

I. Zivilabteilung

Z1 2025 28

Oberrichter P. Huber, Abteilungspräsident
Oberrichter M. Siegwart
Oberrichterin F. Wiget
Gerichtsschreiber J. Merz

Urteil vom 27. Februar 2026 [rechtskräftig]

in Sachen

1. A. _____,

2. B. _____,

beide vertreten durch Rechtsanwalt C. _____ und/oder Rechtsanwalt D. _____,

Kläger und Berufungsbeklagte,

gegen

E. _____,

vertreten durch Rechtsanwalt F. _____,

Beklagter und Berufungskläger,

betreffend

Ablösung einer Dienstbarkeit

(Berufung gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Zug, 1. Abteilung, vom 8. Juli 2025)

Rechtsbegehren

Beklagter und Berufungskläger

1. Der Entscheid des Kantonsgerichts Zug vom 8. Juli 2025 im Verfahren A1 2024 48 sei aufzuheben und die Klage der Berufungsbeklagten/Kläger sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MWST) zulasten der Berufungsbeklagten/Kläger.

Kläger und Berufungsbeklagte

1. Es sei die Berufung vom 10. September 2025 gegen den Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons Zug vom 8. Juli 2025 abzuweisen.
2. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MWST) zu Lasten des Berufungsklägers/Beklagten.

Sachverhalt

- 1.1 A. _____ und B. _____ (nachfolgend: Kläger) sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks (GS) Nr. I. _____, GB G. _____. E. _____ (nachfolgend: Beklagter) ist Eigentümer des benachbarten GS Nr. H. _____, GB G. _____.

[Auszug aus ZugMap]

- 1.2 Ursprünglich gehörten beide Grundstücke dem Vater des Beklagten, L. _____ (act. 23 Rz 5-7). Dieser parzellierte GS Nr. I. _____ von GS Nr. H. _____ ab und verkaufte GS Nr. I. _____ mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 1975 an M. _____ (act. 1/6-7; act. 5/1). Im Kaufvertrag vereinbarten L. _____ und M. _____ "im Zusammenhang mit der gemeinsamen Überbauung (je ein Einfamilienhaus auf den GS Nr. H. _____ und I. _____)" die Begründung folgender Dienstbarkeiten (act. 5/1 Ziff. II.4):

- a) ein Näherbaurecht für Bauten, die im Rahmen der Bauordnung G. _____ zulässig sind, bis auf zwei Meter an die gemeinsame westliche bzw. östliche Grenze, zugunsten der GBP Nr. H. _____ (L. _____) und zulasten der GBP Nr. I. _____ (M. _____);
- b) ein Grenzbaurecht für die projektierte Doppelgarage auf GBP Nr. I. _____ (M. _____), gemäss den Planunterlagen bei der Baubewilligung des Einwohnerrates G. _____ vom tt.mm.1975, zugunsten der GBP Nr. I. _____ (M. _____) und zulasten der GBP Nr. H. _____ (L. _____);
- c) eine Baubeschränkung mit dem Inhalt, dass der Eigentümer der GBP Nr. I. _____ (M. _____) bezüglich der Überbauung dieser Parzelle nicht frei ist, sondern gehalten ist, diese gleichzeitig mit dem Eigentümer der GBP Nr. H. _____ (L. _____) nach den Plänen von J. _____, Architekt, G. _____, gemäss Baubewilligung des Einwohnerrates G. _____ vom tt.mm.1975 zu überbauen, zugunsten der GBP Nr. H. _____ (L. _____) und zulasten der GBP Nr. I. _____ (M. _____);
- d) ein gegenseitiges Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen im Rahmen der gemeinsamen Überbauung der GBP Nrn. H. _____ und I. _____, mit anteilmässiger Unterhaltspflicht der Leitungsanlagen, je zugunsten und zulasten der GBP Nrn. H. _____ und I. _____.

Die Dienstbarkeiten wurden am _____ (Datum) in das Grundbuch eingetragen, die Baubeschränkung unter dem Stichwort "Baubeschränkung [ID.Nr] z.G. LIG G. _____/H. _____" (act. 1/2).

2.1 Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren (act. 1/3) reichten die Kläger mit Eingabe vom 23. August 2024 beim Kantonsgericht Zug gegen den Beklagten Klage mit folgendem Rechtsbegehren ein (act. 1):

1. Die auf dem Grundstück GS Nr. I. _____, GB G. _____, lastende Baubeschränkung (ID.[...] vom _____ (Datum)) zugunsten von GS Nr. H. _____, GB G. _____, sei aufzuheben.
2. Das Grundbuchamt Zug sei anzuweisen, die auf dem Grundstück GS Nr. I. _____, GB G. _____, lastende Baubeschränkung (ID.[...] vom _____ (Datum)) zugunsten von GS Nr. H. _____, GB G. _____, vollumfänglich zu löschen.
3. Eventualiter sei die Löschung der Dienstbarkeit gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 gegen eine angemessene Entschädigung anzuordnen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8,1 % MWST) zu Lasten des Beklagten.

2.2 In der Klageantwort vom 16. September 2024 beantragte der Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage (act. 5). In den weiteren Eingaben hielten die Parteien je an ihren Standpunkten und Anträgen fest (act. 9, 13, 16 und 18). Sie verzichteten auf die Durchführung einer Hauptverhandlung und das Einreichen von schriftlichen Parteivorträgen (act. 17).

- 2.3 Mit Entscheid vom 8. Juli 2025 hiess das Kantonsgericht, 1. Abteilung, die Klage gut und hob die auf dem GS Nr. I. _____, GB G. _____, lastende Baubeschränkung (ID.[...] vom _____ (Datum)) zugunsten von GS Nr. H. _____, GB G. _____, auf. Zugleich wies es das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug an, die Baubeschränkung zu löschen. Die Gerichtskosten von CHF 6'000.00 auferlegte es dem Beklagten und verpflichtete diesen, den Klägern eine Parteientschädigung von CHF 15'170.50 (MWST inbegriffen) zu bezahlen.
3. Gegen diesen Entscheid reichte der Beklagte mit Eingabe am 10. September 2025 beim Obergericht des Kantons Zug Berufung mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ein (act. 23). In der Berufungsantwort vom 3. November 2025 stellten die Kläger ihrerseits das eingangs erwähnte Rechtsbegehren (act. 27). Ein zweiter Schriftenwechsel und eine Berufungsverhandlung wurden nicht durchgeführt. In Ausübung seines Replikrechts reichte der Beklagte am 14. November 2025 eine weitere Eingabe ein (act. 29), zu der sich die Kläger in der Folge nicht mehr äusserten.

Erwägungen

1. Zum Berufungsverfahren ist einleitend Folgendes festzuhalten:
- 1.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss der Berufungskläger aufzeigen, inwiefern und weshalb er den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn der Berufungskläger lediglich auf seine Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss er im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie vom Berufungsgericht einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_242/2025 vom 9. September 2025 E. 2.1.2; 4A_255/2021 vom 22. März 2022 E. 3.1.6; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 2.2.4).
- 1.2 Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um

- einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 5A_219/2025 vom 2. April 2025 E. 3.2; 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; je m.w.H.).
- 1.3 Eine Nachreichung der Begründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Selbst ein zweiter Schriftenwechsel, auf dessen Durchführung kein absoluter Anspruch besteht, gestattet nicht, die Berufungsschrift nachzubessern oder gar zu ergänzen. Dasselbe gilt erst recht für die Ausübung des sogenannten Replikrechts, bei dem es von vornherein nur darum geht, zu in die Akten des Verfahrens aufgenommenen Eingaben Stellung nehmen zu können (Urteil des Bundesgerichts 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2 m.w.H.).
- 1.4 Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO). Das bedeutet aber nicht, dass das Berufungsgericht gehalten ist, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; 4A_258/2024 vom 24. Mai 2024 E. 2.2).
- 1.5 Im Berufungsverfahren werden neue Vorbringen (sog. Noven) nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO berücksichtigt. Dabei wird praxisgemäss zwischen echten und unechten Noven unterschieden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Wer solche unechten Noven im Berufungsverfahren einbringen will, hat detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorbringen konnte (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1).
- 1.6 Die Berufungsschrift des Beklagten genügt den vorerwähnten Anforderungen nicht durchwegs, worauf an den entsprechenden Stellen nachfolgend im Einzelnen einzugehen ist. Dasselbe gilt für die Stellungnahme vom 14. November 2025: Der Beklagte hat darin verschiedene neue Behauptungen aufgestellt (vgl. act. 29 Rz 13, 14, 19), allerdings ohne darzulegen, weshalb er diese nicht bereits in der Berufungsschrift vorbringen konnte. Auf die Stellungnahme ist deshalb nicht weiter einzugehen.
2. Im vorliegenden Verfahren ist umstritten, ob der Beklagte als Eigentümer des berechtigten GS Nr. H. _____ an der Ausübung der Baubeschränkungsdienstbarkeit noch ein Interesse hat, oder ob die Kläger gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB deren Löschung verlangen können.
- 2.1 Zur Beantwortung dieser Frage legte die Vorinstanz den Kaufvertrag vom 22. Dezember 1975 aus und kam zusammengefasst zum Schluss, bei der Baubeschränkung handle es sich um eine auf das damalige Bauvorhaben beschränkte, projektbezogene Dienstbarkeit, deren Zweck in der Sicherung der Realisierung des konkret geplanten Bauprojekts gelegen habe (vgl. act. 22 E. 4.7). Mit der Realisierung der Erstbebauung habe sich die Dienstbarkeit erschöpft, womit die Baubeschränkung für das berechnete Grundstück alles Interesse verloren habe. Damit seien sämtliche Voraussetzungen für die Ablösung der Baubeschränkung gegeben und die Klage sei gutzuheissen (act. 22 E. 5).

2.2 Dieses Ergebnis begründete die Vorinstanz zusammengefasst wie folgt:

2.2.1 Da die Parteien des vorliegenden Verfahrens nicht mit den Parteien des Kaufvertrags übereinstimmen, habe die Auslegung objektiviert zu erfolgen (act. 22 E. 4.1). Ausgangspunkt sei der Wortlaut der im Kaufvertrag verkündeten Parteierklärungen. Nach dem Wortlaut sei der Eigentümer der GBP Nr. I. _____ bezüglich der Überbauung der Parzelle nicht frei, sondern gehalten, diese gleichzeitig mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. H. _____ nach den Plänen von Architekt J. _____ gemäss Baubewilligung des Einwohnerrates G. _____ vom tt.mm.1975 zu überbauen. Die Vertragsparteien hätten die Baubeschränkung "im Zusammenhang mit der gemeinsamen Überbauung (je ein Einfamilienhaus auf den GBP Nrn. H. _____ und I. _____)" vereinbart. Zwar sei gemäss Kaufvertrag der Eigentümer des belasteten Grundstücks "nicht frei", was jedoch im folgenden Satzteil relativiert ("sondern gehalten") und spezifiziert werde, indem ein direkter Zusammenhang zur gleichzeitigen Bebauung mit dem herrschenden Grundstück sowie zur Gebundenheit an die konkreten Baupläne des Architekten und die Baubewilligung der Gemeinde G. _____ hergestellt werde. Wenn ausdrücklich auf konkrete Pläne eines Architekten sowie eine bereits vorliegende Baubewilligung einer Behörde Bezug genommen werde, spreche dies klar für eine projektbezogene Regelung. Dies werde zusätzlich dadurch unterstrichen, dass im Wortlaut die gleichzeitige Überbauung ausdrücklich erwähnt werde. Entgegen der Darstellung des Beklagten beziehe sich der Dienstbarkeitstext somit nicht auf jedes in der Zukunft zu errichtende Gebäude. Vielmehr sei der Wortlaut darauf ausgelegt, ein konkretes, einzelnes Bauprojekt zu regeln. Hätten die damaligen Parteien eine generelle Baubeschränkung vereinbaren wollen, hätten sie eine andere Formulierung gewählt und sich für einen verallgemeinernden, weitreichenden Wortlaut entschieden (act. 22 E. 4.1-4.2).

2.2.2 Die Dienstbarkeit sei im Kontext des Verkaufs und einer gemeinsamen Überbauung zweier nebeneinanderliegender Grundstücke vereinbart worden. Dies spreche für eine koordiniert geplante Gesamtbebauung, bei der visuelle, technische oder infrastrukturelle Aspekte (z.B. gemeinsames Erschliessungskonzept, Gestaltungsharmonie) eine Rolle gespielt hätten. Der Verweis auf die konkreten Pläne und die Baubewilligung vom tt.mm.1975 betone, dass die damalige bauliche Ausführung genau festgelegt gewesen sei und vom Käufer des Grundstücks habe eingehalten werden müssen. Für einen Dritterwerber sei objektiv erkennbar, dass die Dienstbarkeit im direkten Umfeld und zeitlichen Zusammenhang mit dem gemeinsamen Bauprojekt zur Überbauung der beiden Grundstücke vereinbart worden sei. Belastet worden sei nur das Grundstück des damaligen Käufers des Grundstücks GB I. _____. Nach Treu und Glauben dürfe eine Partei die Dienstbarkeit so verstehen, dass zum Zeitpunkt des Erstprojekts eine eigenständige, zeitlich oder planerisch abweichende Bebauung der Parzelle Nr. I. _____ ausgeschlossen gewesen sei (act. 22 E. 4.3).

2.2.3 Nach dem Wortlaut und den Umständen sei davon auszugehen, dass die Dienstbarkeit den Zweck verfolgt habe, die Umsetzung eines konkret geplanten Bauvorhabens sicherzustellen. Sie habe die koordinierte und gleichzeitige Bebauung der Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ bezweckt, wobei der Eigentümer der belasteten Liegenschaft auf eine eigenständige Planung habe verzichten sollen. Der am 22. Dezember 1975 abgeschlossene Kaufvertrag verweise ausdrücklich auf die am tt.mm.1975 erteilte Baubewilligung sowie auf die konkreten Architekturpläne, welche sich ausschliesslich auf das damalige Projekt bezogen hätten. Das nachvollziehbare Interesse bzw. Bedürfnis der Verkäuferschaft habe darin bestan-

den, die Realisierung dieses bewilligten Projekts im Anschluss an die Abparzellierung vertraglich abzusichern. Ohne die Dienstbarkeit hätten die Käufer ein vollständig abweichendes Vorhaben realisieren können. Entgegen der Darstellung des Beklagten sei die Eintragung der Dienstbarkeit zur Absicherung des Bauprojekts erforderlich und zweckdienlich gewesen (act. 22 E. 4.4).

2.2.4 Mit der Realisierung dieses Bauvorhabens habe die Verkäuferschaft davon ausgehen dürfen, dass die vertraglich gewollte Überbauung während längerer Zeit Bestand haben würde. Hätte [darüber hinaus] die Absicht bestanden, sämtliche künftigen Bauten dauerhaft an die damaligen Pläne zu binden, hätte dies – so die Vorinstanz – einer entsprechend allgemeinen und projektunabhängigen Formulierung bedurft. Dass Dienstbarkeiten grundsätzlich geeignet seien, dauernde Eigentumsbelastungen zum Vorteil eines anderen Grundstücks zu verschaffen, stehe einer projektbezogenen oder zeitlich beschränkten Bestimmung ihres Inhalts nicht entgegen. Hinweise auf zusätzliche Sicherungsinteressen – etwa im Sinne eines dauerhaften Aussichtsschutzes oder zum Schutz vor Lichtentzug oder Schattenwurf – ergäben sich weder aus dem Vertragstext noch aus den Begleitumständen. Als damaligen Eigentümern beider Parzellen habe es den Verkäufern freigestanden, die vertraglichen Modalitäten einseitig zu gestalten. Wären zusätzliche Schutzinteressen mitumfasst gewesen, hätte sich dies bspw. in der Form einer generellen Höhen- oder Geschossbeschränkung niederschlagen müssen. Vorliegend seien Umfang und Ausmass der Beschränkung betreffend Höhe, Breite, Abstand, Länge etc. unsubstanziert geblieben, während das konkrete Bauprojekt durch Verweise auf Baubewilligung und Pläne sehr genau umschrieben worden sei. Der Vertragsinhalt habe mithin allein das konkrete Projekt betroffen. Der vom Beklagten geltend gemachte Anspruch auf dauerhaften Schutz vor zukünftiger Bebauung sei sodann weder mit dem Wortlaut noch mit dem Regelungszweck vereinbar. Auch aus dem im gleichen Kaufvertrag vereinbarten Näherbaurecht (nicht projektbezogen) sowie dem projektbezogenen Grenzbaurecht (act. 5 Rz. 17; act. 5/2 Ziff. 4 lit. b) könne der Beklagte nichts zu seinen Gunsten ableiten. Im Gegenteil: Der ausdrückliche Verweis des Grenzbaurechts auf die Baubewilligung vom tt.mm.1975 und die Planunterlagen unterstrichen den projektbezogenen Charakter auch dieser Regelung. Das Grenzbaurecht, das (auch nach Auffassung des Beklagten) projektbezogen ausgestaltet sei, nehme in gleicher Weise Bezug auf die genannten Planunterlagen und die Baubewilligung wie auch die Baubeschränkung (act. 22 E. 4.5).

2.2.5 Es gelte die Grundregel, wonach eine Dienstbarkeit dauerhaft wirke, sofern sie nicht ausdrücklich oder sinngemäss auf eine bestimmte Zeit oder ein bestimmtes Projekt begrenzt sei. Vorliegend ergebe sich jedoch, dass sich die Dienstbarkeit auf das zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses konkret geplante Bauvorhaben samt dazugehöriger Bewilligung und Pläne bezogen habe. Eine generelle Abstimmungspflicht für sämtliche künftigen Bauprojekte ergebe sich daraus nicht. Auch unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes habe ein gutgläubiger Dritter nicht von einer uneingeschränkten Bindung ausgehen müssen. Eine dauerhafte allgemeine Baubeschränkung lasse sich dem Wortlaut nicht entnehmen. Mit den Klägern sei vielmehr davon auszugehen, dass sich der Zweck der Dienstbarkeit [Sicherung des Bauprojekts] mit der Realisierung der ursprünglichen Überbauung erschöpft habe. Da die Baubeschränkung nicht im Hinblick auf zukünftige Bauprojekte explizit neue Nutzungsmöglichkeiten ausschliesse, sondern lediglich damalige Benützungsbedürfnisse festhalte (Umsetzung des damaligen Bauprojektes), sei nicht von einer generell-abstrakten Baubeschränkung auszugehen (act. 22 E. 4.6).

3. Auf diese einlässlichen und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann ebenso verwiesen werden wie auf ihre allgemeinen Ausführungen zu den Rechtsgrundlagen der zu beurteilenden Klage und der Vorgehensweise bei der Auslegung von Grunddienstbarkeiten (vgl. act. 22 E. 3-3.3 [s. dazu insbesondere auch BGE 151 III 313 E. 2; 151 III 269 E. 2.1-2.4]; zur Zulässigkeit eines solchen Verweises vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_229/2024 vom 25. Juli 2024 E. 4.2).

4. Was der Beklagte diesen Erwägungen entgegenhält, verfängt nicht:

4.1 Zunächst rügt der Beklagte, die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Zweck der umstrittenen Baubeschränkung habe in der Sicherung der Realisierung des konkret geplanten Bauprojekts gelegen, werde den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks nicht gerecht. Die Formulierung im Kaufvertrag, wonach der Käufer bezüglich der Überbauung des Kaufgegenstands nicht frei sei, zeige, dass das Bedürfnis des herrschenden Grundstücks darin bestanden habe, die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks einzuschränken, um das im Eigentum des Verkäufers verbleibende Grundstück vor ungewollter Bebauung zu schützen. Der darauffolgende Satzteil habe die Baubeschränkung nicht relativiert, sondern näher umschrieben. Mit der im Vertrag erwähnten Gleichzeitigkeit habe "wohl" sichergestellt werden sollen, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks nach Erstellung seines Einfamilienhauses nicht von Bauimmissionen des Nachbarn beeinträchtigt werde. Mit dem Wort "gehalten" sei keine Verpflichtung zu einer Bebauung des belasteten Grundstücks begründet worden, könne eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen doch nur nebensächlich mit einer Dienstbarkeit verbunden sein. Hätte aber keine zeitlich gemeinsame Überbauung stattgefunden, wäre die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks gestützt auf die Baubeschränkung wohl gar nicht mehr zulässig gewesen, weil die Gleichzeitigkeit zum Inhalt der Baubeschränkungsdienstbarkeit gehörte. Obschon die damaligen Vertragsparteien zweifellos ein gemeinsames Interesse in der gleichzeitigen Bebauung gehabt hätten, hätte die Verkäuferschaft zweifellos auch damit leben können, wenn GS Nr. I. _____ gar nicht überbaut worden wäre (act. 23 Rz 12-15, 18).

4.1.1 Soweit der Beklagte vorbringt, sein Rechtsvorgänger habe die Bebaubarkeit von GS Nr. I. _____ einschränken wollen, um das in seinem Eigentum verbleibende GS Nr. H. _____ vor ungewollter Bebauung zu schützen, handelt es sich um eine appellatorische Wiederholung seines bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingenommenen Standpunkts (vgl. u.a. act. 1 Rz 19). Eine argumentative Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz (vgl. E. 2.2.3 vorne) fehlt hingegen. Damit kommt der Beklagte den Begründungsanforderungen nicht nach, weshalb in diesem Punkt auf die Berufung nicht einzutreten ist (vgl. E. 1.1 vorne). Dasselbe gilt für das Vorbringen, der auf die Einschränkung ("nicht frei") folgende Satzteil ("sondern gehalten [...]") stelle keine Relativierung, sondern eine nähere Umschreibung der Dienstbarkeit dar.

Neu ist sodann die Behauptung des Beklagten, der Eigentümer des GS Nr. H. _____ hätte auch gut damit leben können, wenn GS Nr. I. _____ gar nicht überbaut worden wäre. Jedenfalls hat der Beklagte nicht aufgezeigt, dass und wo er diese Behauptung bereits vor der ersten Instanz vorgebracht hat. Ebenso wenig hat er dargelegt, dass es ihm nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen sein soll, diese Behauptung bereits im vorinstanzlichen

Verfahren aufzustellen. Entsprechend hat die Behauptung unberücksichtigt zu bleiben und es ist (auch) insoweit auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. E. 1.1 und 1.5 vorne). Dasselbe gilt für das (neue) Vorbringen, mit der im Vertrag erwähnten Gleichzeitigkeit habe "wohl" sichergestellt werden sollen, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks nach Erstellung seines Einfamilienhauses nicht von Bauimmissionen des Nachbarn beeinträchtigt werde.

- 4.1.2 Abgesehen davon könnte dem Beklagten selbst dann nicht gefolgt werden, wenn auf seine Berufung in diesem Punkt einzutreten wäre. Der Projektbezug der Baubeschränkung ist offenkundig: Die Parteien des Kaufvertrags und Begründer der umstrittenen Baubeschränkung vereinbarten diese (wie auch die übrigen Dienstbarkeiten) ausdrücklich "im Zusammenhang mit der gemeinsamen Überbauung (je ein Einfamilienhaus auf den GBP Nrn. H._____ und I._____)". Dieser Teilsatz wurde den Dienstbarkeitstexten direkt vorangestellt. Selbst der Beklagte bestreitet nicht, dass die Dienstbarkeiten "im Rahmen" der Abparzellierung und des Verkaufs von GS Nr. I._____ sowie der anschliessend von den Vertragsparteien – "gemeinsam" – vorzunehmenden Überbauung der beiden Grundstücke begründet wurden (vgl. act. 23 Rz 7). Die Dienstbarkeiten dienten offenkundig dazu, das vom Architekten J._____ geplante und gemäss Baubewilligung des Einwohnerrates G._____ vom tt.mm.1975 bewilligte Bauvorhaben umzusetzen. Die Formulierungen des Grenzbaurechts (Ziff. II.4.b) und der Baubeschränkung (Ziff. II.4.c) stellen diesen Bezug ausdrücklich her, verweisen sie doch auf die "Planunterlagen" bzw. "Pläne" des Architekten und die Baubewilligung vom tt.mm.1975. Auch im gegenseitigen Durchleitungsrecht (Ziff. II.4.d) ist ausdrücklich von der "gemeinsamen" Überbauung die Rede.
- 4.1.3 Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass der Teilsatz – wonach der Eigentümer der Parzelle GS Nr. I._____ "gehalten ist, diese gleichzeitig mit dem Eigentümer [des GS Nr. H._____] nach den Plänen von J._____ [...] gemäss Baubewilligung des Einwohnerrates G._____ vom tt.mm.1975 zu überbauen" – die Baubeschränkung relativiert bzw. spezifiziert. Dieser Teilsatz verdeutlicht den Zweck der Dienstbarkeit bzw. die (objektiv erkennbaren) damaligen Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks: Es sollte die Realisierung des auf den GS Nrn. H._____ und I._____ geplanten und bereits bewilligten Bauprojekts sichergestellt werden, und nicht – wie der Beklagte geltend macht – jede künftige Bautätigkeit auf GS Nr. I._____ beschränkt bzw. geregelt werden. Der Beklagte stützt seinen gegenteiligen Standpunkt soweit ersichtlich einzig auf den Satzteil, wonach der Eigentümer des GS Nr. I._____ bezüglich der Überbauung "nicht frei ist"; den darauffolgenden, vorstehend wiedergegebenen Satzteil lässt er hingegen ausser Acht. Das geht nicht an. Denn wie der Baubewilligung vom tt.mm.1975 entnommen werden kann, umfasste diese "zwei Einfamilienhäuser auf GBP Nr. H._____ an der _____ (Adresse)" (act. 1/7 S. 1 und 3). Die Abparzellierung von GS Nr. I._____, auf dem eines der beiden Einfamilienhäuser errichtet werden sollte, erfolgte mithin erst im Nachgang zur Baubewilligung im Rahmen des Verkaufs dieses Grundstücks (vgl. dazu auch der Beklagte selbst: act. 23 Rz 7). Es ist unbestritten und ergibt sich im Übrigen für jeden Dritten erkennbar aus dem Kaufvertrag vom 22. Dezember 1975, dass das andere Einfamilienhaus auf dem im Eigentum des Verkäufers verbleibenden "Rest" von GS Nr. H._____ erstellt werden sollte. Diese Sachlage erhellt ohne Weiteres das berechnete Interesse bzw. Bedürfnis des Eigentümers des GS Nr. H._____ (und Verkäufers des GS Nr. I._____), das bereits bewilligte, beide Grundstücke gleichermaßen betreffende Bauvorhaben abzusichern.

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, hätte der Käufer des GS Nr. I. _____ ohne entsprechende Dienstbarkeit ein vollständig abweichendes Vorhaben realisieren können (vgl. act. 22 E. 4.4), was der Beklagte denn auch nicht anfigt. Davon abgesehen, stellt er nicht in Abrede, dass die damaligen Vertragsparteien ein gemeinsames Interesse hatten, die Bebauung der beiden Grundstücke zeitgleich vorzunehmen (act. 23 Rz 15). Dass es dem Eigentümer des GS Nr. H. _____ primär darum gegangen wäre, vorzugeben, was auf dem GS Nr. I. _____ (maximal) gebaut werden kann, findet nach dem Gesagten im Wortlaut keine Stütze. Dasselbe gälte für die Behauptung – sofern darauf denn eingetreten werden könnte (vgl. E. 4.1.1 vorne) –, der Eigentümer des GS Nr. H. _____ hätte auch gut damit leben können, wenn GS Nr. I. _____ gar nicht überbaut worden wäre.

- 4.1.4 Was der Beklagte aus der Behauptung, die Vertragsparteien hätten keine Verpflichtung zur Bebauung des GS Nr. I. _____ begründet, weil eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen nur nebensächlich mit einer Dienstbarkeit verbunden sein könne, zu seinen Gunsten ableiten will, ist nicht nachvollziehbar. Wie vorstehend dargelegt, ergibt sich aus dem Wortlaut und den Umständen, dass die effektive Umsetzung des bereits bewilligten, beide Grundstücke Nrn. H. _____ und I. _____ betreffenden Bauprojekts abgesichert werden sollte. Es ging den Vertragsparteien (bzw. dem Verkäufer) mithin ausdrücklich darum, den Käufer zur gleichzeitigen Ausführung der Bebauung zu verpflichten. Der Beklagte betont denn auch selbst, die Gleichzeitigkeit [der Bebauung] gehöre zum Inhalt der BaubeschränkungsDienstbarkeit (vgl. act. 23 Rz 15). Ferner bestreitet er nicht, dass der Käufer dieser Verpflichtung effektiv nachkam und sein GS Nr. I. _____ gleichzeitig mit dem Eigentümer des GS Nr. H. _____ gemäss den bewilligten Plänen überbaute. Der Zweck der Baubeschränkung wurde demnach erreicht. Sollte der Beklagte die (dienstbarkeitsrechtliche) Gültigkeit der Verpflichtung des Eigentümers des GS Nr. I. _____ zur gleichzeitigen Überbauung in Zweifel ziehen wollen, hätte er damit nichts gewonnen. Vielmehr stünde gar die Gültigkeit der Baubeschränkung insgesamt in Frage. Falls nämlich die Bebauungspflicht infolge mangelnder Nebensächlichkeit gestützt auf Art. 730 Abs. 2 ZGB (bzw. aArt. 730 ZGB) für ungültig erklärt würde (vgl. dazu insbesondere Petitpierre, Basler Kommentar, 7. A. 2023, Art. 730 ZGB N 23 ff. und Liver, Zürcher Kommentar, 1980, Art. 730 ZGB N 194 ff.) und nach dem mutmasslichen Willen der Vertragsparteien davon auszugehen wäre, dass diese die Baubeschränkung ohne die Verpflichtung zur gleichzeitigen Bebauung nicht gewollt hätten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_997/2021 vom 2. Juni 2022 E. 3.4; Piotet, Die beschränkten dinglichen Recht im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, in: Chappuis und andere [Hrsg.], Schweizerisches Privatrecht, Band V/2, 2022, Rz 128). Mangels entsprechender Parteibehauptungen ist darauf indes nicht weiter einzugehen.
- 4.2 Der Beklagte rügt weiter, die Erwägung, wonach die Verkäuferschaft mit der Realisierung des Bauvorhabens habe davon ausgehen dürfen, dass die vertraglich gewollte Überbauung während längerer Zeit Bestand haben werde, sei unhaltbar. Denn treffe das Auslegungsergebnis der Vorinstanz zu, habe die Käuferschaft unmittelbar nach Erstellung des Gebäudes dieses in den Grenzen des öffentlichen Rechts jederzeit beliebig ändern und ergänzen, ja gar teilweise oder ganz abbrechen und ohne Rücksicht auf die Baubeschränkung neu bebauen dürfen (act. 23 Rz 16-17).

Der Einwand geht an der Sache vorbei. Nach dem zutreffenden Auslegungsergebnis der Vorinstanz bezweckte die Baubeschränkung die Sicherstellung der Umsetzung eines konkreten,

bereits bewilligten Bauprojekts, und nicht, die bauliche Nutzung des belasteten Grundstücks generell für die Zukunft zu beschränken bzw. vorzugeben. Entsprechend kann es nicht darauf ankommen, ob es dem Eigentümer des GS Nr. I. _____ nach Erstellung des konkreten, bereits bewilligten Bauprojekts theoretisch möglich gewesen wäre, davon sogleich wieder abzuweichen. Der angefochtenen Erwägung kommt denn auch keine für das Ergebnis der Auslegung bzw. den Verfahrensausgang wesentliche Bedeutung zu. Davon abgesehen widerspräche es der allgemeinen Lebenserfahrung und – wie die Kläger zutreffend einwenden (act. 27 Rz 15) – der wirtschaftlichen Vernunft, ein eben bzw. erst kürzlich erstelltes Einfamilienhaus sogleich wieder durch eine neue Baute zu ersetzen. Die vorinstanzliche Erwägung ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

4.3 Der Beklagte moniert ferner, es treffe nicht zu, dass es einer allgemeinen und projektunabhängigen Formulierung bedurft hätte, wenn die Vertragsparteien (bzw. der Verkäufer) beabsichtigt hätten, sämtliche künftigen Bauten dauerhaft an die damaligen Pläne zu binden. Mit dem Verweis auf diese Pläne und auf die Baubewilligung sei sehr deutlich aufgezeigt worden, was für eine Bebauung auf dem belasteten Grundstück zulässig sei und was eben nicht. Weshalb eine Baubeschränkung zur Sicherstellung eines dauerhaften Aussichtsschutzes oder zum Schutz vor Lichtentzug oder Schattenwurf, wie dies der Beklagte als weiterhin bestehendes Interesse an der Baubeschränkung im vorinstanzlichen Verfahren bezeichnet habe, nur mit einer generellen Höhen- oder Geschossbeschränkung möglich sein sollte, sei nicht nachvollziehbar (act. 23 Rz 19).

4.3.1 Auch diese Vorbringen sind unbehelflich. Die Vorinstanz stellte nirgends in Abrede, dass durch den Verweis auf die Pläne des Architekten J. _____ und die Baubewilligung vom tt.mm.1975 genau festgelegt wurde, was für eine Bebauung auf dem GS Nr. I. _____ zulässig ist. Sie kam allerdings – wie bereits mehrfach ausgeführt – gestützt auf den Wortlaut und die Umstände zum Schluss, dass für einen Dritten erkennbar lediglich die Realisierung des bereits geplanten und bewilligten Bauprojekts sichergestellt werden sollte, die Vertragsparteien (bzw. der Verkäufer) mithin einzig die Erstbebauung des GS Nr. I. _____ und nicht sämtliche allfälligen künftigen Bauvorhaben im Blick hatten. Hätten die Vertragsparteien der Baubeschränkung eine über die Besicherung der Erstbebauung hinausgehende, allgemeine Bedeutung beimessen wollen, hätte dies – so die Vorinstanz – durch entsprechende Formulierung zum Ausdruck kommen müssen. Diese Überlegungen sind nicht zu beanstanden.

4.3.2 Ferner scheint der Beklagte die Vorinstanz misszuverstehen, wenn er einwendet, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Sicherstellung eines dauerhaften Aussichtsschutzes oder des Schutzes vor Lichtentzug oder Schattenwurf nur mittels einer generellen Höhen- oder Geschossbeschränkung möglich sein solle. Das hat die Vorinstanz nämlich nirgends ausgeführt. Sie hielt vielmehr fest, dass – hätten nebst der Sicherung der Umsetzung des bereits geplanten und bewilligten konkreten Bauvorhabens (für einen Dritten erkennbar) weitere Schutzinteressen von der Baubeschränkung erfasst sein sollen – sich dies "bspw. in der Form" einer generellen Höhen- oder Geschossbeschränkung hätte niederschlagen müssen (vgl. act. 22 E. 4.5). Bezüglich der angeblich weiterhin bestehenden Interessen des GS Nr. H. _____ am Fortbestand der Baubeschränkung (Schutz der Aussicht und Schutz vor Lichtentzug oder Schattenwurf) legte die Vorinstanz sodann zutreffend dar, dass Hinweise auf derartige Sicherungsinteressen sowohl im Vertragstext als auch in den Begleitumständen fehlen (act. 22

E. 4.5). Darauf geht der Beklagte nicht ein, weshalb auf die Berufung auch in diesem Punkt nicht einzutreten ist (vgl. E. 1.1 vorne).

- 4.4 Schliesslich wendet der Beklagte zusammengefasst und im Wesentlichen ein, es sei nicht ersichtlich, weshalb die Bezeichnung eines konkreten Projekts in einer Baubeschränkung eine zeitliche Beschränkung der Geltungsdauer dieser Dienstbarkeit bedeuten solle. Ein Hinweis auf eine beschränkte zeitliche Dauer finde sich vorliegend weder im Kaufvertrag noch ergebe sich dies aus den konkreten Umständen (act. 23 Rz 20-21).

Der Beklagte beschränkt sich darauf, seinen im vorinstanzlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt zu wiederholen und die Ausführungen der Vorinstanz zu bestreiten bzw. diese als nicht nachvollziehbar zu kritisieren. Damit ist es nicht getan (vgl. E. 1.1 vorne). Er lässt (einmal mehr) die Erwägungen der Vorinstanz zum objektiv erkennbaren Zweck und Inhalt der Dienstbarkeit ausser Acht: Eine Baubeschränkung, deren Zweck in der Sicherung der Umsetzung des auf dem belasteten und berechtigten Grundstück geplanten, bereits bewilligten Bauprojekts liegt (vgl. act. 22 E. 4.7), erschöpft sich mit der Realisierung eben dieses Bauprojekts. Sofern, wie vorliegend (vgl. E. 4.3 vorne), keine weiteren Sicherungsinteressen ersichtlich sind, hat die Baubeschränkung damit ihren Zweck erreicht. Die beschränkte Geltungsdauer ergibt sich in einem solchen Fall aus der Dienstbarkeit selbst. Eine Dienstbarkeit darf nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden als jenem, zu dem sie errichtet worden ist (sog. Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit; BGE 151 III 313 E. 2 m.w.H.; Piotet, a.a.O., Rz 321; Petitpierre, a.a.O., Art. 736 ZGB N 15 f.). Hat eine Dienstbarkeit ihren Zweck im dargelegten Sinn erreicht, kann sie konsequenterweise nicht mehr ausgeübt werden. Damit fehlt es dem berechtigten Grundstück von vornherein an einem Interesse gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB. Folglich ist die Dienstbarkeit nicht mehr aufrechtzuerhalten.

5. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Höhe und Verteilung der Prozesskosten im erstinstanzlichen Entscheid ficht der Beklagte nicht selbständig an für den Fall, dass seine Berufung in den anderen Punkten erfolglos bliebe. Entsprechend bleibt es auch diesbezüglich bei der vorinstanzlichen Regelung.
6. Ausgangsgemäss sind auch die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens dem Beklagten aufzuerlegen und dieser ist zu verpflichten, den Klägern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
- 6.1 Beim Streitwert von CHF 100'000.00 (act. 22 E. 6.2) beträgt die Entscheidgebühr CHF 6'000.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG).
- 6.2 Das Grundhonorar der Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen beläuft sich beim genannten Streitwert auf CHF 10'900.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Praxisgemäss sind davon im Rechtsmittelverfahren zwei Drittel (= gerundet CHF 7'265.00) zu berechnen (§ 8 Abs. 1 AnwT). Unter Hinzurechnung der Spesenpauschale von 3 % des Honorars (= CHF 218.00; § 25 Abs. 2 AnwT) und der Mehrwertsteuer von 8,1 % (= gerundet CHF 606.00; § 25a AnwT) resultiert eine angemessene Entschädigung von gerundet CHF 8'090.00.

Urteilsspruch

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid des Kantonsgerichts Zug, 1. Abteilung, vom 8. Juli 2025 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 6'000.00 wird dem Beklagten auferlegt und mit dem Kostenvorschuss in Höhe von CHF 6'000.00 verrechnet.
3. Der Beklagte hat den Klägern für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 8'090.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von über CHF 30'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
5. Mitteilung an:
 - Parteien
 - Kantonsgericht Zug, 1. Abteilung (Verfahren A1 2024 48)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug (im Dispositiv; zum Vollzug von Dispositiv-Ziffer 1.2 des beigelegten Entscheids des Kantonsgerichts Zug, 1. Abteilung, vom 8. Juli 2025)
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug
I. Zivilabteilung

P. Huber
Abteilungspräsident

J. Merz
Gerichtsschreiber

versandt am: