



Liegenschaft Nr. ww GB Einsiedeln installierte Wasseruhr nicht zu erstatten habe, da er gestützt auf das im Grundbuch zulasten von Nr. xx GB Einsiedeln und zu Gunsten von Nr. ww GB Einsiedeln eingetragene „Wasserbezugsrecht“ berechtigt sei, unentgeltlich Trinkwasser zu beziehen. \n a) 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 131 III 345 E. 1.1 S. 347). \n aa) Der in Frage stehende Grundbucheintrag lautet „Wasserbezugsrecht zulasten Nr. xx [...]“(Vi-KB 3b und Vi-KB 5 sowie Vi-BB 3c). Die Bezeichnung „Wasserbezugsrecht“ wird jedoch weder im Gesetz verwendet noch lassen sich daraus die Rechte und Pflichten der Eigentümer der beteiligten Grundstücke klar ersehen. Insbesondere kann „Wasserbezugsrecht“ nicht mit „Wasserlieferungspflicht“ gleichgesetzt werden, ausserdem lässt sich daraus bezüglich der vom Beklagten behaupteten Unentgeltlichkeit nichts entnehmen. Mithin ergeben sich die massgeblichen Rechte und Pflichten, wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, nicht aus dem Grundbucheintrag, so dass, der dargestellten Stufenordnung folgend, vorab auf den Erwerbsgrund, d.h. den Dienstbarkeitsvertrag vom 5. August 1971, abzustellen ist. \n bb) Vorliegend sind die Klägerin als Eigentümerin des belasteten Grundstückes Nr. xx GB Einsiedeln und der Beklagte als Eigentümer der berechtigten Liegenschaft Nr. ww GB Einsiedeln jedoch nicht die Begründungsparteien, d.h. nicht diejenigen Eigentümer, welche die Dienstbarkeit errichtet haben. Diesfalls können bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags gegenüber den Eigentümern, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Nach diesen Grundsätzen wird auch der Zweck einer Dienstbarkeit ermittelt. Im Verhältnis zu Eigentümern, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, gilt der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Kann davon nicht ausgegangen werden, ist zur Bestimmung des Zwecks danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten (BGer, Urteil 5D\_103/2016 vom 15. März 2017 E. 4.4.2 mit Hinweis auf BGE 138 III 650 E. 5.3 S. 656 und 139 III 404 E. 7.1 S. 406 f.). \n cc) Der Dienstbarkeitsvertrag, welcher mit öffentlicher Urkunde vom 5. August 1971 von H.\_\_\_\_\_ (Rechtsvorgänger der Klägerin C.\_\_\_\_\_ und damaliger Eigentümer von GB Nr. vv [neu xx]) und I.\_\_\_\_\_ (Rechtsvorgänger des Beklagten A.\_\_\_\_\_ und damaliger Eigentümer von GB Nr. uu [neu ww]) geschlossen wurde, lautet wie folgt (Vi-KB 6, Vi-BB 7): \n 1. Der Eigentümer der GB Nr. vv [neu xx] gestattet dem Eigentümer der GB Nr. uu [neu ww] ab dem im Jahre 1964 in GB Nr. vv [neu xx] erstellten Schacht eine Einzoll-Wasserleitung anzuschliessen und auf seine Kosten in sein Grundstück Nr. uu [neu ww] zu leiten. \n \n 2. Es wird festgestellt, dass der Eigentümer der GB Nr. uu [neu ww] einen einmaligen Beitrag von einem Drittel an die Erstellungskosten

der von H. \_\_\_\_\_ erstellten neuen Wasserleitung bezahlt hat. \n \n 3. Der Eigentümer der GB Nr. uu [neu ww] ist jederzeit berechtigt, das Grundstück GB Nr. vv [neu xx] zur Vornahme von Reparaturen an der Wasserleitung zu betreten. \n \n 4. Die Notariats- und Grundbuchgebühren bezahlt I. \_\_\_\_\_. \n \n 5. Das Notariat Einsiedeln wird mit der Anmeldung dieser Grunddienstbarkeit unter dem Kennwort „Wasserbezugsrecht“ im Grundbuch beauftragt, wobei die Dienstbarkeit auf GB Nr. uu [neu ww] als Recht und auf GB Nr. vv [neu xx] als Last einzutragen ist. \n \n \n Dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages nach beinhaltet das „Wasserbezugsrecht“ ausschliesslich ein Anschluss- und Durchleitungsrecht (vgl. „[...] eine Einzoll-Wasserleitung anzuschliessen und [...] in sein Grundstück [...] zu leiten“). Objektiv betrachtet dient der Anschluss der Einzoll-Wasserleitung an den sich auf Nr. xx GB Einsiedeln befindlichen Schacht dazu, dass der Beklagte das von der Quelle auf der Liegenschaft Nr. zz GB Einsiedeln stammende Wasser auf die Liegenschaft Nr. ww GB Einsiedeln leiten kann. Eine darüber hinausgehende dingliche Lieferpflicht von Trinkwasser des Eigentümers von Nr. xx GB Einsiedeln lässt sich dagegen weder aus dem Wortlaut noch dem Sinne und Zweck der vertraglichen Regelung ableiten. So ist dem Argument des Beklagten nicht zu folgen, wonach ein blosses Anschlussrecht, ohne daraus Wasser beziehen zu können, sinnlos sei (KG-act. 1 S. 12). Denn grundsätzlich steht es dem Beklagten frei, das Quellwasser auf seiner Liegenschaft Nr. zz GB Einsiedeln auf diesem Grundstück selber zu fassen und dieses durch die bestehenden Leitungen gestützt auf das Leitungs- bzw. Anschlussrecht über die Liegenschaft Nr. xx GB Einsiedeln auf sein eigenes Grundstück Nr. ww GB Einsiedeln zu leiten. \n dd) Die Ansicht des Beklagten hält auch rechtlich nicht stand. Wie bereits die Vorinstanz zu Recht erwog, lässt sich eine Wasserlieferungspflicht im Sinne eines Tuns nach dem in

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.