission) des Kantons Luzern vom 8. September 1997 wurde eine das Fuss- und Fahrwegrecht betreffende Löschungsverfügung des Grundbuchamtes bestätigt. Im Zuge des vorliegenden Verfahrens ordnete der Amtsgerichtspräsident I von Luzern-Land mit Entscheid vom 13. Dezember 2000 an, dass die Dienstbarkeit (zu Sicherungszwecken) im Sinne von Art. 961 ZGB vorläufig vorgemerkt werde. Soweit sie sich auf das (heutige) Grundstück Nr. 5 des Zweit- und der Drittbeklagten erstreckt, blieb sie im Grundbuch stets eingetragen.

2.2 Das Obergericht hat vorab festgehalten, dass der Kläger auf das strittige Fuss- und Fahrwegrecht nicht verzichtet habe und eine Löschung aus diesem Grund mithin nicht in Frage komme; auch könne dem Kläger in grundsätzlicher Hinsicht nicht mangelndes Interesse an der Dienstbarkeit unterstellt werden. Es ordnete daher deren Wiedereintragung in das Grundbuch an. Indessen wies es die klägerischen Anträge auf Errichtung (Grundstück Nr. 4 des Erstbeklagten) bzw. auf Duldung des Baus (Grundstück Nr. 5 des Zweit- und der Drittbeklagten) eines Weges insoweit ab, als dieser auch befahren werden sollte. Der Kläger habe anlässlich des Augenscheins erklärt, die Strasse solle nur erstellt werden, wenn das Grundstück Nr. 2 tatsächlich überbaut würde. Eine solche Überbauung habe bis heute jedoch nicht stattgefunden. Hingegen könne dem Kläger in sachenrechtlicher Hinsicht nicht verwehrt werden, als Zugang zu seinem Grundstück Nr. 2 einen Fussweg auf der Grenze der Grundstücke Nrn. 4 einerseits und 2 sowie 5 andererseits zu realisieren. Das Fuss- und Fahrwegrecht sei eingeräumt auf einer Breite von 5 m, wobei je 2,5 m auf dem Grundstück Nr. 4 einerseits und auf den Grundstücken Nrn. 2 und 5 andererseits lägen. Nach dem blossen Wortlaut der
Dienstbarkeit würde diese Breite auch für das Wegrecht gelten, doch gebe dieser Wortlaut den wirklichen Sinn der Dienstbarkeit in dem Fall nicht wieder, dass nur das Fusswegrecht, nicht aber das Fahrwegrecht beansprucht werde bzw. beansprucht werden könne. Verlauf und Breite des Fusswegrechts müssten daher vom Gericht nach den allgemeinen Auslegungsregeln festgesetzt werden. Die Breite des Fussweges sei so festzusetzen, dass ein hindernisfreier Zugang zum Grundstück Nr. 2 gewährleistet sei. Eine Breite von einem Meter erscheine als angemessen, da sie auch bei einer allfälligen Abgrenzung des Weges durch einen Lebhag auf beiden Seiten ein hindernisfreies Begehen erlaube. Soweit der Fussweg über die bestehenden Parkplätze an der Strasse K._____ führe, müsse er nicht gebaut, aber freigehalten werden. Die Beklagten hätten bezüglich ihrer eigenen Parkplatzbenützung sicherzustellen, dass der Kläger den Gehweg von einem Meter jederzeit bis zur Strasse K._____ in direkter Linie ungehindert zur Verfügung habe.

3.
3.1 Der Kläger wirft dem Obergericht vor, sich selbst zu widersprechen, wenn es einerseits den Bestand eines Fuss- und Fahrwegrechts in einer Breite von insgesamt fünf Metern feststelle, in Ziffer 2 seines Urteilsspruchs dann aber lediglich den Bau eines Fussweges mit einer Gesamtbreite von einem Meter gestatte. Diese Reduktion stehe in klarem Widerspruch zum Dienstbarkeitsvertrag. Nach Art. 736 Abs. 2 ZGB komme eine teilweise oder gänzliche Ablösung einer Dienstbarkeit nur gegen angemessene Entschädigung und unter der Voraussetzung in Frage, dass das Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung sei.

3.2 Die Beklagten pflichten dem Kläger darin bei, dass der Entscheid der Vorinstanz, das vertraglich definierte Fuss- und Fahrwegrecht von fünf Metern Breite bestehen zu lassen, dieses aber gleichzeitig auf einen Fussweg von einem Meter Breite zu reduzieren, nicht nachvollziehbar sei. Indessen verlangen sie, dass Dispositiv-Ziffer 1 des obergerichtlichen Urteils aufgehoben und das Fuss- und Fahrwegrecht nicht wieder eingetragen werde und dass ausserdem die mit diesem zusammenhängende, am 15. März 1980 zu Lasten des Grundstücks Nr. 4

und zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 3 und 2 begründete Dienstbarkeit auf Benützung von Garagen gelöscht werde. Sie begründen das Begehren damit, dass der Kläger auf das strittige Fuss- und Fahrwegrecht verzichtet habe. Ferner habe die Vorinstanz zu Unrecht angenommen, es liege bloss eine momentane Unüberbaubarkeit des berechtigten Grundstücks vor und die Ausübung der Dienstbarkeit sei deshalb nicht als unmöglich zu betrachten.

4.
4.1 Es ist allgemein anerkannt, dass eine Dienstbarkeit auch auf Grund eines - ausdrücklich erklärten oder durch konkludentes Verhalten geäusserten - Verzichts des Berechtigten untergehen kann. Wie das Obergericht mit Recht bemerkt, ist Voraussetzung, dass der Verzichtswille eindeutig zum Ausdruck gebracht worden ist; er muss offensichtlich sein (dazu BGE 127 III 440 Erw. 2a und 2b S. 442 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 128 III 265 Erw. 4a S. 269 f.).

4.2 Zu dem von den Beklagten geltend gemachten Verzicht des Klägers auf die strittigen Dienstbarkeiten finden sich in der Anschlussberufung sehr umfangreiche und komplexe Ausführungen. Abgesehen davon, dass diese insofern von vornherein unbeachtlich sind, als sie tatsächliche Vorbringen enthalten, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden (vgl. Art. 55 Abs. 1 lit. c OG), zeigen sie, dass von einem eindeutigen Verzichtswillen des Klägers, wie er für eine Löschung der Dienstbarkeit erforderlich wäre, nicht die Rede sein kann.

5.
5.1 Gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB kann der Belastete die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen, wenn sie für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat. Fehlendes Interesse im Zeitpunkt des Einreichens des Aufhebungsbegehrens führt indessen nicht in jedem Fall zur Löschung der Dienstbarkeit, ist doch zu beachten, dass das Interesse durch eine Veränderung der Gegebenheiten wieder aufleben kann (vgl. BGE 81 II 189 Erw. 2 S. 194). Allerdings müssen mit einer gewissen Intensität Anhaltspunkte für eine solche Entwicklung vorhanden sein. So hält Peter Liver (Zürcher Kommentar, N 65 zu Art. 736 ZGB) dafür, dass eine Möglichkeit künftiger Veränderung der Verhältnisse, für die nicht eine erhebliche Wahrscheinlichkeit bestehe, das erforderliche Interesse an der Dienstbarkeit nicht zu begründen vermöge und deshalb nicht zu berücksichtigen sei. Nach Paul Piotet (Dienstbarkeiten und Grundlasten, in: Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, S. 578) fällt eine Löschung gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB dann ausser Betracht, wenn eine einigermassen wahrscheinliche Möglichkeit besteht, dass die Servitut ihre Nützlichkeit in nicht allzu ferner Zukunft wieder erlangt. Ähnlich äussert sich Paul-Henri Steinauer (Les droits réels, II. Bd., 3.
Auflage, Rz 2268), der erklärt, die Dienstbarkeit müsse eingetragen bleiben, falls das Interesse an ihr in einer voraussehbaren Zukunft (”dans un avenir prévisible”) wieder aufleben könne. Alle diese Autoren lassen für das Aufrechterhalten des Eintrags einer Dienstbarkeit rein theoretische Möglichkeiten einer künftigen Veränderung der Verhältnisse somit nicht genügen.

Ebenso geht aus verschiedenen Urteilen des Bundesgerichts hervor, dass für die Verweigerung der Löschung das blosse Nicht-Ausgeschlossensein eines künftigen Wiederauflebens des Interesses an der Dienstbarkeit nicht ausreicht: In BGE 81 II 189 ff. war es um ein nicht mehr ausgeübtes Wegrecht gegangen, bei dem die Möglichkeit eines Wiederauflebens des Interesses für den Berechtigten mit dem Hinweis auf den Bau einer immerhin im kommunalen Nutzungsplan vorgesehenen neuen Strasse bejaht worden ist (Erw. 2 S. 194 f.). Dem Urteil 5C.21/1993 vom 24. September 1993 hatte ein Wegrecht zu Grunde gelegen, das wegen baulicher Veränderungen und der Möglichkeit der Benützung einer provisorischen Zufahrt über eine Weiheraufschüttung zur fraglichen Zeit nicht ausgeübt worden war. Unter Hinweis auf den Umstand, dass für die Aufschüttung noch keine Baubewilligung vorliege und die Verhältnisse in dieser Hinsicht somit unklar seien, hielt das Bundesgericht mit der kantonalen Instanz dafür, es könne von einem für die Löschung erforderlichen Verlust jeden Interesses am Fortbestand der Grunddienstbarkeit nicht gesprochen werden. Umgekehrt hat das Bundesgericht mit dem in BGE 89 II 370 ff. veröffentlichten Urteil eine Klage auf Löschung eines
Wasserfassungsrechts zum Betrieb einer Mühle geschützt mit der Begründung, angesichts der gegebenen Verhältnisse - Absinken des Wasserspiegels als Folge einer Gewässerkorrektur - sei nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und den allgemeinen Erfahrungen anzunehmen, dass in voraussehbarer Zukunft der in Frage stehende (vom Wasser der Maggia gespiesene) Kanal seine Funktionstüchtigkeit nicht wieder werde erlangen und die

Dienstbarkeit somit nicht wieder werde ausgeübt werden können (Erw. 3 S. 383).

5.2 Das Obergericht hat zunächst auf die Bestätigung des Bauamtes R._____ vom 2. März 1998, das klägerische Grundstück Nr. 2 sei übernutzt, hingewiesen und daraus geschlossen, dieses sei unüberbaubar. Mit der Begründung, die sich aus dem öffentlichen Recht ergebende Einschränkung der Überbaubarkeit könne ohne weiteres einem Wandel unterworfen sein, hat es jedoch alsdann dafür gehalten, die Frage, ob das Grundstück im heutigen Zeitpunkt überbaubar sei oder nicht, könne offen bleiben; es rechtfertige sich nämlich nicht, auf Grund einer momentanen Unüberbaubarkeit die zivilrechtlich durch Dienstbarkeit abgesicherte Erschliessung des Grundstücks mit einer Löschung der entsprechenden Dienstbarkeit zu verunmöglichen, zumal "nicht völlig ausgeschlossen" sei, dass das berechtigte Grundstück in Zukunft einer Überbauung wieder werde zugänglich gemacht werden können; weitere Beweiserhebungen zur Frage, ob das Grundstück Nr. 2 heute überbaut werden könnte, erübrigten sich deshalb.

5.3 Die Auffassung des Obergerichts steht mit der Rechtsprechung, von der abzuweichen kein Anlass besteht, nicht in Einklang. Wie oben dargelegt, geht es nicht an, die Löschung einer Dienstbarkeit mit der blossen Begründung zu verweigern, eine Veränderung der die Ausübung der Dienstbarkeit verunmöglichenden Verhältnisse sei nicht völlig ausgeschlossen. Die Vorinstanz durfte demnach insbesondere die Frage der derzeitigen Überbaubarkeit des klägerischen Grundstücks Nr. 2 nicht ungeprüft lassen. In diesem Punkt ist der angefochtene Entscheid deshalb aufzuheben und die Sache an das Obergericht zurückzuweisen. Dieses wird im Lichte des in Erw. 5.1 Ausgeführten abzuklären haben, ob hinreichend konkrete Anhaltspunkte die Annahme erlaubten, die massgebenden Umstände könnten sich mit der erforderlichen Wahrscheinlichkeit verändern und das Interesse des Klägers am strittigen Wegrecht könnte dadurch wieder aufleben. Die Vorinstanz wird alsdann - gegebenenfalls unter Beachtung des nachstehend in Erw. 6 Auszuführenden - über die Anträge der Parteien neu zu entscheiden haben. Ob und inwiefern neue Vorbringen und Beweismittel der Parteien, insbesondere etwa der (Eventual-)Antrag der Beklagten, einen Amtsbericht zur Frage der Bebaubarkeit des
Grundstücks Nr. 2 einzuholen, zulässig sein werden, beurteilt sich nach dem kantonalen Prozessrecht (vgl. Art. 66 Abs. 1 OG; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, II. Bd., N 1.2 zu Art. 66, S. 594).

6.
6.1 Dem Antrag, den Erstbeklagten zu verpflichten, auf seinem Grundstück Nr. 4 gemäss Plan zum Dienstbarkeitsvertrag vom 15. März 1980 einen Fuss- und Fahrweg zu bauen, hält das Obergericht entgegen, der Kläger lege nicht dar, woraus sich die Pflicht des Erstbeklagten zu einem solchen Bau (auf eigene Kosten) ergeben soll. Eine Dienstbarkeit könne den Eigentümer des belasteten Grundstücks nur zu einem Dulden oder zu einem Unterlassen, nicht aber zu einer Leistung, verpflichten; der Erstbeklagte könne deshalb nur dazu angehalten werden, den Bau des Weges durch den Kläger zu dulden.

6.2 Die vom Kläger unter Hinweis auf Art. 730 Abs. 2 ZGB hiergegen vorgetragene Kritik ist insofern berechtigt, als die Vorinstanz eine Erstellungspflicht des Eigentümers des belasteten Grundstücks generell verneint. Die angerufene Gesetzesbestimmung lässt in der Tat sogenannte Nebenleistungspflichten auf (real-)obligatorischer Grundlage ausdrücklich zu. Es geht hierbei um - grundsätzlich einmalige - Handlungen, die dazu dienen, die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, zu erleichtern oder zu sichern (dazu BGE 106 II 315 Erw. 2e S. 320; Hans Michael Riemer, Die beschränkten dinglichen Rechte, 2. Auflage, Bern 2000, § 12 N 18 f.). Darunter könnte an sich auch die Errichtung des der Ausübung eines Durchgangsrechts dienenden Weges fallen. Hingegen ist dem Vorbringen des Klägers, aus dem Text des Begründungsvertrages gehe ganz klar hervor, dass er und der Erstbeklagte sich gemeinsam und in gleichem Umfang zur Errichtung des fraglichen Fahrweges verpflichtet hätten, nicht beizupflichten. An der einschlägigen Stelle (Ziffer 19.3) des Vertrags wurde einzig festgehalten, die Kontrahenten räumten sich gegenseitig auf der zu erstellenden Erschliessungsstrasse ein Fuss- und Fahrwegrecht ein. Wer aber bei einer Dienstbarkeit zusätzlich
zum Normalfall der Umschreibung der blossen Eigentumsbeschränkung des Belasteten (Art. 730 Abs. 1 ZGB) eine Nebenleistungspflicht im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB vereinbart haben will, muss diese Sonderabmachung mit gehöriger Deutlichkeit zum Ausdruck bringen (vgl. etwa die ausführliche Umschreibung in dem in BGE 106 II 315 ff. beurteilten Fall). In diesem Punkt ist die Berufung mithin abzuweisen.

7.
Der Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es, die Gerichtsgebühr den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 3 OG) und die Parteikosten wettzuschlagen (Art. 159 Abs. 3 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
1.1 Soweit auf Berufung und Anschlussberufung einzutreten ist, werden sie teilweise gutgeheissen.

1.2 Mit Ausnahme von Dispositiv-Ziffer 3 wird das Urteil des Obergerichts (I. Kammer) des Kantons Luzern vom 3. Juli 2003 aufgehoben; die Sache wird zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.– wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt; die Beklagten haften für ihre Hälfte je solidarisch.

3.
Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht (I. Kammer) des Kantons Luzern schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 3. Mai 2004
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: