

**Détermination du contenu d'une servitude** (art. 738 CC) – Rappel des principes (consid. 4.3.1).

En l'occurrence, une servitude de restriction de bâtir prévoit que seule une villa indépendante pour une ou deux familles (« *eine freistehende Ein- oder Zweifamilienvilla mit Garage* ») peut être érigée sur la parcelle litigieuse. Le terme « *freistehend* » signifie, selon l'usage courant, qu'une maison n'est pas construite avec une autre maison ou reliée à une autre maison. L'on ne peut toutefois s'arrêter à une interprétation littérale ; il s'agit de prendre également en compte le but de la servitude, en particulier les intérêts qui, considérés objectivement, paraissent importants en raison des besoins du fonds dominant (consid. 4.3.2 et 4.3.3).

Le Tribunal fédéral retient dans le cas d'espèce que la construction projetée, qui prévoit un seul bâtiment de deux logements, ayant les caractéristiques d'une villa, est conforme au texte de la servitude. Il précise notamment que le risque de modification non uniforme qui existe pour des maisons mitoyennes existe également pour des maisons comprenant deux logements, de sorte que les propriétaires du fonds dominant ne peuvent rien tirer de cet argument (consid. 4.3.4 et 5). Il en est de même du fait que le jardin soit strictement ou non réparti entre les logements, dès lors que l'aménagement du jardin peut en tout état de cause être réalisé selon les goûts de chaque habitant de l'immeuble. Seul est déterminant le nombre de parties qui habitent l'immeuble. Or en prévoyant deux logements, les propriétaires du fonds grevé respectent la servitude également à cet égard (consid. 5.3).

**Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit** (Art. 738 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.3.1).

Im vorliegenden Fall sieht eine Baubeschränkungsdienstbarkeit vor, dass auf dem strittigen Grundstück nur eine freistehende Ein- oder Zweifamilienvilla mit Garage (« *eine freistehende Ein- oder Zweifamilienvilla mit Garage* ») errichtet werden darf. Der Begriff « *freistehend* » bedeutet nach dem allgemeinen Sprachgebrauch, dass ein Haus nicht zusammen mit einem anderen Haus gebaut oder mit einem anderen Haus verbunden wird. Man darf es jedoch nicht bei einer wörtlichen Auslegung belassen, sondern muss auch den Zweck der Dienstbarkeit berücksichtigen, insbesondere die Interessen, die bei objektiver Betrachtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks wichtig erscheinen (E. 4.3.2 und 4.3.3).

Das Bundesgericht hält im vorliegenden Fall fest, dass der geplante Bau, der ein einziges Gebäude mit zwei Wohnungen vorsieht, das die Merkmale einer Villa aufweist, dem Text der Dienstbarkeit entspricht. Es führt insbesondere aus, dass das Risiko einer uneinheitlichen Veränderung, das bei Reihenhäusern besteht, auch bei Häusern mit zwei Wohnungen gegeben ist, so dass die Eigentümer des herrschenden Grundstücks aus diesem Argument nichts ableiten können (E. 4.3.4 und 5). Dasselbe gilt für die Frage, ob der Garten strikt auf die Wohnungen aufgeteilt ist oder nicht, da die Gestaltung des Gartens in jedem Fall nach dem Geschmack jedes einzelnen Bewohners des Gebäudes erfolgen kann. Entscheidend ist allein die Anzahl der Parteien, die das Gebäude bewohnen. Indem die Eigentümer des belasteten Grundstücks zwei Wohnungen vorsehen, respektieren sie die Dienstbarkeit auch in dieser Hinsicht (E. 5.3).

**Besetzung**

Bundesrichter Herrmann, Präsident,

Bundesrichter Marazzi, Schöbi,

Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
3. C.C.,
4. D.C.,

alle vier vertreten durch  
Rechtsanwalt Dr. Dominik Bachmann,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

1. E.E.,
  2. F.E.,
- beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Siegrist,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Feststellung (Dienstbarkeit),

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 28. April 2022 (LB210023-O/U).

**Sachverhalt:**

**A.**

**A.a.** Das an der V.strasse in U. (ZH) gelegene Grundstück Kat.-Nr. xxx steht im Eigentum von E.E. (Beschwerdegegner 1). Auf dem Grundstück befindet sich eine im Jahr 1934 erbaute und seither nur geringfügig veränderte Einfamilienvilla. E.E. hat die Liegenschaft am 22. September 1971 käuflich erworben. Zusammen mit seiner Ehefrau, F.E. (Beschwerdegegnerin 2), beabsichtigt er, das bestehende Gebäude abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, der dereinst von den beiden Söhnen bewohnt werden soll. Das Projekt sieht zwei Vollgeschosse, ein als Attikageschoss ausgestattetes Dachgeschoss sowie zwei Untergeschosse vor, wobei das zweite Untergeschoss auf dem Niveau der V.strasse eine Tiefgarage umfasst. Die für die Verwirklichung des Projektes nötigen (Bau) Bewilligungen liegen vor.

**A.b.** Auf dem Grundstück Kat.-Nr. xxx lastet eine im Grundbuch als "Baubeschränkung" eingetragene Dienstbarkeit zugunsten von insgesamt zehn Grundstücken in der näheren und weiteren Nachbarschaft. Als Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. yyy (W.strasse), Kat.-Nr. zzz (W.strasse), Kat.-Nr. www (W.strasse) und Kat.-Nr. uuu (X.strasse) sind A., B., C.C. und D.C. (Beschwerdeführer 1-4) an der Dienstbarkeit berechtigt. Dem im Grundbuch zur Dienstbarkeit vermerkten Servitutenprotokoll vvv ist der folgende Wortlaut zu entnehmen:

"Auf dem belasteten Grundstück darf im Rahmen der jeweiligen Bauordnung der Gemeinde U. nur eine freistehende Ein- oder Zweifamilienvilla mit Garage erstellt werden, bestehend aus höchstens Erdgeschoss, 1. Stock und ausgebautem Dachgeschoss. Der Neubau, der kein spitzwinkliges Giebeldach (maximale Dachneigung 45 Grad) erhalten darf, hat sich vom architektonisch-ästhetischen Gesichtspunkt aus der landschaftlichen Umgebung vorteilhaft anzupassen. Gilt als Recht gegenüber den berechtigten Grundstücken."

Begründet worden war die Dienstbarkeit mit Kaufvertrag vom 23. September 1933 zwischen der Immobilien-Genossenschaft G. als Verkäuferin und Dr. H. als Käufer. Sowohl das belastete als auch die berechtigten Grundstücke waren zu diesem Zeitpunkt Teil eines noch unbebauten Areals.

**A.c.** Am 18. April 2019 klagten E.E. und F.E. beim Bezirksgericht Horgen auf Feststellung, dass ihr Bauprojekt nicht im Widerspruch zu der auf dem Grundstück Kat. Nr. xxx lastenden Dienstbarkeit steht. Eventuell und Subeventuell beantragten sie die Feststellung, dass das Bauprojekt mit gewissen Anpassungen der Dienstbarkeit nicht widerspricht.

Mit Urteil vom 1. September 2020 hiess das Bezirksgericht die Klage gut und traf die in der Hauptsache angebehrte Feststellung.

**B.**

Die hiergegen von A., B., C.C. und D.C. eingereichte Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich unter Bestätigung des Entscheids des Bezirksgerichts mit Urteil vom 28. April 2022 (eröffnet am 5. Mai 2022) ab.

**C.**

A., B., C.C. und D.C. gelangen am 7. Juni 2022 mit Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht und beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge, es sei der Entscheid des Obergerichts aufzuheben und die Klage vom 18. April 2019 abzuweisen. Eventuell sei das Verfahren zur Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen und zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

**Erwägungen:**

**1.**

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 BGG) über den Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache nach Art. 72 Abs. 1 BGG entschieden hat (Urteil 5A\_637/2019 vom 27. April 2022 E. 1). Der Streitwert übersteigt nach unbestrittener Feststellung der Vorinstanz die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b und Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer sind nach Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt, die sie auch fristgerecht eingereicht haben (Art. 100 Abs. 1 und Art. 45 BGG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

**2.**

**2.1.** Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet Bundesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Indes prüft es nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (**BGE 140 III 115** E. 2). Das Bundesgericht befasst sich dabei nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG). In der Beschwerdebegründung ist daher in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtswidrig sein soll. Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken. Die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (**BGE 142 I 99** E. 1.7.1; **140 III 86** E. 2).

**2.2.** Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die beschwerdeführende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Es gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Das Bundesgericht prüft daher nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (**BGE 141 IV 249** E. 1.3.1; **140 III 264** E. 2.3).

Dieselben Rüge- und Begründungsvoraussetzungen gelten für das Vorbringen der Verletzung verfassungsmässiger Rechte (**BGE 144 II 313** E. 5.1; **143 II 283** E. 1.2.2).

### **3.**

Im Zusammenhang mit der streitbetroffenen Feststellung erachten die Beschwerdeführer ihren Anspruch auf rechtliches Gehör als verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV) und machen eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie die falsche und willkürliche (Art. 9 BV) Anwendung von Bundesrecht (Art. 730 und 738 ZGB) geltend. Nicht aufgeworfen und daher nicht zu thematisieren (vgl. vorne E. 2.1) ist die Frage, ob die Beschwerdegegner ein hinreichendes Interesse an der angebehrten Feststellung haben (vgl. **BGE 144 III 175** E. 5 [einleitend]).

Zu prüfen ist damit, ob das Obergericht ohne Verfassungs- oder Gesetzesverletzung zum Schluss gelangen konnte, die auf dem Grundstück Kat.-Nr. xxx lastende Dienstbarkeit (zu deren vollständigen Wortlaut vorne Bst. A.b; beachte dazu § 11 Abs. 1 der Verordnung des Obergerichts [des Kantons Zürich] vom 26. März 1958 über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches [Kantonale Grundbuchverordnung; LS 252]) werde durch das Bauprojekt der Beschwerdegegner nicht berührt (zur grundsätzlichen Zulässigkeit der Dienstbarkeit vgl. Urteile 5A\_637/2019 vom 27. April 2022 E. 2; 5A\_838/2020 vom 15. November 2021 E. 4.3.1). Im Einzelnen ist strittig, ob der geplante Neubau freistehend ist (hinten E. 4) und ob er die Qualität einer Villa aufweist (hinten E. 5).

### **4.**

**4.1.** Nach Dafürhalten des Obergerichts bedeutet "freistehend" nach dem auch hier massgebenden allgemeinen Sprachgebrauch, dass ein Haus nicht mit einem Nachbarhaus zusammengebaut oder verbunden ist. Der geplante Neubau bestehe aus zwei zusammengebauten Häusern, die baulich-funktional getrennt und axialsymmetrisch gespiegelt seien. Beide Häuser mit (später) je eigener Hausnummer verfügten über die für ein Einzelhaus erforderliche Infrastruktur und bildeten je für sich eine geschlossene Einheit. Es handle sich um ein zusammengebautes Doppelhaus, in dem später zwei Familien beherbergt werden dürften. Der Neubau bilde indes eine optisch-architektonische Einheit bzw. ein organisches Ganzes und erscheine in der Gestalt eines (freistehenden) Einzelhauses, von dem er sich nicht unterscheide. Es sei von aussen nicht erkennbar, ob die Trennung der Wohneinheiten horizontal oder vertikal erfolge. Als Einzelhaus könnte das Projekt in gleichem Ausmass und bei gleicher Gestaltung auch dann gebaut werden, wenn die Wohneinheiten horizontal angeordnet wären.

Bei objektiver Betrachtung bestehe kein schützenswertes Interesse der berechtigten Grundstücke an einer horizontalen anstelle einer vertikalen Gliederung des Hauses: Das projektierte Gebäude passe sich vorteilhaft in die landschaftliche Umgebung ein und Nutzungsintensität sowie Immissionen würden sich nicht danach unterscheiden, ob zwei Familien über- oder nebeneinander wohnten. Dies gelte auch für den Garten. Zwar könne sich dessen Aufteilung auf die Bewirtschaftung auswirken. Die Dienstbarkeit enthalte aber keine Vorschriften hinsichtlich einer einheitlichen Gartengestaltung. Auf keinen Fall verhindert werden könne sodann eine Parzellierung des Grundstückes, die bereits heute möglich, indes nicht geplant sei. Der Dienstbarkeitszweck werde eingehalten. Dieser bestehe in der

Sicherstellung einer lockeren, einheitlichen und gehobenen und sich vorteilhaft in die Landschaft einpassenden Überbauung des Quartiers. Insbesondere sollten keine Mehrfamilienhäuser oder Wohnblöcke errichtet werden. Der so ermittelte Dienstbarkeitszweck sei im Verhältnis zu Eigentümern massgebend, die wie hier das dingliche Recht im Vertrauen auf das Grundbuch erworben haben. Auf die subjektiven Vorstellungen der Beschwerdeführer komme es nicht an.

## **4.2.**

**4.2.1.** In tatsächlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführer es als "klar unzutreffend", dass dem geplanten Neubau nicht anzusehen sei, ob ein zusammengebautes Doppelhaus oder ein Haus mit zwei Etagenwohnungen vorliege: Die Ansichten der Längsfassaden liessen mit der spiegelbildlich gedoppelten Anordnung der unterschiedlichen Fenster- und Türöffnungen und mit dem in der Mitte halbierten Gebäudevolumen klar erkennen, dass zwei gegengleiche Häuser zusammengebaut seien. Damit stellen die Beschwerdeführer allein die Feststellung in Frage, dass das projektierte Gebäude erscheine nach aussen als Einzelhaus. Sie hinterfragen dagegen die Beurteilung der Vorinstanz nicht, dass der Neubau beinhalte eine optisch-architektonische Einheit und sei ein organisches Ganzes. Unter diesen Umständen muss sich die Vorinstanz jedenfalls keine geradezu willkürliche Sachverhaltsfeststellung vorwerfen lassen (vgl. dazu vorne E. 2.2; zur Willkür in der Sachverhaltsfeststellung vgl. statt vieler **BGE 142 II 433** E. 4.4). Nicht einzugehen ist auf das weitere Vorbringen, es fehle an Feststellungen dazu, ob das geplante Projekt Maisonettewohnungen oder Etagenwohnungen enthalte, wobei im letzteren Fall allenfalls vier Familien im Gebäude Platz finden würden. Auch die Beschwerdeführer machen nicht geltend, es seien mehr als zwei Wohnungen geplant, womit sich Weiterungen hierzu erübrigen.

**4.2.2.** Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz weiter vor, ihre tatsächlichen Feststellungen offensichtlich unrichtig formuliert zu haben. Das Bauvorhaben sehe zwei an einer gemeinsamen Wand aneinandergebaute vollwertige Häuser vor, die je für sich Bestand haben und bewahrt, verändert, zurückgebaut oder ersetzt werden könnten. Unzutreffend spreche die Vorinstanz daher davon, es würde zwei "Haushälften" geben, bei denen all dies gerade nicht möglich sei und die nur zusammengefügt ein Ganzes ergäben. Entsprechend könne beim vorliegenden Projekt auch nicht von einem "Zweifamilienhaus" die Rede sein. Der geplante Neubau sehe vielmehr zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser vor. In der von der Vorinstanz gewählten Formulierung erkennen die Beschwerdeführer die Ursache einer "stupende[n] sprachliche[n] Widersprüchlichkeit" des angefochtenen Entscheids, indem das Obergericht zwar davon ausgehe, dass das Bauvorhaben beinhalte ein zusammengebautes Doppelhaus, dann aber dennoch zum Schluss gelange, dieses sei freistehend. Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts erweist sich als unbegründet: Die Vorinstanz stellt fest, dass das projektierte Gebäude bestehe aus zwei zusammengebauten Häusern, die baulich-funktional getrennt und axialsymmetrisch gespiegelt seien, die für ein Einzelhaus erforderliche Infrastruktur enthielten und je für sich eine geschlossene Einheit bildeten (vgl. E. 4.1 hiervor). Von etwas anderem geht auch der Beschwerdeführer nicht aus. Allein der Umstand, dass die Vorinstanz auch von "Haushälften" und einem "Zweifamilienhaus" spricht, ändert hieran nichts und lässt den angefochtenen Entscheid nicht als willkürlich erscheinen. Wie die Beschwerdeführer angeben, erheben sie die Rüge zum Sachverhalt, weil ein zusammengebautes Doppelhaus im Gegensatz zu einem einheitlichen Zweifamilienhaus - dieses allein weise zwei Haushälften auf - nicht freistehend im Sinne der Dienstbarkeit sei. Damit sprechen sie indes nicht den Sachverhalt, sondern die Frage an, wie der Begriff "freistehend" zu verstehen ist. Dies ist durch Auslegung der Dienstbarkeit zu ermitteln (vgl. dazu sogleich).

## **4.3.**

**4.3.1.** Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag, der massgebend ist, soweit sich

Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben (Abs. 1). Bei unklarem Wortlaut ist im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückzugreifen. Ist auch dieser 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 137 III 145 E. 3.1; 132 III 651 E. 8 [einleitend]; Urteil 5A\_691/2019 vom 16. April 2020 E. 3.3.2, in: RNR 102/2021 S. 34). Art. 738 ZGB legt indes allein die Reihenfolge der für die Auslegung einer Grunddienstbarkeit massgebenden Kriterien fest, äussert sich aber nicht dazu, wie diese zu verstehen sind (PETITPIERRE, in: Basler Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Band II, 6. Aufl. 2019, N. 1 und 3 zu Art. 738 ZGB). Diesbezüglich gilt, dass der Text des Grundbucheintrags aus sich selbst heraus nach heutigem (allgemeinem oder allenfalls auch örtlichem) Sprachgebrauch auszulegen ist (BGE 137 III 444 E. 3.2; 86 II 243 E. 5; Urteil 5A\_259/2019 vom 29. Juli 2020 E. 5.3.1, in: ZBGR 102/2021 S. 303). Dabei ist die Auslegung aber nicht auf das sprachliche Verständnis des Eintrags allein festgelegt; der Sprachgebrauch ist nur ein Element der Sinndeutung. Von entscheidender Bedeutung ist auch der Zweck, zu dem die Dienstbarkeit begründet worden ist (Urteil 5C.170/1996 vom 18. November 1996 E. 5; LIVER, in: Zürcher Kommentar, 1980, N. 15 und 39 zu Art. 738 ZGB). Auch für die Ermittlung dieses Zwecks ist vorab auf den Eintrag im Grundbuch abzustellen. Soweit er sich daraus nicht ergibt, gilt im Verhältnis zu Dritten - ein solches steht hier in Frage (vgl. vorne Bst. A.a) - der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Zuletzt ist zur Bestimmung des Zweckes danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung bei Errichtung der Dienstbarkeit aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten (BGE 138 III 650 E. 5.3; Urteil 5A\_1043/2021 vom 27. Juni 2022 E. 3.2.3).

**4.3.2. Was den Wortlaut der Dienstbarkeit angeht, gehen die Beschwerdeführer wie das Obergericht davon aus, "freistehend" bedeute nach dem allgemeinen Sprachgebrauch, dass ein Haus nicht mit einem anderen Haus zusammengebaut oder verbunden sei. Dies ist nicht zu beanstanden (vgl. Duden, Deutsches Universalwörterbuch, 9. Aufl. 2019, S. 653). Nach dem Ausgeführten greift es indes zu kurz, wenn die Beschwerdeführer allein hieraus ableiten, dass der Neubau - geplant sind im Wesentlichen zwei zusammengebaute Häuser (E. 4.2.2 hiervor) - durch die Dienstbarkeit nicht abgedeckt sei. Vielmehr konnte bzw. musste die Vorinstanz weitergehend danach fragen, welchen Zweck die Dienstbarkeit verfolgt bzw. welche Interessen durch sie geschützt werden sollen. Entgegen der Beschwerde hat die Vorinstanz nicht bereits deshalb gegen Bundesrecht verstossen, weil sie auch den Dienstbarkeitszweck bzw. die berührten Interessen berücksichtigt hat.**

**Nichts anderes ergibt sich aus BGE 115 II 434: In diesem Entscheid sah das Bundesgericht keinen Anlass, vom eindeutigen Wortlaut einer Dienstbarkeit abzuweichen, weil es keinen Grund für dessen einschränkende Auslegung zu erkennen vermochte (BGE, a.a.O., E. 2c). Hieraus ist nicht abzuleiten, es sei stets nur der Wortlaut der Dienstbarkeit massgebend, wie die Beschwerdeführer dies tun. Damit ist es auch mit Blick auf Art. 29 Abs. 2 BV nicht zu beanstanden, sollte das Obergericht wie vor Bundesgericht gerügt auf ein entsprechendes Vorbringen nicht eingegangen sein (vgl. BGE 146 II 335 E. 5.1). Ohnehin liegt im blossen Hinweis, die Vorinstanz sei "gehörsverletzend" nicht auf das fragliche Vorbringen eingegangen, keine ausreichende Begründung der Beschwerde in Zivilsachen (vgl. vorne E. 2.2).**

**4.3.3. Zum Dienstbarkeitszweck ergibt sich soweit ersichtlich oder geltend gemacht weder aus dem Grundbuch noch dem Begründungsakt (vgl. vorne Bst. A.b) Näheres. Das Obergericht hat zur Zweckermittlung deshalb richtigerweise auf die Interessen abgestellt, die bei objektiver Betrachtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes bedeutsam erscheinen (E. 4.1 und 4.3.1 hiervor [auch zum Folgenden]). Die Beschwerdeführer berufen sich demgegenüber umsonst auf die (subjektiven) Interessen der von der Dienstbarkeit begünstigten Nachbarn (z.B. zur Gartengestaltung; vgl. dazu auch LIVER, a.a.O., N. 48 zu Art. 738 ZGB). Auch wenn die Beschwerdeführer daher eine ausführliche Kritik an der von der Vorinstanz vorgenommenen Zweckbestimmung formulieren, vermögen sie diese jedenfalls im Ergebnis nicht in Frage zu stellen. Dazu reicht es insbesondere nicht**

aus, dem Obergericht vorzuwerfen, es habe zu sehr auf allgemeine Vorstellungen abgestellt und missachtet, dass keine gegenseitigen Dienstbarkeiten bestünden und nur das streitbetreffende Grundstück eine "Villenverpflichtung" aufweise. **Auch der Hinweis, es liege kein "Quartierservitut" vor, hilft den Beschwerdeführern nicht entscheidend weiter. Zu kurz greift es ausserdem auch in diesem Zusammenhang, wenn die Beschwerdeführer sich auf den aus ihrer Sicht klaren Wortlaut der Dienstbarkeit berufen, zumal dessen Bedeutung durch Rückgriff auf den Dienstbarkeitszweck gerade erst ermittelt werden soll.**

**4.3.4.** Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, das Obergericht reduziere das Unterscheidungsmerkmal zwischen einem freistehenden Einzelhaus und einem zusammengebauten Doppelhaus unzulässig auf die optische Erscheinung des Gebäudes. Ob ein freistehendes oder ein zusammengesetztes Haus vorliege, definiere sich strukturell: Bei einem zusammengebauten Doppelhaus handle es sich um zwei vollständige Häuser mit je eigener Infrastruktur (d.h. keine gemeinsamen Teile, sondern zwei eigenständige Häuser mit Trennwand). Zwei Einfamilienhäuser könnten baulich jederzeit ein voneinander unabhängiges Schicksal erfahren, indem sie selbständig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt oder durch eine Renovation oder "nach Gusto" je unterschiedlich gestrichen, materialisiert oder sonst wie verändert würden. Die berechtigten Personen hätten deshalb ein schutzwürdiges Interesse an einem Verbot eines zusammengebauten Doppelhauses, nämlich "das Interesse [an] einer grosszügigeren, nicht von der Aufteilungsabsicht erzwungenen Setzung eines Neubaus in einem grosszügig, einheitlich stimmig angelegten Garten und an der Vermeidung einer biedereren, stur zweiteiligen Gestaltung".

Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang unzulässig die subjektiven Interessen der Dienstbarkeitsberechtigten anrufen, ist **ihnen Folgendes entgegenzuhalten: Änderungen an einzelnen Teilen eines Gebäudes sind entgegen ihrem Vorbringen (vgl. auch E. 4.2.2 hiervor) nicht nur bei "zusammengebauten Doppelhäusern", sondern auch bei "einheitlichen Zweifamilienhäusern" möglich. Die von den Beschwerdeführern angesprochene Gefahr eines uneinheitlichen Umbaus besteht daher auch dann, wenn von ihrer Interpretation der Dienstbarkeit ausgegangen wird. Grundlegend ändert sich hieran auch dann nichts, wenn bauliche Massnahmen an einem eigenständigen Teil eines Doppelhauses gegebenenfalls einfacher sollten vorgenommen werden können.** Die Beschwerdeführer missachten sodann, dass eine Ablösung der Dienstbarkeit (vgl. Art. 736 ZGB) nicht in Frage steht. Auch die spätere Umgestaltung des Neubaus hat daher die sich aus dem beschränkten dinglichen Recht ergebenden Vorgaben zu beachten. Soweit die Beschwerdeführer sodann der Ansicht sind, bei der Beurteilung, ob ein Gebäude freistehend sei, komme es nicht auf die optischen Gegebenheiten, sondern allein auf die Struktur des Gebäudes an, stellen sie letztlich ihre eigene Sichtweise jener des Obergerichts gegenüber, ohne auf diese einzugehen. Dies genügt den an eine Beschwerde in Zivilsachen zu stellenden Anforderungen nicht (vgl. vorne E. 2.1).

**4.4.** Zusammenfassend vermag die Beschwerde die Schlussfolgerung des Obergerichts, der geplante Neubau sei "freistehend" im Sinne der Grunddienstbarkeit, nicht in Frage zu stellen.

## **5.**

**5.1.** Die Qualität einer Villa weist nach dem Dafürhalten des Obergerichts ein freistehendes Gebäude von einer gewissen Grösse mit geringer Wohndichte (regelmässig ein Einfamilienhaus) und Garten auf, das vornehm und anspruchsvoll ist, d.h. sich durch seine Ausstattung und Gestaltung vor dem Gewöhnlichen auszeichnet, und eine gewisse individuelle Gestaltung aufweist (keine Wiederholung eines verbreiteten Modells). Der geplante Neubau erfülle diese Anforderungen: Zwar liege ein Zweifamilienhaus vor, dies sei in der Dienstbarkeit aber ausdrücklich vorgesehen. Sodann sei das Haus freistehend und verfüge über einen grossen Garten. Seine architektonische Gestaltung sei grosszügig und herrschaftlich und die Ausstattung nicht gewöhnlich. Die Ursprungsbaute, die durch das Projekt

ersetzt werden soll und an dem es sich orientiere, sei nicht stattlicher. Auch eine individuelle Gestaltung könne dem Neubau nicht abgesprochen werden; einen Massentyp stelle er nicht dar. Dass kein Unterschied zu den gängigen Zwei- oder Mehrfamilienhäusern am linken Ufer des Zürichsees bestehe, sei eine nicht weiter konkretisierte und unbelegte Behauptung der Beschwerdeführer.

**5.2.** Die Beschwerdeführer bringen (auch hier) vor, der geplante Neubau sei nicht "freistehend" und weise daher auch nach der Definition des Obergerichts nicht die Qualität einer Villa auf. Zur Frage, ob das geplante Gebäude "freistehend" ist oder nicht, kann auf das vorstehend in E. 4 Ausgeführte verwiesen werden. Auch im vorliegenden Zusammenhang vermögen die Beschwerdeführer das angefochtene Urteil mit diesem Argument nicht erfolgreich zu hinterfragen.

**5.3.** Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, der Garten einer Villa erfahre eine grosszügige und gesamthaft geschlossene Pflege. Die konzeptionell einheitliche, gehobene Gestaltung des Gartens sei im Villenbegriff enthalten, auch wenn die Gestaltung im Einzelnen je "nach Gusto" erfolgen könne. Anders wie hier im Fall eines Doppelhauses mit getrennten Gärten.

Vorab bleiben die Ausführungen in der Beschwerde zur künftigen Gestaltung des Gartens beim Neubauprojekt (wohl notwendigerweise) abstrakt und spekulativ. Weitergehend erkennen die Beschwerdeführer selbst, dass die Gartengestaltung auf alle Fälle nach dem Geschmack der jeweiligen Bewohner des Gebäudes erfolgen kann. **Mit Blick auf die von ihnen angerufene einheitliche Ausgestaltung einer Gartenanlage erscheint es daher als entscheidend, wie viele Parteien auf der Liegenschaft wohnen werden, und nicht, ob ein einheitliches oder ein zusammengebautes Haus erstellt wird und ob der Garten mehr oder weniger strikt unterteilt ist. Es steht aber fest, dass ein Gebäude für zwei Familien geplant und zulässig ist.** Der Einwand der Beschwerdeführer ist damit von vornherein nicht geeignet, den angefochtenen Entscheid als bundesrechtswidrig erscheinen zu lassen.

**5.4.** Der angefochtene Entscheid ist folglich auch insoweit nicht zu beanstanden, als er die Villenqualität des geplanten Neubaus bejaht.

## **6.**

Nach dem Ausgeführten erweist die Beschwerde sich als unbegründet und ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Unter diesen Umständen ist nicht weiter auf die von der Vorinstanz ausserdem angesprochene Frage einzugehen, ob die Beschwerdeführer missbräuchlich handeln. Anlass zum Eingehen auf die vorinstanzliche Kostenregelung, die nicht unabhängig vom Ausgang des vorliegenden Verfahrens angefochten ist, besteht nicht.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Den Beschwerdegegnern sind mangels Einholens einer Vernehmlassung keine entschädigungspflichtigen Kosten entstanden. Parteientschädigung ist daher keine zu sprechen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

#### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.

#### **3.**

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



Lausanne, 28. Dezember 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Sieber