Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.176/2004 /bnm

Urteil vom 10. März 2005
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterinnen Nordmann, Escher,
Bundesrichter Meyer, Bundesrichterin Hohl,
Gerichtsschreiber von Roten.

Parteien
B._____,
Beklagter und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Viktor Rüegg,

gegen

K._____,
Klägerin und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Tschümperlin,

Gegenstand
Dienstbarkeiten,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern, I. Kammer, als Appellationsinstanz, vom 9. Juli 2004.

Sachverhalt:

A.
Die F._____-Strasse, die G._____-Strasse, die H._____-Strasse und die I._____-Strasse umgrenzen ein rechteckiges Areal auf dem Gebiet P._____. Das Areal besteht aus mehreren Einzelparzellen, eingetragen im Grundbuch P._____ und ist überbaut ("T._____-Überbauung"). Häuserzeilen entlang allen vier Strassen umschliessen einen Innenhof. Im Abstand von rund acht Metern zu diesem Häuserring befindet sich im Innenhof ein Gebäudekomplex. Der Zwischenraum ("Hofraum") ist unbebaut und gehört eigentums- und anteilsmässig zu den Parzellen, auf denen die Gebäude längs den vier Strassen stehen. Zu Gunsten und zu Lasten dieser Aussengrundstücke und zu Gunsten der Innengrundstücke sind ein "Bau-, Unterkellerungs-, Ablagerungs- und Einfried(ig)ungsverbot" und ein "Benützungsrecht an Hofraum" im Grundbuch eingetragen. Die Dienstbarkeiten gehen auf das Grundbuchbereinigungsverfahren im Jahre 1937 zurück (Schlussprotokoll vom 10. September 1937).

Die Parzelle Nr. xx ist an der nördlichen Ecke der T._____-Überbauung gelegen, wo sich die F._____-Strasse und die G._____-Strasse kreuzen. Ihr benachbart folgen längs der G._____-Strasse die weiteren Aussengrundstücke Nrn. yy und zz. An der nördlichen Ecke des inneren Gebäudekomplexes ist die Parzelle Nr. vv gelegen. Auf ihr sowie auf den weiteren Innengrundstücken Nrn. uu und ww wird eine Wäscherei betrieben, die im Jahre 1912 ursprünglich auf der Parzelle Nr. uu eingerichtet und später vergrössert wurde.
Zwischen der Eigentümerin des Aussengrundstücks Nr. xx, der Klägerin K._____, und dem Eigentümer der Innengrundstücke Nrn. uu, vv und ww, dem Beklagten B._____, ist ein Zivilprozess über die Nutzung des

Hofraums rechtshängig. Anlass zum Streit gab offenbar, dass Kunden des Wäschereibetriebs mit Fahrzeugen in das Innere der T._____-Überbauung hineinfuhren, auf den unbebauten Flächen der Aussengrundstücke, im Hofraum mithin, parkierten bzw. Fahrzeuge abstellten und dadurch die Klägerin an der Ausübung ihrer Eigentums- und Dienstbarkeitsrechte behinderten. Die Klägerin stellte eine Vielzahl von Begehren, die einerseits auf die Feststellung ihrer Rechte abzielten und andererseits bezweckten, die fehlende Berechtigung des Beklagten und/oder seiner Kunden festzustellen und ihm bzw. ihnen die Benutzung des Hofraums zu verbieten.

B.
Von den insgesamt neun Klagebegehren hiess das Amtsgericht P._____ lediglich einen Subeventualantrag teilweise gut und stellte fest, dass die "im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten ... [nähere Bezeichnung]... das Parkieren von Fahrzeugen und das Markieren von Parkfeldern auf den dienstbarkeitsbelasteten Flächen ... [nähere Bezeichnung]... generell verbieten und nur den kurzzeitigen Waren- und Personenumschlag zulassen" (Urteil vom 7. April 2003). Auf Appellation der Klägerin hin hiess das Obergericht des Kantons Luzern, I. Kammer, die erneuerten Klagebegehren teilweise gut wie folgt:
1. Es wird festgestellt, dass die Klägerin berechtigt ist, folgende Flächen zum Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen zu nutzen:
a) ein Feld von ca. 6 m Länge und 2 m Breite auf Grundstück Nr. xx, GB P._____, gelegen in der südlichen Gebäudenische des Gebäudes auf Grundstück Nr. xx und angrenzend auf einer Länge von 3 m an Grundstück Nr. yy, GB P._____;
b) in Feld von ca. 12 m Länge und 2.5 m Breite auf den Grundstücken Nrn. xx und yy, beide GB P._____, angrenzend an die westliche Grenze der Grundstücke Nrn. xx und yy zu Grundstück Nr. vv, GB P._____, und an die südliche Grenze von Grundstück Nr. yy zu Grundstück Nr. zz, GB P._____.
2. Es wird festgestellt, dass die Klägerin berechtigt ist, auf einer Fläche von ca. 2.5 x 2.5 m in der Nische zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Nr. xx (zweiseitig angrenzend) und Nr. yy (einseitig angrenzend) auf eigene Kosten Vorrichtungen anzubringen, die Dritten das Abstellen von Fahrzeugen verunmöglichen.
3. Es wird festgestellt, dass die Kundinnen und Kunden des Beklagten nicht berechtigt sind, mit Fahrzeugen den Innenhof der T._____-Überbauung G._____-/I._____-/H._____-/F._____-Strasse zu befahren.
Das Obergericht lehnte dabei ein ausschliessliches Recht der Klägerin zur Benützung ab und stellte fest, dass ihr ein Mitbenützungsrecht - mit allen übrigen Eigentümern der T._____Überbauung - zustehe, Fahrzeuge auf den dienstbarkeitsbelasteten Grundstücksflächen des Hofraums länger dauernd zu parkieren (E. 3.1.5 und E. 3.2.2.1 S. 16 ff. und E. 5.1 S. 22). Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (Dispositiv-Ziff. 4 des Urteils vom 9. Juli 2004).

C.
Mit eidgenössischer Berufung beantragt der Beklagte dem Bundesgericht in der Sache, die Klage mit Ausnahme der Feststellung gemäss Dispositiv-Ziff. 2 des obergerichtlichen Urteils abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Obergericht hat keine Gegenbemerkungen angebracht. In ihrer Berufungsantwort schliesst die Klägerin auf Abweisung der Berufung. Sie beantragt, Dispositiv-Ziff. 1a dahin gehend zu berichtigen, dass die umfangmässige Beschreibung "ein Feld von ca. 6 m Länge und 2 m Breite" durch "ein Feld von ca. 6 m Länge und 3 m Breite" ersetzt wird. Eventualiter sei die Sache zur Vervollständigung des Sachverhalts und zur neuen Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Vor Bundesgericht streitig sind Inhalt und Umfang der im Grundbuch "Bau-, Unterkellerungs-, Ablagerungs- und Einfried(ig)ungsverbot" und "Benützungsrecht an Hofraum" benannten Grunddienstbarkeiten. Die Streitfragen lauten, ob die Dienstbarkeitsberechtigung das längerfristige Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen umfasst (E. 2) und Kundenverkehr zu Gewerbeliegenschaften zulässt (E. 3 und 4 hiernach). Über die Auslegungsgrundsätze sind sich die Parteien einig. Folgendes muss hervorgehoben werden:

1.1 Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor:

Massgebend ist der Grundbucheintrag, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben (Abs. 1). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund 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 (Abs. 2; BGE 128 III 169 E. 3a S. 172; 130 III 554 E. 3.1 S. 556/557). Für den hier strittigen Inhalt der Dienstbarkeiten ist deren Benennung im Grundbuch allein nicht schlüssig. Darin stimmen die Parteien mit dem Obergericht überein. Verschieden beantworten sie hingegen die Frage, ob die Auslegung des Erwerbsgrundes klaren Aufschluss über die behaupteten Dienstbarkeitsinhalte gibt. Das Obergericht hat die Frage bejaht und deshalb die Beweisanträge sowohl der Klägerin als auch des Beklagten zur Art der Ausübung der Dienstbarkeit abgewiesen (E. 3.2.2.1 S. 16 f. und E. 4.2.4 S. 22). Der Einwand des Beklagten, das Obergericht habe seinen Beweisführungsanspruch verletzt, könnte somit nur begründet sein, falls
die Auslegung des Erwerbsgrundes zu keinem eindeutigen Ergebnis führt. Darauf verweist die Klägerin zu Recht.

1.2 Der wirkliche Parteiwille aus dem Jahre 1937 hat offenbar nicht mehr festgestellt werden können. Weder der Beklagte noch die Klägerin bringen diesbezüglich Gegenteiliges vor. Sie gehen vielmehr übereinstimmend davon aus, der Erwerbsgrund müsse nach dem Vertrauensgrundsatz (Art. 18 OR) ausgelegt werden. Mangels behaupteten und bewiesenen wirklichen Parteiwillens hat das Obergericht den Erwerbsgrund so ausgelegt, wie er nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie namentlich auf Grund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks und mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der Dienstbarkeit verstanden werden durfte und musste (E. 3.1.4.2 S. 13 f. mit Hinweisen: BGE 128 III 265 E. 3a S. 267; 130 III 554 E. 3 S. 556 ff.).

1.3 Erwerbsgrund sind die im Dienstbarkeitsbereinigungsverfahren - bei Einführung des eidgenössischen Grundbuchs - protokollierten wechselseitigen Erklärungen, deren Auslegung grundsätzlich wie beim Dienstbarkeitsvertrag als ordentlichem Erwerbsgrund zu erfolgen hat (Liver, Zürcher Kommentar, 1980, N. 11 und N. 86 zu Art. 738 ZGB). Entgegen der Ansicht der Klägerin ist für die Auslegung das Schlussprotokoll im Bereinigungsverfahren massgebend und nicht der - die Grundbucheinführung vorbereitende - Liquidationsplan von 1906 mit (öffentlich rechtlichem) Baureglement "über die dem Staate gehörenden Baugründe der ehemaligen Klosterliegenschaft im G._____", zu welchen die T._____-Überbauung gehört. Zwischen dem Baureglement und den später protokollierten Erklärungen der Eigentümer bestehen Differenzen. So kann die Breite des Hofraums gemäss Baureglement 4 bis 8 Meter betragen. Im privatrechtlich massgebenden Schlussprotokoll beträgt die Breite dagegen 8 Meter. Die Erklärungen der Eigentümer im Bereinigungsverfahren haben insoweit nicht bloss deklaratorische Bedeutung gehabt, sondern rechtsbegründende Wirkung und umschreiben Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit neu. Als Erwerbsgrund auszulegen ist deshalb allein das
Schlussprotokoll von 1937 (Liver, a.a.O., N. 63-65 zu Art. 732 ZGB; Schmid, Basler Kommentar, 2003, N. 17 zu Art. 43 SchlT ZGB). Das Baureglement von 1906 kann dabei als Hilfsmittel der Auslegung dienen. Dies ist namentlich insoweit der Fall, als im Schlussprotokoll Begriffe des Baureglements übernommen werden. So hat das Obergericht mit Recht den Begriff der "inneren Bauflucht" im Lichte des Baureglements ausgelegt.

2.
Der erste Streitpunkt betrifft die Frage, ob die Grunddienstbarkeiten zu einem "Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen" berechtigen. Gemeint ist das längerfristige bzw. länger dauernde Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs (vgl. E. 2.1.3 S. 9 des obergerichtlichen Urteils) im Gegensatz zum - vor Obergericht unbestritten zulässigen (E. 4.2 hiernach) - Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs für den kurzzeitigen Waren- und Personenumschlag.

2.1 Die hier auszulegende Erklärung gemäss Schlussprotokoll von 1937, die die im Grundbuch als "Bau-, Unterkellerungs-, Ablagerungs- und Einfried(ig)ungsverbot" und "Benützungsrecht an Hofraum" eingetragenen Grunddienstbarkeiten begründet, lautet wie folgt: Zu Gunsten aller Grundstücke der T._____-Überbauung darf zu Lasten der Aussengrundstücke vom Hofraum "längs der innern Bauflucht ein Streifen von 8 m Breite nicht abgeschlossen, nicht überbaut oder als Ablagerungsplatz verwendet und nicht unterkellert werden, sondern ist diesen Grundstücken zur allgemeinen Benützung freizuhalten" (E. 3.1.4.2 S. 14 des obergerichtlichen Urteils).
2.1.1 Die Parteien stimmen der obergerichtlichen Auslegung zu (E. 3.1.4.2 S. 14 f.), dass es um ein Zusam-

menspiel von Recht und Verbot geht. Die Belastung besteht darin, dass die Eigentümer auf näher umschriebene Befugnisse verzichten (Verbote), um dadurch den Hofraum freizuhalten. Die Berechtigung wird mit einer "allgemeinen Benützung" umschrieben. Benützungsrecht und Freihaltegebot hängen insoweit zusammen, als dieses jenes gewährleisten soll.
2.1.2 Der Beklagte unterstreicht, dass es sich vom Wortlaut her um ein "allgemeines" Benützungsrecht handle. Wie der Begriff der "innern Bauflucht" wurde die Umschreibung "zur allgemeinen Benützung" aus dem Baureglement von 1906 übernommen. Das Baureglement sah vor, dass vom Hofraum der Bauabteilungen (d.h. der verschiedenen Gevierte) ein Streifen "zur allgemeinen Benutzung frei zu bleiben" hat (E. 2.1.4 S. 10 f. des obergerichtlichen Urteils). Wird als Auslegungshilfe auf das Baureglement und dessen Sprachgebrauch abgestellt, kann die Umschreibung "allgemeine" Benutzung nur als bestimmungsgemässe und gemeinverträgliche Nutzung verstanden werden, d.h. die Benutzung hat dem Zweck des Hofraums zu entsprechen und derart zu erfolgen, dass die gleichzeitige Benutzung durch die anderen Berechtigten nicht erheblich erschwert wird. Die Bestimmung des Hofraums beschränkt sich nicht auf den Verkehr, sondern er dient gemäss seiner allgemeinen Zweckbestimmung auch andern mit dem Wohnen und Arbeiten verbundenen gemeinverträglichen Zwecken. Das längerfristige bzw. länger dauernde Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs gilt nun aber selbst bei einzig dem Verkehr dienenden Anlagen nicht als gemeinverträglich und wird deshalb bei der vorliegenden
weiteren Zwecksetzung schon vom Wortlaut des Erwerbsgrundes - allgemeines Benützungsrecht - nicht mehr gedeckt (vgl. dazu BGE 122 I 279 E. 2b S. 283 mit Hinweisen).
2.1.3 Diese Auslegung des "allgemeinen Benützungsrechts" wird bestätigt, wenn die in der Dienstbarkeit aufgezählten Verbote "Bau-, Unterkellerungs-, Ablagerungs- und Einfried(ig)ungsverbot" in die Überlegungen einbezogen werden. Das Obergericht ist davon ausgegangen, dass das Benützungsrecht weder durch Vorrichtungen beeinträchtigt werden sollte, die fest mit dem Boden verbunden sind, noch durch Ablagerungen, die nicht mit einem gewissen Aufwand beseitigt werden können (E. 3.1.4.2 S. 14). Der Auslegung kann vorbehaltlos beigepflichtet werden. Die aufgezählten vier verbotenen Tätigkeiten dienen lediglich als Beispiele und wollen das Freihaltegebot näher umschreiben, das eine gemeinverträgliche Nutzung des Hofraums durch alle Berechtigten gewährleisten will und insbesondere jede dauerhafte Einschränkung der Nutzung des Hofraums zu verhindern bezweckt. Entgegen der Annahme der Klägerin bedarf es deshalb keines ausdrücklichen Parkierverbots. Die verbotenen Tätigkeiten werden im Schlussprotokoll nicht abschliessend aufgezählt, sondern exemplifizieren das Freihaltegebot. Das Ablagerungsverbot erfasst ohne weiteres auch das längerfristige bzw. länger dauernde Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs, zumal das Abschleppen eines Fahrzeugs,
dessen Halter nicht erreichbar ist, mit keinem geringeren Aufwand verbunden ist als das Beseitigen von anderem abgelagertem Material (so auch Urteil des Bundesgerichts C.380/79 vom 25. Februar 1980, E. a S. 3 f., das ein in ZBGR 63/1982 S. 149 ff. publiziertes Urteil des Zürcher Obergerichts bestätigt).

2.2 Das Obergericht ist zu einem abweichenden Auslegungsergebnis gelangt. Es hat dafürgehalten, die Dienstbarkeiten regelten das länger dauernde Parkieren nicht. Da das Grundbuchbereinigungsverfahren im Jahre 1937 abgeschlossen worden sei, müsse angenommen werden, dass ein Bedürfnis der Bewohner der T._____-Überbauung ihre Fahrzeuge im Hof zu parkieren gar nicht in Betracht gezogen worden sei. Die Grunddienstbarkeiten seien daher hinsichtlich des länger dauernden Parkierens zu ergänzen (E. 3.1.4.2 S. 15).
2.2.1 Auf Grund der Vorbringen des Beklagten erscheint die obergerichtliche Annahme nicht als bundesrechtswidrig, im Grundbuchbereinigungsverfahren sei wegen des damals noch äusserst geringen Fahrzeugbestands und der wenig verbreiteten Motorisierung nicht an ein längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen gedacht worden. Denn andernfalls wäre die Frage des Parkierens wohl geregelt worden, wie das bei Innenhofservituten aus jener Zeit oft geschehen ist, in denen das "Stehenlassen (dauernd und vorübergehend) von Fahrzeugen" ausdrücklich untersagt wird (vgl. für eine im Jahre 1933 begründete Dienstbarkeit: Sachverhalt zum Urteil des Bundesgerichts C.276/1979 vom 30. November 1979, in: ZBGR 63/1982 S. 377/378). Zu prüfen ist deshalb, ob in diesem Punkt eine eigentliche Lücke vorliegt. Ein lückenhafter Erwerbsgrund darf - im Gegensatz zur lückenhaften Eintragung im Grundbuch (BGE 124 III 293 E. 2c S. 296) - gerichtlich ergänzt werden (BGE 88 II 252 E. 6d S. 273 und 498 E. 5 S. 507 f.). Es ist zu fragen, wie die Parteien, wenn sie damals den heute vorliegenden Tatbestand ins Auge gefasst hätten, ihren Vertrag vernünftigerweise präzisierend ergänzt hätten (Liver, a.a.O., N. 97 ff. zu Art. 738 ZGB;
allgemein: Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, I., 8. Aufl. Zürich 2003, N. 1256-1263 S. 277 ff. und N. 1288-1296 S. 285 ff., mit Hinweisen).

2.2.2 Die Voraussetzungen für eine Ergänzung des Erwerbsgrundes sind hier nicht erfüllt: Zum einen weist die Regelung keine Lücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit auf. Ein längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen wird - wie gesagt (E. 2.1.3 soeben) - durch das im Wortlaut des Grundbucheintrags ausdrücklich genannte Ablagerungsverbot erfasst. Zum anderen sind die Voraussetzungen für eine Anpassung an veränderte Verhältnisse nach Massgabe eines hypothetischen Parteiwillens nicht dargetan. Auf Grund der offenen Formulierung des Dienstbarkeitsinhalts als allgemeines Benützungsrecht ist vielmehr davon auszugehen, dass schon im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit jedes künftige - vorhersehbare oder unvorhersehbare - Nutzungsbedürfnis erfasst und zugelassen werden wollte, solange es der allgemeinen Zweckbestimmung entspricht und gemeinverträglich ist. Diese Voraussetzung aber trifft - wie gesagt (E. 2.1.2 soeben) - auf ein längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen nicht zu.
2.2.3 Eine Ergänzung der Dienstbarkeiten erweist sich aus den dargelegten Gründen als unzulässig. In Anbetracht dessen kann letztlich dahingestellt bleiben, ob und inwiefern im Bereiche des Dienstbarkeitsrechts - über die gesetzlich geregelten Tatbestände hinaus (z.B. Art. 736 und Art. 739 ZGB) - eine Anpassung des Erwerbsgrundes an veränderte Verhältnisse möglich und zulässig ist (eher ablehnend: BGE 127 III 300 E. 5a/bb S. 303/304; vgl. zur generell gebotenen Zurückhaltung gegenüber Vertragsanpassungen: Kramer, Berner Kommentar, 1985, N. 333 ff. zu Art. 18 OR).

2.3 Die Klägerin erneuert verschiedene Einwände gegen diese Auslegung gemäss dem Wortlaut der Dienstbarkeit und von deren Sinn und Zweck her. Darauf ist nachstehend einzugehen:
2.3.1 Im kantonalen Verfahren hat sich die Klägerin auf eine Grunddienstbarkeit aus dem Jahre 1982 berufen, die die beiden Grunddienstbarkeiten von 1937 teilweise überlagert. Im Jahre 1982 haben sich die Eigentümer der Parzellen Nrn. xx und yy wechselseitig Fahrwegrechte und Rechte auf Benützung eines Abstellplatzes für Fahrzeuge eingeräumt. Das Obergericht hat dazu festgehalten, die Dienstbarkeiten von 1937 verschafften ein Mitbenützungsrecht aller Eigentümer am Hofraum, so dass die Klägerin aus der Dienstbarkeit von 1982 kein ausschliessliches Recht auf einen Autoabstellplatz im Hofraum ableiten könne (E. 3.1.5 S. 15 f. und E. 3.2.2.2 S. 17). Den zutreffenden Erwägungen ist nichts beizufügen. Es gilt der Grundsatz der Alterspriorität (vgl. Art. 972 ZGB). Dies bedeutet, dass von zwei Dienstbarkeiten, welche sich nicht miteinander vertragen, die ältere grundsätzlich den Vorrang hat (BGE 57 II 258 E. 2 S. 262; statt vieler: Liver, a.a.O., N. 37 f. der Einleitung; Steinauer, Les droits réels, II, 3. Aufl. Bern 2002, N. 2148-2150 S. 338 f.).
2.3.2 Die Klägerin wirft dem Beklagten ein treuwidriges Verhalten vor, wenn er ein Recht auf längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen bestreite, aber selber seit je her im Hofraum parkiere und parkiert habe. Es ist indessen ein Unterschied, ob ein im Grundbuch eingetragener Anspruch besteht oder ob sich die am Hofraum Berechtigten gegenseitig ein längerfristiges Parkieren auf Zusehen hin und damit gleichsam prekaristisch gestatten (vgl. Liver, a.a.O., N. 59-61 zu Art. 730 und N. 99 zu Art. 732 ZGB). Der Umstand, dass der Beklagte gleich wie die Klägerin den Hofraum selber als Parkfläche verwendet hat, hindert ihn nicht, einen dinglichen Anspruch der Klägerin auf längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen im Hofraum zu bestreiten. Desgleichen begründet eine allfällige Ausübung einer Dienstbarkeit gegen den Vertragsinhalt keine Rechte, wie das Obergericht in früheren Fällen entschieden hat (z.B. Urteil vom 9. Oktober 1974, in: ZBGR 57/1976 S. 145 mit Hinweis). Die Art der Ausübung der Dienstbarkeit ändert an deren Inhalt und Umfang nichts, wenn der Eintrag im Grundbuch und der Erwerbsgrund eindeutig sind. In diesem Fall kann die langjährige Ausübung auch nicht zur
Erweiterung der Dienstbarkeit durch Ersitzung führen (vgl. Liver, a.a.O., N. 119 f. zu Art. 738 ZGB; Steinauer, a.a.O., N. 2295 S. 396).
2.3.3 Schliesslich verweist die Klägerin auf die räumlichen Verhältnisse, die ein längerfristiges bzw. länger dauerndes Abstellen (Parkieren) von Fahrzeugen gestatte. Abgesehen davon, dass die tatsächliche Möglichkeit der Ausübung kein Recht schaffen kann, das nicht schon gemäss Erwerbsgrund besteht, übersieht die Klägerin, dass der Hofraum nicht nur dem fahrenden und ruhenden Verkehr, sondern auch andern mit dem Wohnen und Arbeiten verbundenen gemeinverträglichen Nutzungen zu dienen hat. Zudem widerspricht diese Auslegung anhand der räumlichen Gegebenheiten dem Schlussprotokoll von 1937, wonach "ein Streifen von 8 m Breite ... freizuhalten" ist (E. 2.1 soeben). Daran lassen auch die von der Klägerin zitierten Formulierungen in den Bereinigungsheften, die der Einführung des Grundbuchs zugrunde gelegen haben, keinen Zweifel. Dort heisst es: "Der Hofraum zwischen den äusseren und inneren Bauparzellen ist auf seiner ganzen Breite zur Allgemeinen

Benützung des ganzen Blockes jederzeit freizuhalten" (zit. nach S. 13 der Berufungsantwort, Unterstreichung beigefügt). Danach wäre nicht einmal ein Parkieren entlang den Hausmauern im Hofraum statthaft, das sich die Eigentümer offenbar auf Zusehen hin gestatten.

2.4 Die Auslegung ergibt, dass die Grunddienstbarkeiten nicht zu einem längerfristigen bzw. länger dauernden Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs berechtigen. Demgegenüber ist das Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs für den kurzzeitigen Waren- und Personenumschlag unbestrittenermassen zulässig. Zwischen dieser negativen und positiven Umschreibung bleibt die Abgrenzung der Dienstbarkeitsberechtigungen unscharf, doch kann heute nicht näher festgelegt werden, was im Einzelnen unter einem (unerlaubten) längerfristigen und einem (erlaubten) kurzfristigen Abstellen eines Fahrzeugs zu verstehen ist. Zum einen darf das Bundesgericht nicht über die Anträge der Parteien hinausgehen (Art. 63 Abs. 1 OG) und deshalb auch keine anderen als die beantragten Feststellungen treffen. Zum anderen könnte eine verbindliche Ordnung für die Ausübung aller Benützungsrechte nur unter Einbezug aller an den Dienstbarkeiten beteiligten Parteien festgelegt werden, hingegen nicht im vorliegenden Prozess zwischen zwei sich streitenden Dienstbarkeitsberechtigten mit Wirkung für alle (vgl. dazu D. Piotet, Comment organiser les rapports d'usage entre les bénéficiaires de servitudes de même rang?, FS Paul Piotet, Bern 1990, S. 89 ff.).

2.5 Die Berufung muss aus den dargelegten Gründen gutgeheissen, Dispositiv-Ziff. 1 des obergerichtlichen Urteils aufgehoben und die Klage abgewiesen werden, soweit die Feststellungs- und Verbotsbegehren die Berechtigung zu einem längerfristigen bzw. länger dauernden Abstellen (Parkieren) eines Fahrzeugs betreffen. Mit der Aufhebung und der ersatzlosen Streichung der Dispositiv-Ziff. 1 wird das darauf bezogene Berichtigungsbegehren der Klägerin gegenstandslos, ohne dass auf dessen Zulässigkeit in der Berufungsantwort näher einzutreten wäre.

3.
Der zweite Streitpunkt betrifft die Frage, ob die Grunddienstbarkeiten den Kundenverkehr zu den Gewerbeliegenschaften zulassen.

3.1 Aus dem Erwerbsgrund und aus dem Eintrag im Grundbuch folgt, dass die Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten bestimmter Grundstücke begründet wurden. Es handelt sich um Grunddienstbarkeiten im Sinne von Art. 730 ff. ZGB, bei denen der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks aus der Dienstbarkeit berechtigt bzw. verpflichtet ist. Räumt der Dienstbarkeitsberechtigte einem Dritten ein Nutzungsrecht am Grundstück als solchem ein (z.B. Nutzniessung, Miete oder Pacht), erstreckt sich dieses Nutzungsrecht auch auf die zu Gunsten des Grundstücks bestehenden Grunddienstbarkeiten. Ohne Verleihung des Nutzungsrechts am Grundstück selber kann ein Nutzungsrecht an Grunddienstbarkeiten hingegen nicht verliehen werden, soweit es sich - wie hier - um eine positive (affirmative) Dienstbarkeit handelt, die dem Berechtigten die Befugnis zu einem Tun gibt, währenddem sie dem Belasteten eine Duldungspflicht auferlegt (BGE 100 II 105 E. 3a S. 115; 114 II 426 E. 2d S. 430). Die Begründung dafür liegt im für Grunddienstbarkeiten typischen Zusammenhang zwischen Berechtigung und Grundstück, der durch die bloss obligatorische Übertragung der Ausübung nicht aufgehoben werden darf (vgl. Liver, a.a.O., N. 42 zu Art. 730 ZGB; Steinauer, a.a.O., N. 2282 f.
S. 390). Soweit der Beklagte seinen Kunden die Bewilligung erteilt, sein "Benützungsrecht an Hofraum" mitzubenützen, bewirkt er durch einseitiges Rechtsgeschäft, dass seine Kunden befugt sind, in seinem Rechtsbereich zu handeln (vgl. Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., N. 129 und N. 142 ff. S. 26 ff.). Eine derartige rechtsgeschäftliche Übertragung des Nutzungsrechts an der Dienstbarkeit ohne gleichzeitige Übertragung des Nutzungsrechts am herrschenden Grundstück hat das Obergericht - nach dem soeben Gesagten - zu Recht abgelehnt.

3.2 Der Beklagte anerkennt heute die gezeigte Rechtslage, verneint aber, dass er seinen Kunden jemals ein Nutzungsrecht an der Grunddienstbarkeit "Benützungsrecht an Hofraum" habe verleihen wollen. Er macht geltend, das "Benützungsrecht an Hofraum" selber beinhalte sein Recht, Kunden und Besucher seines Wäschereibetriebs im Hofraum zu empfangen und zu bedienen und diese den Hofraum befahren zu lassen. Diesbezüglich greift die obergerichtliche Beurteilung zu kurz.
3.2.1 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 Rechtsauffas-

sung 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 berechtigte 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 berechtigte Grundstück auch das Interesse des Eigentümers des berechtigten Grundstücks an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang (BGE 130 III 554 E. 2 S. 556 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; Liver, a.a.O., N. 7 ff. der Vorbem. zu Art. 730-744 und N. 103 ff. zu Art. 730 ZGB, mit Hinweisen; seither: Steinauer, a.a.O., N. 2213 S. 360; Petitpierre, Basler Kommentar, 2003, N. 11 ff. zu Art. 730 ZGB; teilweise abweichend: Rey, Berner Kommentar, 1981, N. 7 ff. der Vorbem. zu Art. 730-736 ZGB).
3.2.2 Es ist anerkannt, dass der "Vorteil" oder das "Interesse" des herrschenden Grundstücks bzw. des Eigentümers des herrschenden Grundstücks durch ein auf ihm betriebenes Gewerbe vermittelt werden kann. Bei einem dinglichen Wegrecht zu Gunsten einer Geschäftsliegenschaft kommt es auf die Verkehrsbedürfnisse des dortigen Geschäftsbetriebs an. Falls der Erwerbsgrund die Frage nicht ausdrücklich regelt, bestimmt sich nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks bzw. dessen Eigentümers, ob die Grunddienstbarkeit nicht nur vom Mieter und Pächter, sondern auch von Hausgenossen, Besuchern und Kunden ausgeübt werden darf (vgl. für Einzelheiten, z.B. aus dem deutschen Recht: BGB-Kommentare Staudinger/Mayer, 2002, N. 4 und N. 12, RGRK/Rothe, 1996, N. 3, und Staudinger/Ring, 1994, N. 25, je zu § 1019 BGB; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht, 4. Aufl. Berlin 1964, § 31/II S. 547 f.).
3.2.3 Von seinem Wortlaut her sagt der Erwerbsgrund nichts zur Frage, wer das "Benützungsrecht an Hofraum" ausüben darf. Die Frage wird hingegen von den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks, denen bei der Auslegung besonderes Gewicht zukommt (hiervor E. 1.2: "namentlich"), eindeutig beantwortet. Bei den berechtigten Grundstücken des Beklagten handelt es sich um seit 1912 bis heute gewerblich genutzte Liegenschaften, auf denen stets eine Wäscherei mit den dafür notwendigen Installationen betrieben wurde. Das sich aus der Bewirtschaftung dieser Gewerbeliegenschaft ergebende Bedürfnis "Kundenverkehr" ist deshalb zu berücksichtigen und wird vom Inhalt der Grunddienstbarkeit "Benützungsrecht an Hofraum" ohne weiteres erfasst. Anspruchsberechtigt ist zwar nur der Beklagte, da es um eine Grunddienstbarkeit geht und diese ihm als Eigentümer der berechtigten Innengrundstücke zusteht. Ausgeübt werden darf das Benützungsrecht jedoch auch von seinen Kunden in gleicher Weise, d.h. die Kunden des Beklagten dürfen den Hofraum insbesondere befahren und daselbst ihre Fahrzeuge kurzzeitig abstellen, soweit diese Tätigkeiten durch das auf den Grundstücken des Beklagten betriebene Gewerbe veranlasst sind.

3.3 Bei diesem Auslegungsergebnis muss die Berufung gutgeheissen, Dispositiv-Ziff. 3 des obergerichtlichen Urteils aufgehoben und die Klage abgewiesen werden, soweit die Feststellungs- und Verbotsbegehren die Ausübung der Dienstbarkeit "Benützungsrecht an Hofraum" durch Kunden oder Besucher des Beklagten betreffen.

4.
In ihrer Berufungsantwort erneuert die Klägerin ihre kantonalen Appellationssubeventualbegehren-Ziff. 9 und 10. Sie beantragt dem Bundesgericht diese Anträge zu prüfen und gutzuheissen, eventuell die Sache zu diesem Zweck an das Obergericht zurückzuweisen.

4.1 Die Klägerin stellt als Berufungsbeklagte Anträge, die - jedenfalls mit Bezug auf die Feststellungsbegehren gemäss Ziff. 9 - über die blosse Abweisung der Berufung des Beklagten hinausgehen, ohne formell (Eventual-)Anschlussberufung zu erheben. Die Zulässigkeit dieses prozessualen Vorgehens kann aus nachstehenden Gründen dahingestellt bleiben (vgl. dazu Scyboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in: Les recours au Tribunal fédéral, Publications FSA vol. 15, Bern 1997, S. 7 ff., S. 53/54, mit Hinweisen).

4.2 Vor Obergericht hat die Klägerin beantragt, subeventuell sei festzustellen, dass die fraglichen Grunddienstbarkeiten das Parkieren von Fahrzeugen und das Markieren von Parkfeldern auf den dienstbarkeitsbelasteten Flächen generell verbieten und nur den kurzzeitigen Warenumschlag durch die aus den Dienstbarkeiten berechtigten Grundeigentümer und deren Mieter, nicht aber der Kunden und Besucher zulassen (Ziff. 9).

Das Obergericht ist auf diesen Subeventualantrag nicht eingetreten, weil es zuvor festgestellt hat, dass die Klägerin zum länger dauernden Parkieren von Fahrzeugen auf den von ihr bezeichneten Feldern berechtigt ist (E. 8 S. 25). Das Amtsgericht hat den Antrag teilweise gutgeheissen und festgestellt, dass das Parkieren von Fahrzeugen und das Markieren von Parkfeldern generell verboten ist und nur der kurzzeitige Personen- und Warenumschlag zulässig ist. Das Feststellungsinteresse hat das Amtsgericht bejaht, weil die Markierungs- und Parkierungsverhältnisse am Hofraum strittig sind (E. 9 S. 20 f.).

Soweit mit der Feststellung eine unterschiedliche Behandlung zwischen Grundeigentümern und Kunden der Gewerbeliegenschaften verlangt wird, ist das Begehren - wie erwähnt (E. 3.3 hiervor) - unbegründet. Zu beurteilen ist hingegen die Feststellung, dass die Grunddienstbarkeiten das Parkieren von Fahrzeugen und das Markieren von Parkfeldern auf den dienstbarkeitsbelasteten Flächen generell verbieten und nur den kurzzeitigen Warenumschlag zulassen. Selbst wenn die Feststellungsklage in weitem Umfang gestattet werden soll, wie das die kantonalen Gerichte hier angenommen haben, muss nun aber doch vorausgesetzt werden, dass es sich um ein streitiges Rechtsverhältnis handelt, dessen Feststellung beantragt wird. Andernfalls ist die eine Feststellungsklage rechtfertigende Ungewissheit der Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien zu verneinen (allgemein: BGE 123 III 49 E. 1a S. 51 und 414 E. 7b S. 429; für die Dienstbarkeitsberechtigung: BGE 128 III 265 E. 2b, nicht veröffentlicht). Auf Grund sämtlicher bisher beurteilter Begehren der Klägerin (E. 2 und 3 hiervor) wird deutlich, dass das mit dem Subeventualantrag-Ziff. 9 zur Feststellung verstellte Rechtsverhältnis nicht streitig ist. Es kann ergänzt werden (Art. 64 Abs. 2 OG), dass sich die
Beklagte in ihrer kantonalen Appellationsantwort vollauf damit einverstanden erklärt hat, dass das Parkieren von Fahrzeugen und das Markieren von Parkfeldern generell verboten und nur der kurzzeitige Personen- und Warenumschlag zugelassen ist (Amtl. Bel. 11 S. 19 ad 41 und 42). Ein Interesse an dieser Feststellung besteht somit nicht. Der vor Obergericht gestellte Subeventualantrag-Ziff. 9 muss deshalb insgesamt abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

4.3 Die Klägerin hat vor Obergericht weiter beantragt, subeventuell seien die fraglichen Grunddienstbarkeiten wegen unzulässiger Mehrbelastung so zurückzustufen, dass die Kunden und Besucher vom Kreis der Berechtigten ausgeschlossen sind (Ziff. 10). Das Obergericht ist auf das Begehren nicht eingetreten, weil es festgestellt hat, dass die Kunden und Besucher der Dienstbarkeitsberechtigten nicht berechtigt seien, den Hofraum zu benützen (E. 9 S. 25). Das Amtsgericht ist auf den Antrag eingetreten, hat aber eine unzumutbare Mehrbelastung verneint und den Antrag abgewiesen (E. 10 S. 21 ff.).
4.3.1 Gemäss Art. 739 ZGB darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden, wenn sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes ändern. Die daherige Klage des Dienstbarkeitsbelasteten zielt auf eine Herabsetzung der Ausübung der Dienstbarkeit auf das ursprüngliche Mass. Nur wenn diese Zurückführung auf das ursprüngliche Mass nicht möglich ist, kommt ein Verbot der Ausübung in Frage. Da der Kundenverkehr einen Teil der Belastung bedeutet (E. 3 hiervor) und auch heute noch unbestreitbar möglich ist und stattfinden kann, fällt das beantragte Verbot des Kundenverkehrs ausser Betracht (vgl. Liver, a.a.O., N. 54-56 zu Art. 739 ZGB; Steinauer, a.a.O., N. 2300d S. 398 f.).
4.3.2 Zu prüfen bleibt die im beantragten Ausschluss des Kundenverkehrs mitenthaltene Reduktion. Das "Benützungsrecht an Hofraum" wird im Erwerbsgrund nicht positiv umschrieben, sondern nur negativ durch - auf den Kundenverkehr nicht zutreffende - verbotene Tätigkeiten abgegrenzt. Insoweit liegt eine ungemessene Dienstbarkeit vor, deren Inhalt und Umfang - wie der Beklagte das hervorhebt - durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt werden (Liver, a.a.O., N. 19-21 zu Art. 737 ZGB; Urteil 5C.199/2002 vom 17. Dezember 2002, E. 3.1, in: ZBGR 84/2003 S. 308).

Bei der vorliegenden affirmativen, ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, 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 Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt (BGE 91 II 339 E. 4b S. 342; 117 II 536 E. 4b S. 538). Erst wenn die - verglichen mit dem früheren Zustand - gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen 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. (BGE 122 III 358 Nr. 66; Urteil des Bundesgericht 5C.217/1991 vom 26. Mai 1992, E. 3, in: ZBGR 77/1996 S. 52 und SJ 1992 S. 601; Liver, a.a.O., N. 3, 8 und N. 10 zu Art. 739 ZGB; Steinauer, a.a.O., N. 2298-2300 S. 397 f.).

Die Voraussetzungen einer unzumutbaren Mehrbelastung sind hier nicht erfüllt. Gemäss den tatsächlichen Feststellungen im obergerichtlichen Urteil bestand auf den Innenhofgrundstücken seit 1912 eine Wäscherei, die immer einen gewissen Kundenverkehr bewirkt hat. Eine willentliche Änderung der Zweckbestimmung hat somit nicht stattgefunden, wie die Klägerin das auch einräumt. Soweit sie behauptet, es sei seither ein erheblicher und unzumutbarer Mehrverkehr aufgetreten, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie das Obergericht weiter festgestellt hat (E. 2.1.4 S. 10), sind die Innengrundstücke bereits im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit für Gewerbebetriebe vorgesehen gewesen und durften keine Wohnungen enthalten. Davon gehen heute auch beide Parteien aus (S. 8 ff. der Berufungsschrift und S. 14 ff. der Berufungsantwort). Wird nebst dieser Nutzungsbeschränkung zu Lasten der Innengrundstücke berücksichtigt, dass der Hofraum in seiner ganzen Breite von acht Metern zur allgemeinen Benützung jederzeit freigehalten werden sollte (vgl. E. 2.3.3 hiervor), muss angenommen werden, dass die Eigentümer im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit Steigerungen in der Nutzung des Hofraums vorhergesehen und in Kauf genommen haben, damit das
Gewerbe auf den Innengrundstücken wachse und gedeihe.
4.3.3 Der vor Obergericht gestellte Subeventualantrag-Ziff. 10 betreffend Mehrbelastung muss nach dem Gesagten abgewiesen werden, ohne dass die Sache an das Obergericht zur Vervollständigung des Sachverhalts zurückzuweisen wäre. Die Feststellungen im obergerichtlichen Urteil gestatten die Beurteilung dessen, was die Eigentümer seinerzeit vernünftigerweise und damit objektiviert in Betracht gezogen haben mögen, als sie die Grunddienstbarkeiten begründet haben.

5.
Aus den dargelegten Gründen müssen die Berufungsanträge gutgeheissen, die mit der Berufungsantwort erneuerten Klagebegehren hingegen abgewiesen werden. Die Klägerin wird damit kosten- und entschädigungspflichtig im bundesgerichtlichen Verfahren (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 1 und 2 OG). Für die Verlegung der kantonalen Gerichts- und Parteikosten rechtfertigt sich grundsätzlich keine andere Verlegung, da die Klägerin gesamthaft nur die Feststellung erreicht hat, dass sie auf ihrem eigenen Grundstück parkieren und Absperrvorrichtungen anbringen darf, soweit es nicht mit der Grunddienstbarkeit belastet ist (unangefochtene Dispositiv-Ziff. 2 und E. 2.1.4 und E. 2.2.2 S. 11 f. des obergerichtlichen Urteils). Mangels genauer Angaben zu den Anwaltskosten der Beklagten im obergerichtlichen Verfahren und des Einbezugs der Kosten für eine vorsorgliche Beweisaufnahme (vgl. E. 10 S. 26) wird die Sache gesamthaft zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an das Obergericht zurückgewiesen (Art. 157 und Art. 159 Abs. 6 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und die Dispositiv-Ziff. 1 und 3 bis 5 des Urteils des Obergerichts des Kantons Luzern, I. Kammer, als Appellationsinstanz, vom 9. Juli 2004 werden aufgehoben. Unter Vorbehalt der rechtskräftigen Feststellung gemäss Dispositiv-Ziff. 2 des obergerichtlichen Urteils wird die Klage abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird der Klägerin auferlegt.

3.
Die Klägerin hat den Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.– zu entschädigen.

4.
Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigung für das kantonale Verfahren an das Oberge-

richt zurückgewiesen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Luzern, I. Kammer als Appellationsinstanz, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. März 2005
Im Namen der II. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: