

Tribunal fédéral – 5D_119/2022, 5D_120/2022
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 20 février 2023

Servitude
Dienstbarkeit



Bundesgericht – 5D_119/2022, 5D_120/2022
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 20. Februar 2023

Interprétation d'une
servitude ; exercice d'une
servitude
Auslegung einer
Dienstbarkeit ; Ausübung
einer Dienstbarkeit

Art. 737 al. 3, 738, 942 et
948 CC
Art. 737 Abs. 3, 738, 942
und 948 ZGB

Interprétation d'une servitude (art. 738 en lien avec 942, 948 CC) – Rappel des principes. En l'espèce, l'inscription au registre foncier ne permettant pas de déterminer de manière définitive sur quelle surface les propriétaires du fond dominant ont un droit d'utilisation sur le terrain grevé, c'est à bon droit que l'instance précédente s'est fondée sur la demande de parcellisation à l'origine de la servitude et sur le plan réalisé à cet occasion (consid. 3.3).

Exercice de la servitude – Selon l'art. 737 al. 3 CC, le propriétaire d'une parcelle grevée d'une servitude ne peut rien faire qui empêche ou rende plus difficile l'exercice de la servitude. A l'inverse, le bénéficiaire de la servitude peut exiger du grevé qu'il enlève les dispositifs qui l'empêchent d'exercer celle-ci ou qui rendent son exercice plus difficile. Ainsi, demander à la propriétaire grevée d'enlever une barrière en bois qui n'est certes pas fermée, mais pourrait l'être afin de garantir l'exercice de la servitude n'est pas arbitraire (consid. 4.3).

Auslegung einer Dienstbarkeit (Art. 738 i.V.m. 942, 948 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Im vorliegenden Fall erlaubt die Eintragung im Grundbuch es nicht, abschliessend zu bestimmen, auf welcher Fläche die Eigentümer des berechtigten Grundstücks ein Mitbenutzungsrecht am belasteten Grundstück haben. Deshalb hat sich die Vorinstanz zu Recht auf das der Dienstbarkeit zugrunde liegende Parzellierungsbegehren und den dabei erstellten Grundrissplan gestützt (E. 3.3).

Ausübung der Dienstbarkeit – Gemäss Art. 737 Abs. 3 ZGB darf die Eigentümerin einer mit einer Dienstbarkeit belasteten Parzelle nichts tun, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert. Umgekehrt kann der Dienstbarkeitsberechtigte von der Dienstbarkeitsbelasteten verlangen, dass sie Vorrichtungen entfernt, die ihn an der Ausübung der Dienstbarkeit hindern oder deren Ausübung erschweren. Demnach ist es nicht willkürlich, von der belasteten Eigentümerin die Entfernung eines Holzgatters zu verlangen, das zwar nicht geschlossen ist, aber geschlossen werden könnte, um die Ausübung der Dienstbarkeit zu gewährleisten (E. 4.3).

Besetzung
Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte
A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Hannes Munz,
Beschwerdeführerin,

gegen

5D_119/2022

1. Wohnbaugenossenschaft B.,
2. C.,
3. D.,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Iten,
Beschwerdegegnerinnen,

und

5D_120/2022

1. E.,
2. Wohnbaugenossenschaft B.,
3. C.,
4. D.,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Iten,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Nachbarrecht, Mitbenutzungsrecht,

Verfassungsbeschwerden gegen die Urteile des Obergerichts des Kantons Nidwalden, Zivilabteilung,
vom 14. Dezember 2021 (ZA 21 11 und ZA 21 13).

Sachverhalt:

A.

A., die Wohnbaugenossenschaft B., C., E. und D. sind Eigentümerinnen der Grundstücke Nrn. sss, ttt, uuu, vvv und www, GB U.. Zu Lasten des Grundstücks Nr. uuu im Eigentum von A. und zu Gunsten der Grundstücke Nr. sss (Eigentümerin Wohnbaugenossenschaft B.), Nr. ttt (Eigentümerin C.), Nr. vvv (Eigentümerin E.) und Nr. www (Eigentümerin D.) besteht im teilweise gemeinschaftlich genutzten Untergeschoss ein "Mitbenutzungsrecht an Trockenraum". Bei diesem handelt es sich um einen gemäss Grundbuchbeleg zum Mitbenutzungsrecht grundsätzlich über den Kellergang offen zugänglichen Raum auf dem Grundstück Nr. uuu, im Untergeschoss der Häuserzeile V.weg yyy-zzz, der mit der Bezeichnung "Tröckne" versehen ist.

B.

B.a. Im Februar 2019 liess A. im Untergeschoss ihres Grundstücks Nr. uuu eine Mauer mit Türe über die gesamte Breite ihres Grundstücks einbauen und dadurch einen Teil des Trockenraums vom Kellergang abtrennen. Ferner liess sie anfangs März 2019 ein Holzgatter im Kellergang an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. xxx anbringen.

B.b. Nach gescheitertem Schlichtungsverfahren reichten die Wohnbaugenossenschaft B., E., C. und D. am 14. November 2019 beim Kantonsgericht Nidwalden Klage gegen A. ein. Soweit für das Verfahren vor dem Bundesgericht noch von Interesse stellten sie dabei den Antrag, die Wand und die Türe zum Trockenraum seien zu entfernen (Rechtsbegehren, Ziff. 1), die Trocknungsleinen seien wieder anzubringen (Rechtsbegehren, Ziff. 2), die Türe zum Kellereingang sei zu entfernen (Rechtsbegehren, Ziff. 3) und das Mitbenutzungsrecht der Kläger am Trockenraum sei zu dulden (Rechtsbegehren, Ziff. 4).

B.c. Am 8. Oktober 2020 fällte das Kantonsgericht Nidwalden das folgende Urteil:

"2.1 [A. wird] gerichtlich angewiesen und verpflichtet,

- die von ihr im Untergeschoss des Reiheneinfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. uuu, Grundbuch U., erstellte Wand zur Abtrennung des Trockenraums auf einer Länge von zwei Metern ab der Trennmauer zum Grundstück Nr. xxx, Grundbuch U. (entsprechend der roten Markierung auf Grundrissplan [KB 7]) innert 20 Tagen ab Rechtskraft dieses Urteils zu entfernen und
- das dinglich gesicherte Mitbenutzungsrecht der [Wohnbaugenossenschaft B., von C., E. und D.] am Trockenraum (Grundbuchidentifikations-Nr. rrr) im Bereich von zwei Metern ab der Trennmauer zum Grundstück Nr. xxx, Grundbuch U. (entsprechend der gelben Fläche auf Grundrissplan [KB 7]) ab sofort uneingeschränkt und dauerhaft zu dulden."

B.d. Gegen das Urteil des Kantonsgerichts legten sowohl A. als auch die Wohnbaugenossenschaft B., C. und D. Berufung beim Obergericht des Kantons Nidwalden ein. A. stellte den Antrag, ihre Berufung gut- und die Klage der Wohnbaugenossenschaft B., von C., E. und D. abzuweisen. Demgegenüber beantragten die Wohnbaugenossenschaft B., C. und D. in ihrer Berufung, A. auch zum Entfernen der Türe zum Kellereingang (Holzgatter) zu verpflichten.

In zwei separaten Urteilen wies das Obergericht am 14. Dezember 2021 (eröffnet am 5. Juli 2022) die Berufung von A. ab (ZA 21 13) und hiess jene der Wohnbaugenossenschaft B., von C. und D. gut (ZA 21 11). A. wurde zusätzlich gerichtlich angewiesen und verpflichtet:

"die von ihr im Untergeschoss des Reiheneinfamilienhauses an der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. uuu und xxx, beide Grundbuch U., erstellte Türe im Kellergang (Holzgatter; entsprechend der violetten Markierung auf Grundrissplan [KB 7]) innert 20 Tagen ab Rechtskraft dieses Urteils vollständig zu entfernen [...]."

Ausserdem auferlegte das Obergericht die Prozesskosten vollumfänglich A..

C.

A. wendet sich gegen beide Urteile des Obergerichts mit zwei separaten, aber identischen subsidiären Verfassungsbeschwerden an das Bundesgericht. Sie verlangt, die beiden Verfahren 5D_119/2022 und 5D_120/2022 zu vereinigen. Die beiden Urteile des Obergerichts vom 14. Dezember 2021 seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Klage der Wohnbaugenossenschaft B., von C., E. und D. (Beschwerdegegnerinnen) sei abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Verfügungen vom 27. September 2022 hat das Bundesgericht den beiden Beschwerden nach Anhörung der weiteren Verfahrensbeteiligten die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

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

Erwägungen:

1.

1.1. Die beiden Beschwerden betreffen dieselbe Streitsache, in der sich mit Ausnahme von E. dieselben Parteien gegenüberstehen. In dieser Situation rechtfertigt es sich, die Beschwerdeverfahren 5D_119/2022 und 5D_120/2022 in sinngemässer Anwendung von Art. 24 BZP i.V.m. Art. 71 BGG zu vereinigen.

1.2. Angefochten sind zwei Endentscheide (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 BGG) über die räumliche Ausdehnung einer Grunddienstbarkeit sowie die

Beseitigung der Beeinträchtigung einer Dienstbarkeit (Urteil 5A_123/2019 vom 6. Dezember 2019 E. 1.1) 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 beträgt nach unbestrittener Feststellung der Vorinstanz Fr. 7'766.65 im Verfahren 5D_119/2022 und Fr. 15'533.35 im Verfahren 5D_220/2022, zusammen also Fr. 23'300.-- (Art. 52 BGG). Der Streitwert erreicht damit die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- nicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Explizit macht die Beschwerdeführerin auch keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung geltend (Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG). Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BGG) erweist sich damit als das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführerin hat an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Entscheide (Art. 115 BGG). Auf die auch fristgerecht eingereichten Beschwerden (Art. 117 i.V.m. Art. 100 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 Bst. b BGG) ist grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1. Mit der Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Hierfür gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die beschwerdeführende Person muss in ihrer Eingabe präzise angeben, welche verfassungsmässigen Rechte verletzt worden sind, und im Einzelnen substantiiert darlegen, worin die Verletzung besteht. Eine Überprüfung von Amtes wegen, wie sie dem Bundesgericht hinsichtlich des Gesetzes- und Verordnungsrechts des Bundes zusteht (Art. 106 Abs. 1 BGG), findet nicht statt. Das Bundesgericht untersucht deshalb nicht von sich aus, ob der angefochtene kantonale Entscheid verfassungsmässig ist. Es prüft nur rechtsgenügend vorgebrachte, klar erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 145 II 32** E. 5.1; **134 II 244** E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2). In tatsächlicher Hinsicht legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Auch diesbezüglich kann das Bundesgericht nur dann korrigierend eingreifen, wenn die Beschwerdeführerin eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte dartut (Art. 118 Abs. 2 BGG).

2.2. Wer sich auf eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) berufen will, kann sich demnach nicht darauf beschränken, die Sach- oder Rechtslage aus seiner Sicht darzulegen und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich zu bezeichnen. Vielmehr ist anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen darzutun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (**BGE 136 I 49** E. 1.4.1; **134 II 244** E. 2.2). Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (**BGE 143 I 321** E. 6.1; **141 I 49** E. 3.4; **134 I 140** E. 5.4). Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet keine Willkür (**BGE 148 III 95** E. 4.1; **145 II 32** E. 5.1; **137 I 1** E. 2.4; je mit Hinweisen).

3.

Umstritten ist im Verfahren 5D_120/2022, auf welche Fläche sich das Mitbenützungsrecht der Beschwerdegegnerinnen am Grundstück der Beschwerdeführerin bezieht.

3.1. Die Vorinstanz stellt auf den Grundrissplan ab und kommt gestützt darauf zum Ergebnis, dass sich das Mitbenützungsrecht der Beschwerdegegnerinnen auf die im Grundrissplan gelb eingezeichnete und mit "Tröckne" bezeichnete Fläche bezieht.

3.2. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz Willkür in der Feststellung des Sachverhalts und eine willkürliche Rechtsanwendung vor. So habe die Vorinstanz Widersprüchlichkeiten zwischen dem Grundrissplan und dem Parzellierungsbegehren ignoriert und nicht begründet, weshalb der Grundrissplan zum Parzellierungsbegehren gehören sollte. Entsprechendes hätten weder die Beschwerdeführerin noch die Beschwerdegegnerinnen behauptet. Mangels Behauptung hätte die

Vorinstanz den Grundrissplan daher gar nicht ihrer Entscheidung zugrunde legen dürfen. Willkürlich sei es auch, wenn die Vorinstanz ihren Entscheid auf Art. 28 Bst. a des Parzellierungsbegehrens abstütze, da diese Bestimmung lediglich besage, dass Mitbenutzungsrechte zu Lasten der Grundstücke Nrn. xxx und vvv bestünden. Auf das Mitbenutzungsrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. uuu werde in Art. 28 Bst. a des Parzellierungsbegehrens nicht verwiesen. Den (einschlägigen) Art. 28 Bst. b des Parzellierungsbegehrens hätten die Beschwerdegegnerinnen in ihrer Klage überhaupt nicht erwähnt. Die Auslegung der Dienstbarkeit, ohne die (richtige) Norm im Parzellierungsbegehren zu erwähnen, sei stossend. Auf diese Weise sei es der Beschwerdeführerin quasi unmöglich, sich zu verteidigen. Willkürlich sei auch die Beweiswürdigung. Der Grundrissplan verwende andere Begriffe als der Grundbucheintrag und auch andere als das Parzellierungsbegehren und widerspreche diesen bezüglich den Grunddienstbarkeiten diametral, weshalb das Abstellen auf den Grundrissplan zu einer einseitigen und stossenden Auslegung der Dienstbarkeit führe. Ein dem Grundbucheintrag widersprechender Beststellungsakt müsse für die Auslegung der Dienstbarkeit ohne Bedeutung bleiben. Gleich verhalte es sich bei Plänen, die für die Auslegung der Dienstbarkeit hinzugezogen werden. Im Parzellierungsbegehren sei ein Mitbenutzungsrecht am Trockenraum zu Lasten der Grundstücke Nrn. xxx, uuu und vvv (rot, grün und gelb eingezeichnet) enthalten. Im Grundrissplan hingegen sei auf dem Grundstück Nr. xxx lediglich "Waschküche" (rot eingezeichnet), beim Grundstück Nr. uuu "Tröckne" (gelb eingezeichnet) und beim Grundstück Nr. vvv "Velosa" (grün eingezeichnet) aufgeführt. Es sei "offensichtlich und augenfällig", dass der Grundrissplan nicht dem Parzellierungsbegehren und auch nicht dem Grundbucheintrag entspreche. Beim Grundrissplan handle es sich nicht um die zeichnerische Umsetzung des Parzellierungsbegehrens, sondern gegebenenfalls um einen Entwurf oder Ähnliches. Andernfalls wären übereinstimmende Begriffe verwendet worden und die Dienstbarkeiten in der Grösse von 8 m² eingezeichnet worden.

3.3. Die Kritik, welche die Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Entscheid übt, beschränkt sich darauf, den Eintrag im Grundbuch, das Parzellierungsbegehren und den Grundrissplan aus der eigenen Sicht zu würdigen und den gegenteiligen Standpunkt der Vorinstanz als willkürlich zu bezeichnen. Damit lässt sich keine Willkür dartun, ganz abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerin einfach ihren vor der Vorinstanz eingenommenen Standpunkt wiederholt, ohne sich mit dem angefochtenen Urteil in gebührender Weise auseinanderzusetzen. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten. Ohnehin könnte der Vorinstanz auch deshalb keine Willkür vorgeworfen werden, weil diese sich an die bundesgerichtliche Rechtsprechung gehalten hat, wonach die Auslegung einer Dienstbarkeit einer Stufenordnung folgt: **Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Der gutgläubige Dritte darf sich auf einen klaren und deutlichen Eintrag verlassen, selbst wenn dieser Eintrag inhaltlich unrichtig ist, der Erwerber des belasteten Grundstücks darauf, dass die Dienstbarkeit nicht einen grösseren, der Erwerber des berechtigten Grundstücks darauf, dass sie nicht einen geringeren Inhalt und Umfang hat, als sich aus dem Eintrag ergibt (PETER LIVER, in: Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 1980, N 20 zu Art. 738 ZGB). Nur wenn der Wortlaut des Grundbucheintrags unklar ist, darf im Rahmen dieses Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ein Rückgriff auf den Erwerbsgrund ist insbesondere dann erforderlich und der Schutz des guten Glaubens in den Eintrag dem Dritterwerber abzusprechen, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht ausreichend zu spezifizieren vermag und sich infolgedessen Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben. Dieser Fall liegt vor, wenn sich der Eintrag ohne weitere Erklärungen in der blossen Benennung erschöpft und einfach ein "Durchleitungsrecht", ein "Quellenrecht", eine "Baubeschränkung" etc. erwähnt, da diese nach Inhalt und Umfang recht verschieden ausgestaltet sein kann. 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 (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 130 III 554 E. 3.1; 128 III 169 E. 3a).**

Im vorliegenden Fall erlaubt der Eintrag im Grundbuch keine abschliessende Aussage darüber, auf welcher Fläche den Beschwerdegegnerinnen ein Mitbenützungsrecht am Grundstück der Beschwerdeführerin zusteht. Die Vorinstanz musste deshalb in der Folge auf den Rechtsgrundausweis, d.h. das Parzellierungsbegehren und den Grundrissplan, abstellen. Daraus hat sie willkürfrei den Schluss gezogen, dass die Grunddienstbarkeit zumindest in dem Umfang besteht, in welchem die Beschwerdegegnerinnen ein Mitbenützungsrecht eingeklagt hatten.

4.

Im Verfahren 5D_119/2022 ist umstritten, ob die Beschwerdeführerin die Türe (Holzgatter), welche sie beim Durchgang vom Grundstück Nr. xxx auf ihr Grundstück Nr. uuu angebracht hat, entfernen muss.

4.1. Anders als das Kantonsgericht hat das Obergericht den Anspruch der Beschwerdegegnerinnen auf Entfernung des Holzgatters bejaht, weil diese durch das Holzgatter an der Ausübung ihres Mitbenützungsrechts am Trockenraum gehindert würden. Die Vorinstanz begründet dies damit, dass die Beschwerdeführerin das Holzgatter jederzeit wieder abschliessen könnte. Wenn dies bisher nicht geschehen sei, so möglicherweise aus prozesstaktischen Gründen. Weiter sei nicht ersichtlich, welches Interesse die Beschwerdeführerin an diesem Holzgatter habe, soweit es nicht abgeschlossen werden dürfe. So könne es nämlich den angeblichen Zweck des Diebstahlschutzes gar nicht erfüllen. Zudem sei der finanzielle Aufwand für eine Beseitigung des Holzgatters gering. Nichts an diesem Ergebnis ändere, dass die Statuten der Wohnbaugenossenschaft den Genossenschafterinnen erlauben würden, ihre Räume innen auszubauen. Die gesetzliche Verpflichtung, die Ausübung der Dienstbarkeit nicht zu erschweren (Art. 737 Abs. 3 ZGB) gehe vor. Schliesslich sei der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Beschwerdegegnerinnen kein Durchgangs- und Mitbenützungsrecht im Bereich des Holzgatters hätten, verspätet erfolgt. Sowieso sei der Einwand aber fehl am Platz, denn im Zweck, einen Teil des Trockenraums auf einem fremden Grundstück mitbenutzen zu dürfen, sei auch der Zugang zu diesem Teil des Trockenraums als sogenanntes *adminiculum servitutis* enthalten.

4.2. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine willkürliche Anwendung von Art. 737 Abs. 2 und 3 ZGB vor. Ihr Urteil laute lediglich auf das Entfernen der Türe bzw. des Holzgatters. Die Vorrichtung bzw. die Türzarge würde bestehen bleiben; ebenfalls könnte sie, die Beschwerdeführerin, an anderer Stelle wieder ein Holzgatter errichten. Das Ziel, den freien Zugang zum Mitbenützungsrecht am Trockenraum zu erhalten, werde mit dem angefochtenen Urteil nicht gewährleistet. Das Entfernen des Holzgatters habe keine prophylaktische Wirkung. Die Beschwerdegegnerinnen hätten vom Gericht bloss verlangen können, dass der Zugang zur Dienstbarkeit unter Strafandrohung nicht versperrt werde. Ein solcher Antrag würde der schonenden Ausübung der Dienstbarkeit gerecht werden, ohne das Eigentum der Beschwerdeführerin einzuschränken. Das Entfernen des Holzgatters sei eine derart stossende Anordnung, weil es keinen Nutzen habe, aber massiv in das Eigentumsrecht (Art. 26 BV) eingreife.

4.3. Erneut sind Zweifel angebracht, ob eine dem Rügeprinzip genügende Beschwerdebegründung vorliegt. Namentlich setzt sich die Beschwerdeführerin nicht mit dem Argument der Vorinstanz auseinander, wonach sie die Türe bisher nur aus prozesstaktischen Gründen offen gelassen habe und deshalb zu befürchten sei, dass sie diese später wieder abschliesst. Ungeachtet darum gilt, was folgt: **Nach Art. 737 Abs. 3 ZGB darf der mit einer Dienstbarkeit Belastete nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert. Umgekehrt kann der Dienstbarkeitsberechtigte verlangen, dass der mit der Dienstbarkeit belastete Grundeigentümer Vorrichtungen entfernt, welche den Dienstbarkeitsberechtigten an der Ausübung der Dienstbarkeit hindert oder deren Ausübung erschwert. Davon ist die Vorinstanz beim besagten Holzgatter ausgegangen, wenn auch bloss im Sinn einer Gefährdung, d.h. der jederzeitigen Möglichkeit, das Holzgatter wieder zu verschliessen. Mit diesem Entscheid überschreitet die Vorinstanz die Schwelle zur Willkür nicht. Willkür in der Rechtsanwendung liegt nur vor, wenn der angefochtene Entscheid**

offenbar unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (vgl. vorne E. 2.2).

Soweit sich die Beschwerdeführerin schliesslich auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) beruft, ist sie daran zu erinnern, dass Grundrechte ihre Schutzwirkung grundsätzlich nur im Verhältnis zwischen Bürger und Staat entfalten. Art. 26 BV hat keine unmittelbare Drittwirkung in den Beziehungen zwischen Privatpersonen. Indessen sind bei der Auslegung der Vorschriften des Zivilrechts die besonderen Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus den Grundrechten ergeben (**BGE 143 I 217** E. 5.2; Urteil 5A_697/2022 vom 20. Dezember 2022 E. 5). Dies setzt voraus, dass sich die beschwerdeführende Partei konkret mit den zivilrechtlichen Normen auseinandersetzt und nicht einfach abstrakt auf Grundrechte beruft (Urteil 5A_384/2018 vom 21. September 2018 E. 3 mit Hinweisen, nicht publ. in: **BGE 144 III 481**). Im konkreten Fall überprüft das Bundesgericht die korrekte Handhabung dieser Normen nur auf Willkür hin und Willkür ist zu verneinen.

5.

Nach dem Gesagten sind beide Beschwerden abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird damit entschädigungspflichtig (Art. 65 Abs. 1 und Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnerinnen, die nicht zur Vernehmlassung eingeladen worden sind und die sich erfolglos den Gesuchen der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung widersetzen, ist keine Entschädigung geschuldet (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 5D_119/2022 und 5D_120/2022 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Nidwalden, Zivilabteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 20. Februar 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Sieber