

Bezirksgericht Meilen

Abteilung



Geschäfts-Nr.: CG250007-G/U/Fa

Mitwirkend: Vizepräsidentin lic. iur. B. Stingel als Vorsitzende, Bezirksrichterin
lic. iur. G. Ramer Jenny und Bezirksrichter lic. iur. A. Joss sowie Ge-
richtsschreiberin MLaw A. Fischer

Beschluss vom 13. August 2026

in Sachen

A._____ SA,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

1. **B._____**,

2. **C._____**,

3. **D._____**,

4. **E._____**,

Beklagte

1, 2, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Dienstbarkeit**

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2 bzw. act. 20 S. 2)

- "1. Es seien die Beklagten zu verpflichten, die Erstellung des Neubaus (samt ober- und/oder unterirdischen Teilen davon) auf dem klägerischen Grundstück Kat.-Nr. 1, F._____, gemäss Baubewilligung vom 3. August 2021 und Abänderungsbewilligung vom 21. November 2023 zu dulden;
2. eventualiter seien die Beklagten zu verpflichten, eine Baute mit einem Abstand von weniger als 5 m von der Grenze zu Kat-Nr. 2 und mit einem Abstand von mindestens 6 m zur Grenze der G._____ -strasse zu dulden;
3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWSt. und Kosten des Schlichtungsverfahrens) zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

I.

Ausgangslage

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 20. März 2025 (act. 2) samt Beilagen (act. 1, act. 3, act. 4, act. 5/1–13) machten H._____ und I._____ (nachfolgend: die vormaligen Kläger) am hiesigen Gericht im ordentlichen Verfahren eine Klage anhängig und stellten die eingangs erwähnten Rechtsbegehren. Die Klagebewilligung datiert vom 27. Februar 2025 (act. 1). Die Beklagten hatten bereits mit Klage vom 31. Mai 2023 beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Meilen eine spiegelbildliche Klage (*actio confessoria*) eingereicht (Geschäfts-Nr. FV230011-G). Mit Entscheid vom 29. August 2023 war das Einzelgericht zufolge fehlender sachlicher Zuständigkeit (Streitwert über CHF 30'000.–) auf die Klage nicht eingetreten (act. 5/1).

1.2. Mit Verfügung vom 31. März 2025 (act. 6) wurde den vormaligen Klägern Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in Höhe von CHF 5'550.– angesetzt, welcher in der Folge in Höhe von CHF 5'500.– einging (vgl. act. 8). Mit Verfügung vom 15. April 2025 (act. 9) wurde den Beklagten Frist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt, welche die Beklagten mit Eingabe vom 26. Juni 2025 (act. 11) samt Beilagen (act. 12/A–C, 1–5) innert Frist einreichten.

1.3. Am 30. September 2025 fand eine Vergleichsverhandlung statt (Prot. S. 7 f.). Anlässlich der Vergleichsverhandlung konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (vgl. Prot. S. 7).

1.4. Nachdem auch aussergerichtlich keine Einigung erzielt werden konnte (Prot. S. 7), wurde mit Verfügung vom 14. November 2025 (act. 18) ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und den vormaligen Klägern Frist zur Einreichung der Replik angesetzt. Mit Eingabe vom 26. Januar 2026 (act. 20) kamen die vormaligen Kläger dieser Aufforderung fristgerecht nach. Mit Verfügung vom 29. Januar 2026 (act. 21) wurde den Beklagten Frist zur Einreichung der Duplik angesetzt, welche mit Eingabe vom 27. April 2026 (act. 23) samt Beilagen (act. 24/1–8) fristgerecht einging. Mit Verfügung vom 29. April 2026 (act. 25) wurde den vormaligen Klägern sodann Frist zur freigestellten Stellungnahme zur Duplik sowie den Parteien Frist angesetzt, um sich zur Durchführung einer Hauptverhandlung zu äussern.

1.5. Mit Eingabe vom 20. Mai 2026 (act. 27) verzichteten die vormaligen Kläger bzw. die Klägerin auf eine Stellungnahme zur Duplik sowie die Durchführung einer Hauptverhandlung. Gleichzeitig zeigten die vormaligen Kläger bzw. die Klägerin dem hiesigen Gericht unter Beilage einer neuen Vollmacht an den klägerischen Rechtsvertreter (act. 28; act. 29) an, dass das mit der streitgegenständlichen Dienstbarkeit belastete (bzw. begünstigte) Grundstück Kat.-Nr. 1 an die A. _____ SA verkauft worden sei, weshalb die Erwerberin als Rechtsnachfolgerin in den hängigen Prozess eintrete (act. 27). In der Folge wurde den Beklagten Frist angesetzt, um sich zu dem in Frage stehenden Parteiwechsel zu äussern. Mit Eingabe vom 26. Mai 2026 (act. 32) verzichteten die Beklagten auf die Durchführung einer Hauptverhandlung; betreffend Parteiwechsel liessen sie sich innert Frist nicht vernehmen. Daraufhin wurde der Parteiwechsel mit Verfügung vom 26. Juni 2026 (act. 33) vorgenommen und das Rubrum entsprechend angepasst.

1.6. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Sachverhaltsübersicht

2.1. Übersichtsskizze (vgl. act. 12/1)

... [Übersichtsskizze]

2.2. Parteien

2.2.1. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1 an der G.____-strasse 3 in F.____ (vgl. act. 2 Rz. 5; act. 27; nachfolgend: klägerisches Grundstück).

2.2.2. Die Beklagten sind die Stockwerkeigentümer des westlich an das klägerische Grundstück grenzende Nachbargrundstück Kat.-Nr. 4 an der G.____-strasse 5 in F.____ (vgl. act. 2 Rz. 6; nachfolgend: beklagtes Grundstück).

2.3. Baubeschränkung SP Art. 1618 vom 8. August 1933

2.3.1. Im Rahmen eines Grundstückkaufvertrages wurde im Jahr 1933 eine Grunddienstbarkeit vereinbart (vgl. act. 5/13; act. 2 Rz. 24; act. 11 Rz. 23 f.). Der im Recht liegende Dienstbarkeitsvertrag weist in den vorliegend relevanten Passagen den folgenden Wortlaut auf (act. 12/4):

"Neu zu bestellende Grunddienstbarkeiten:

1. [...]

2. Die auf dem Kaufsobjekt oben und die auf den westlich und östlich angrenzenden Parzellen sub. Kat. No. 6 des Verkäufers (Zitat siehe in Art. 1) zu erstellenden Gebäulichkeiten müssen gegenseitig von der gemeinsamen Grenze je einen Grenzabstand von mindestens fünf Metern erhalten. Von der in Kat. No. 6 des Verkäufers zu erstellenden Strasse (vergl. Art. 1 oben), wird seeseits der Strasse eine Baulinie mit fünf Meter Abstand von der Strasse vereinbart. Die in den seeseits der Strasse gelegenen Grundstücken (Kat. No. 6 und 1) zu erstellenden Bauten müssen mit ihrer Nordfront an diese vereinbarte Baulinie gebaut werden.

Auf der westlich von Kat. No. 1 oben gelegenen Parzelle sub Kat. No. 6 auf der Halten des Verkäufers darf nur ein Gebäude (Wohnhaus) erstellt werden. [...]

3. [...]

Die Art. 1 bis 3 sind auf den beteiligten Grundstücken zu Gunsten und zu Lasten der jeweiligen Eigentümer derselben dinglich wirkend am Grundbuch nachzuführen.

[...]"

2.3.2. Die Baubeschränkung SP Art. 1618 vom 8. August 1933 wurde sodann jeweils zugunsten und zulasten des mittleren, klägerischen Grundstücks Kat.-Nr. 1, des westlichen, beklagischen Grundstücks Kat.-Nr. 4 sowie des östlichen Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 2 im Grundbuch eingetragen. Gemäss ursprünglicher Fassung des Servitutenprotokolls weist diese den folgenden Wortlaut auf (act. 5/12):

"1618.

Grunddienstbarkeit

Baubeschränkung

Die auf der Liegenschaft:

Kat. No. 1

auf der vordern Halten, [...] und die auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken:

Kat. No. 4

auf der vordern Halten, [...] und

Kat No. 2

auf der Halten, [...] zu erstellenden Gebäulichkeiten müssen gegenseitig von der gemeinsamen Grenze je einen Grenzabstand von mindestens fünf Metern erhalten.

Von der G. _____-strasse:

Kat. No. 7

und

Kat. No. ...[unleserlich]

muss seeseits dieser Strasse eine Baulinie von fünf Metern Abstand von der G. _____-strasse eingehalten werden. Die in den Grundstücken:

Kat No. 4,

Kat. No. 1

und

Kat. No. 2 zu erstellenden Bauten müssen mit ihrer Nordfront an diese Baulinie gebaut werden.

Auf dem Grundstück:

Kat. No. 4

auf der vordern Halten, [...] darf nur ein Gebäude (Wohnhaus) erstellt werden.

Const. am 8. August 1933."

2.3.3. Die nachgeführte Fassung des Servitutenprotokolls aus dem Jahr 2008 (vgl. act. 2 Rz. 21) lautet schliesslich wie folgt (act. 5/11):

"Grunddienstbarkeit

SP Art. 1618

Baubeschränkung

zugunsten und zulasten

F._____

Kataster 1

Blatt 8

F._____

Kataster 4

Blatt 9

F._____

Kataster 2

Blatt

10

Die auf der Liegenschaft Kataster 1 und die auf den westlich und östlich angrenzenden Liegenschaften Kataster 4 und Kataster 2 zu erstellenden Gebäulichkeiten müssen gegenseitig von der gemeinsamen Grenze je einen Grenzabstand von mindestens fünf Metern erhalten.

Von der G._____-strasse Kat. Nr. 11 muss seeseits dieser Strasse eine Baulinie von fünf Metern Abstand von der G._____-strasse eingehalten werden.

Die in den Liegenschaften Kataster 1, Kataster 4 und Kataster 2 zu erstellenden Bauten müssen mit ihrer Nordfront an diese Baulinie gebaut werden. Auf der Liegenschaft Kataster 4 darf nur ein Gebäude (Wohnhaus) erstellt werden.

F._____, 08.08.1933

Beleg F._____ 1933 Nr.---

coll. ..."

2.4. Klägerisches Bauvorhaben

2.4.1. Die Klägerin plant auf ihrem Grundstück die Realisierung eines Ersatzneubaus. Das Projekt wurde von der Baubehörde mit Baubewilligung vom 3. August 2021 (act. 5/2) bzw. Änderungsbewilligung vom 21. November 2023 (act. 5/3) bewilligt. Die Baubewilligungen sind gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Klägerin rechtskräftig (vgl. act. 2 Rz. 8; act. 11). Von den Eigentümern des östlichen Nachbargrundstücks liegt sodann eine projektbezogene Zustimmung für die Unterschreitung des Mindestabstands (gemäss Dienstbarkeit) zum Grundstück Kat.-Nr. 2 vor (act. 2 Rz. 17; act. 5/2).

2.4.2. Während die Klägerin die Ansicht vertritt, dass ihr Bauvorhaben mit der Dienstbarkeit vereinbar sei, weshalb die Beklagten den Bau zu dulden hätten, sehen die Beklagten die Bauvorgaben der Dienstbarkeit nicht eingehalten. Streitgegenständlich ist vorliegend daher der Inhalt bzw. die Tragweite der Baubeschränkung SP Art. 1618 vom 8. August 1933.

II. Prozessuales

Das Gericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 60 ZPO).

1. Zuständigkeit

1.1. Für dingliche Klagen ist das Gericht am Ort zuständig, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist (Art. 29 Abs. 1 lit. a ZPO). Die örtliche Zuständigkeit ist aufgrund der Lage der vorliegend betroffenen Grundstücke in F._____ zu bejahen.

1.2. Die Klägerin beziffert den Streitwert des vorliegenden Verfahrens mit CHF 159'300.– und führt zur Begründung aus, als die Beklagten die spiegelbildliche Klage am Einzelgericht des Bezirksgerichts Meilen eingereicht hätten, habe das Einzelgericht den Streitwert mit Verfügung vom 29. August 2023 (Geschäfts-Nr. FV230011-G) auf diesen Betrag festgesetzt (act. 2 Rz. 4; act. 5/1). Dieser Streitwert wurde von den Beklagten für das vorliegende Verfahren nicht bestritten

(vgl. act. 11). Die sachliche Zuständigkeit aufgrund des Streitwerts von CHF 159'300.– ist damit ebenfalls gegeben.

2. Klageänderung

2.1. Das am Gericht anhängig gemachte Begehren (act. 2 bzw. act. 20, Rechtsbegehren Nr. 1) wurde gegenüber der Klagebewilligung vom 27. Februar 2025 (act. 1, Rechtsbegehren Nr. 1) insoweit erweitert, als auch nunmehr um Duldung des Bauvorhabens gemäss der Abänderungsbewilligung vom 21. November 2023 (und nicht mehr bloss gemäss Baubewilligung vom 3. August 2021) begehrt wird.

2.2. Eine Klageänderung ist zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und entweder mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (Art. 227 Abs. 1 ZPO). Ein Sachzusammenhang ist zu bejahen, wenn die prozessualen Ansprüche dem gleichen oder benachbarten Lebensvorgang entstammen (BSK ZPO-WILLISEGGER, Art. 227 N 28 f.). Ein sachlicher Zusammenhang kann ausserdem dann vorliegen, wenn die verschiedenen Ansprüche über objektive Gemeinsamkeiten oder zumindest Ähnlichkeiten verfügen, dasselbe Objekt betreffen oder wenn die Ansprüche zwar auf verschiedenen Sachverhalten beruhen, aber in einer engen rechtlichen Beziehung zueinander stehen (OGer ZH LA190014-O vom 7. Februar 2020, E. IV.B.3 mit weiteren Hinweisen).

2.3. Vorliegend wurde die Baubewilligung vom 3. August 2021 für das klägerische Bauvorhaben unter Auflagen erteilt (vgl. act. 5/2 S. 8 ff.), wobei nach einer Projektänderung bzw. Präzisierung die Abänderungsbewilligung vom 21. November 2023 erging (act. 5/3). Die Klageänderung betrifft damit das "gleiche" Bauvorhaben auf demselben Grundstück und dieselbe Dienstbarkeit, weshalb ein sachlicher Zusammenhang vorliegt. Die Klageänderung ist nach Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO zulässig.

3. Duldungsklage

3.1. Die Klägerin erhebt mit dem Haupt- sowie dem Eventualbegehren (act. 2 bzw. act. 20, Rechtsbegehren Nr. 1 und 2) eine Duldungsklage. Fraglich ist, ob die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

3.2. Auf die Duldungsklage ist mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten, wenn es an einer ernstlichen Gefahr fehlt, dass die beklagte Partei den Duldungsanspruch der klagenden Partei missachtet (BSK ZPO-DORSCHNER/BELL, Art. 84 N 24). Ein strenger Nachweis an das Duldungsinteresse ist nicht zu stellen, allerdings ist auf die Klage nicht einzutreten, wenn keine konkreten Anhaltspunkte für die ernstliche Gefahr behauptet werden (KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, Art. 84 N 10 i.f.; PC CPC-HEINZMANN, Art. 84 N 11).

3.3. Die Klägerin begründet das Duldungsinteresse nicht weiter und behauptet somit auch keine Anhaltspunkte für eine ernstliche Gefahr einer Missachtung. Damit ist mangels Darlegung eines Duldungsinteresses auf die Klage nicht einzutreten. Ein Duldungsinteresse ergäbe sich im Übrigen auch nicht ohne Weiteres aus dem Umstand, dass die Beklagten vor Einzelgericht eine *actio confessoria* (im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. FV230011-G) eingereicht haben, zumal, wie die Klägerin vorbringt, das hiesige Einzelgericht mit Verfügung vom 29. August 2023 auf ein von den Beklagten angebehrtes Bauverbot im Kontext der streitgegenständlichen Dienstbarkeit infolge eines über CHF 30'000.– liegenden Streitwerts nicht eintrat (act. 2 Rz. 4; act. 5/1). Ein solches Bauverbot wurde von den Beklagten vor Kollegialgericht allerdings nicht erneut begehrt, worauf die Klägerin selbst hinweist (vgl. act. 2 Rz. 9). Auch wenn die Beklagten der Klage ein "Interesse" nicht absprechen (act. 11 Rz. 3), befreit dies die Klägerin nicht davon, das Duldungsinteresse als Prozessvoraussetzung darzulegen.

3.4. Fraglich wäre im Übrigen auch, ob es sich überhaupt um eine Leistungs- bzw. Duldungsklage handelt, wie aus den nachfolgenden Erwägungen erhellt:

Die Funktion einer Leistungsklage besteht darin, einen in der Klage als bestehend behaupteten, sich aus dem materiellen Recht ergebenden Anspruch auf eine Leistung oder ein Unterlassen bzw. ein Dulden gerichtlich durch einen Entscheid mit

einem Leistungsbefehl an die beklagte Partei zu erstreiten, um daraus – soweit notwendig – die Zwangsvollstreckung betreiben zu können (BOPP, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, Art. 84 N 2). Als typische Praxisbeispiele für eine Duldungsklage werden in der Lehre etwa die Klage auf Duldung der Ausübung einer Dienstbarkeit, insbesondere die Ausübung eines Wegrechts auf dem belasteten Grundstück (vgl. Art. 730 Abs. 1 und Art. 781 ZGB), die Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), eine Widerspruchsklage nach Art. 108 SchKG oder die Anfechtungsklage nach Art. 285 SchKG (*actio pauliana*), mittels welcher die Verurteilung der beklagten Partei zur Duldung des Einbezugs bestimmter Vermögenswerte in die Zwangsvollstreckung verlangt wird, genannt (vgl. BK ZPO-MARKUS, Art. 84 N 3; BOPP, a.a.O., Art. 84 N 11; BSK ZPO-DORSCHNER/BELL, Art. 84 N 23 ff.; THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2025, Rz. 467).

3.5. Den genannten Beispielen ist inhärent, dass die beklagte Partei gewissermassen einen Eingriff in ihre (Rechts-)Sphäre dulden muss und die Ausübung des klägerischen Rechts bzw. der damit einhergehende Eingriff, soweit notwendig, mittels Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden kann. Der vorliegende Fall ist jedoch etwas anders gelagert und zielt im Kern wohl darauf ab, eine ungewisse Rechtslage zu klären: So geht es um die Beurteilung, ob das bewilligte klägerische Bauprojekt mit der streitgegenständlichen Dienstbarkeit vereinbar ist. Hintergrund dürfte sein – die Parteien führen dazu nichts aus –, dass sich die Klägerin gegen die erneute Einreichung einer *actio confessoria* durch die Beklagten abzusichern sucht. Das hier gestellte Duldungsbegehren könnte vollstreckungsrechtlich sinnvollerweise nur dahingehend lauten, nicht erneut eine *actio confessoria* einzureichen, damit sich das klägerische Bauprojekt ohne die Gefahr einer gerichtlichen Intervention seitens der Beklagten ausführen liesse. Der Erlass eines strafbewehrten Verbots, den Rechtsweg zu beschreiten, scheint vollstreckungsrechtlich allerdings kaum denkbar. Damit fehlt es an einem typischen Element der Leistungsklage, nämlich dass ein Leistungsbefehl erstritten wird, der nötigenfalls der Zwangsvollstreckung offen steht.

3.6. Zu bedenken gilt es auch, dass sich letztlich jede Feststellungsklage in eine Duldungsklage kleiden liesse, indem von der beklagten Partei die Duldung der gerichtlich festgestellten Rechtslage verlangt würde. Aufgrund der Subsidiarität der Feststellungsklage im Verhältnis zur Leistungsklage (vgl. BGE 135 III 378 E. 2.2) bliebe damit gar nie mehr Raum für eine Feststellungsklage im Kontext mit Dienstbarkeiten.

3.7. Daraus erhellt, dass im vorliegenden Fall unzulässigerweise eine Leistungsklage statt einer Feststellungsklage erhoben wurde. Auf formell mangelhafte Rechtsbegehren tritt das Gericht nicht ein. Für den Eventualfall wurde keine Feststellungsklage erhoben, womit sich fragt, ob eine Umdeutung der Duldungsbegehren in Betracht kommt. Im von der Dispositionsmaxime beherrschten Zivilprozess ist von der Partei zu erwarten, dass sie der korrekten Formulierung der Rechtsbegehren grösste Beachtung schenkt. Das Gesetz behandelt Mängel im Rechtsbegehren nicht als verbesserungsfähig (BGer 4a_555/2022 vom 11. April 2023, E. 2.7).

3.8. Die Grenzen der Formenstrenge werden durch das Verbot des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV) gesetzt (vgl. BGer 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022, E. 2.1.1 f.), wobei bei einer anwaltlich vertretenen Partei ein strengerer Massstab anzulegen ist, da von Rechtsanwälten eine hohe Sorgfalt an die Formulierung der Rechtsbegehren erwartet werden darf (vgl. BGer 4A_440/2014 vom 27. November 2014, E. 3.3). Gleichzeitig sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Begründung auszulegen (BGer 5A_93/2023 vom 20. September 2023, E. 1.2.2; 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022, E. 2.1.3).

3.9. Die klägerische Begründung liefert keine Anhaltspunkte für einen vom Wortlaut abweichenden Sinn. Die Klägerin ist anwaltlich vertreten, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass die Formulierung der Rechtsbegehren deren wahrem Sinn entspricht und diese daher ihrem Wortlaut entsprechend zu verstehen sind (OGer ZH I. ZK. NP240039-O, E. III.2.2). Eine Umdeutung in eine Feststellungsklage kommt damit nicht in Betracht.

3.10. Selbst wenn man dies anders beurteilen würde, setzen Feststellungsbegehren ein Feststellungsinteresse voraus (BGE 119 II 368 E. 2a; BGer 5A_93/2023

vom 20. September 2023, E. 1.2.2), wobei die klagende Partei das schutzwürdige Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Natur an der Feststellungsklage nachzuweisen hat (BGE 133 III 282 E. 3). Ein solches Interesse setzt voraus, dass eine erhebliche Ungewissheit über Bestand und Inhalt der Rechtsbeziehung zwischen den Parteien herrscht und das Fortdauern der Ungewissheit eine Unzumutbarkeit für die klagende Partei darstellt, wobei sie in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt wird (BGE 135 III 378 E. 2). Die Klägerin unterlässt es, eine erhebliche Ungewissheit und Unzumutbarkeit des Fortdauerns dieser Ungewissheit zu behaupten und zu substantiieren; es ist nicht Aufgabe des Gerichts, über ein Feststellungsinteresse zu spekulieren. Daran vermag auch die Ausführung der Beklagten, die Klägerin weise ein Interesse an der Klageerhebung auf (act. 11 Rz. 3), nichts zu ändern. Damit wäre auch mangels Darlegung eines Feststellungsinteresses auf die Klage nicht einzutreten.

3.11. Hinzu kommt, dass ein Rechtsbegehren so bestimmt formuliert sein muss, dass es bei Gutheissung der Klage zum Urteil erhoben werden kann (BGE 142 III 102 E. 5.3.1; 137 III 617 E. 4.3). Bei Leistungsklagen, mithin auch Duldungsklagen, muss das Rechtsbegehren überdies vollstreckungsfest sein, d.h. ohne Ergänzung und Verdeutlichung einer Vollstreckung zugeführt werden können; bei Feststellungsklagen ist das Rechtsverhältnis oder das ihm entspringende Recht, das festgestellt werden soll, genau zu umschreiben (BSK ZPO-WILLISEGGER, Art. 221 N 18).

3.12. Das vorliegende Eventualbegehren (act. 2 bzw. act. 20, Rechtsbegehren Nr. 2) bezieht sich gemäss Wortlaut auf kein bestimmtes Bauprojekt, wobei einige Unklarheiten bestehen: So bleibt beispielsweise unklar, ob das "abstrakt" zu duldende Bauvorhaben ober- und unterirdische Gebäudeteile im Abstandsbereich zum beklagten Grundstück hin aufweisen dürfte. Anders als das Hauptbegehren enthält es diesbezüglich keine präzisierenden Angaben. Auch zur vorliegend strittigen Ausrichtung äussert sich das Begehren nicht, mithin ob das Gebäude bloss einen Abstand von mindestens 6 Metern zur G.____-strasse einzuhalten hätte, oder auch dergestalt ausgerichtet werden müsste, dass die Nordfassade auf einer (parallelen) Linie im Abstand von mindestens 6 Metern zur Strasse zustande

käme. Dies liesse sich mit Blick auf die Begründung zwar auslegen, wobei die Klägerin für den Eventualfall die Ansicht vertritt, dass die Ausrichtung der Nordfassade keinen dienstbarkeitsrechtlichen Vorschriften unterliegt (vgl. act. 2 Rz. 31). Hinsichtlich unterirdischer Gebäudeteilen im Abstandsbereich zum beklagischen Grundstück sind indes weder in der Klagebegründung noch in der Replik Ausführungen zu einem Eventualstandpunkt zu finden (vgl. act. 2; act. 20). Damit bleibt das Begehren diesbezüglich unklar, weshalb darauf auch aus diesem Grund nicht einzutreten wäre.

4. Fazit

Nach dem Ausgeführten ist sowohl auf das Haupt- als auch das Eventualbegehren (act. 2 bzw. act. 20, Rechtsbegehren Nr. 1 und 2) nicht einzutreten. Im Übrigen wäre die Klage ohnehin abzuweisen, wie nachfolgend (E. III) der Vollständigkeit halber und aus prozessökonomischen Gründen aufzuzeigen ist.

III.

Eventualbegründung: Inhalt der Dienstbarkeit

1. Rechtliches

1.1. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. 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. Soweit jedoch der Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. 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). Dies ist namentlich der Fall, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht weiter spezifiziert. 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 (BGer 5A_85/2024 vom 8. November 2024, E. 2.1).

1.2. Ordentlicher Erwerbsgrund einer Dienstbarkeit ist der Dienstbarkeitsvertrag (BSK ZPO-PETITPIERRE, Art. 738 N 6). Nach Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrages in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien; soweit sich dieser nicht (mehr) ermitteln lässt, ist der Vertrag normativ nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen, d.h. so wie er nach dem Wortlaut und den gesamten Umständen nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr verstanden werden durfte und musste. Spezifisch für den Dienstbarkeitsvertrag heisst dies, dass auf den Wortsinn nach dem lokalen Sprachgebrauch zur Zeit der Dienstbarkeitserrichtung sowie den Zweck der Dienstbarkeit abzustellen ist. Vorbehaltlos gelten diese Auslegungsgrundsätze indes nur zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien. Im Verhältnis zu Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, können persönliche Umstände und Motive, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aber aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind, nicht berücksichtigt werden. Die Objektivierung wird mithin gegenüber einem Vertrag, dessen Zweck sich in der Begründung eines obligatorischen Schuldverhältnisses erschöpft, verstärkt; massgeblich ist eine Auslegung nach den objektiv erkennbaren Umständen und im Vordergrund stehen die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks. Lässt sich weder der Zweck der Dienstbarkeit dem Grundbuch entnehmen noch sonst positiv feststellen, welche Motive für die Errichtung der Dienstbarkeit massgebend waren, ist im Rahmen der objektivierten Auslegung zu unterstellen, die damaligen Parteien hätten denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der seinerzeitigen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergab (statt vieler BGer 5A_85/2024 vom 8. November 2024, E. 2.2 ff.).

1.3. Das Bundesgericht behandelt sodann auch das (von den ursprünglichen Parteien unterzeichnete) Servitutenprotokoll praxisgemäss als Erwerbsgrund und legt es nach den für den Dienstbarkeitsvertrag massgebenden Regeln aus (BGer 5A_617/2009 vom 26. Januar 2010, E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 113 II 506 lit. A und E. 2).

1.4. Grundlage der Dienstbarkeit ist somit das Vertragsrecht. Öffentliches Recht ist nur zu berücksichtigen, sofern im Dienstbarkeitsvertrag darauf verwiesen oder wenn dieser vor dem Hintergrund einer öffentlich-rechtlichen Regelung begründet wurde. Es ist jedoch grundsätzlich zulässig, öffentliches Recht zur Auslegung des Vertragstextes heranzuziehen (BGer 5A_66/2013 vom 29. August 2013, E. 7.4.2 mit weiteren Hinweisen).

2. Vorbemerkungen zur Auslegung im vorliegenden Fall

2.1. Obschon vorliegend kein Grundbuchauszug des Hauptblattes im Recht liegt, ist zwischen den Parteien unbestritten, dass sich der Umfang der Baubeschränkung aus dem Grundbucheintrag nicht klar ergibt, zumal dort lediglich das Stichwort "Baubeschränkung" sowie die Anmerkung, dass diese zu Gunsten und zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nr. 1, 4 und 2 gelte, eingetragen sei (vgl. act. 2 Rz. 20; act. 11 Rz. 15). Damit ist der Begründungsakt, mithin der Dienstbarkeitsvertrag (act. 12/4) sowie die Servitutenprotokolle (act. 5/11; act. 5/12), für die Auslegung heranzuziehen (vgl. act. 2 Rz. 20 ff.; act. 11 Rz. 15).

2.2. Da keine der Verfahrensparteien am Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages beteiligt war, sind sie als Dritte zu behandeln und eine Auslegung der Grundbuchbelege nach Vertrauensgrundsatz hat objektiviert zu erfolgen.

3. Grenzabstand von 5 Metern zum beklagischen Grundstück Kat.-Nr. 4

3.1. Zunächst umstritten ist die Frage, ob das klägerische Bauvorhaben den Grenzabstand von 5 Metern zum beklagischen Grundstück hin wahrt.

3.2. Die Klägerin vertritt die Ansicht, dass der Grenzabstand von 5 Metern zum beklagischen Grundstück hin gewahrt werde, denn die Baubeschränkung gelte nicht für unterirdische Gebäudeteile, zumal mit der Dienstbarkeit eine privatrechtliche gesetzliche Grundlage für eine lockere Überbauung habe geschaffen werden sollen. In dieser Hinsicht bringt die Klägerin im Wesentlichen vor, dass im Jahr 1933 kein Interesse an einer unterirdischen Beschränkung bestanden habe, ansonsten wäre dies auch so formuliert worden. Weder das damals gültige Baugesetz aus dem Jahr 1893 noch das kantonale Planungs- und Baugesetz aus dem Jahr 1975

sehe, sofern keine anderslautende Regelung bestehe, einen Grenzabstand für unterirdische Gebäudeteile vor. Zudem seien keine Interessen der Beklagten ersichtlich, welche entsprechende unterirdische Abstände rechtfertigen würden, zumal die Beklagten zu einer schonenden Rechtsausübung verpflichtet seien. Konkret seien die Teile der Unterniveaugarage, welche sich im Abstandsbereich befänden, unterirdisch und die Überdachung der Unterniveaugarage im Garagengeschoss liege beim Einfahrtsportal teilweise unter dem gewachsenen Boden; soweit diese über diesen hinausrage, könne sie im Eventualfall entsprechend gekürzt werden. Der Lichtschacht stelle sodann kein abstandspflichtiges Gebäude dar und allfällige Immissionen seien derart untergeordnet, dass sie hinzunehmen wären. Jedenfalls seien die Abstandsunterschreitungen marginal, weshalb es den Beklagten an einem Rechtsschutzinteresse fehle (act. 2 Rz. 13 ff.; act. 20 Rz. 5 ff.).

3.3. Die Beklagten halten dem zusammengefasst entgegen, das klägerische Projekt sehe Bauteile im Abstandsbereich gemäss Dienstbarkeit von 5 Metern zu ihrem Grundstück vor, und zwar Teile der Unterniveaugarage sowie der Überdachung der Unterniveaugarage (d.h. das überdachte Einfahrtsportal) im Garagengeschoss und einen Lichtschacht zur Belichtung und Belüftung des Hobbyraums im Untergeschoss. Gerade weil es zum Zeitpunkt der Errichtung an öffentlich-rechtlichen Vorschriften gefehlt habe, habe ein Interesse bestanden, eine generelle Abstandsvorschrift zu statuieren, wobei sich weder in der Dienstbarkeit noch im Begründungsakt Indizien dafür fänden, dass sich die Baubeschränkung nur auf oberirdische Gebäulichkeiten beschränke. Im Übrigen zeigten die Pläne (act. 5/4, act. 5/5 und act. 12/1–3), dass Teile der Garage bzw. der Überdachung des Einfahrtsportals im Garagengeschoss nicht unterirdisch gelegen seien, weshalb in dieser Hinsicht in jedem Fall eine Servitutsverletzung vorliege. Durch den Lichtschacht des Hobbyraums befürchten die Beklagten sodann allenfalls (nächtliche) Lärm- und Lichtimmissionen, welche von den Beklagten zumindest im Abstandsbereich nicht hinzunehmen seien; zudem reiche der Lichtschacht gemäss den Plänen (act. 24/2–3) über den gewachsenen Boden hinaus. Schliesslich hätten die Beklagten ein Rechtsschutzinteresse an der Einhaltung der Abstandsvorschriften, zumal die Baubeschränkung den Abstand gerade sicherstellen solle (act. 11 Rz. 7 ff.; act. 23 Rz. 9 ff.).

3.4. In der Dienstbarkeit werden keine unterirdischen Bauten erwähnt (vgl. act. 12/4; act. 5/11; act. 5/12). Für eine Auslegung des Anwendungsbereichs der Dienstbarkeit entgegen dem Wortlaut für den unterirdischen Grenzbereich ist so- dann weder im Dienstbarkeitsvertrag noch in den Servitutenprotokollen eine Grund- lage erkennbar. Als Zweck für die Abstandsvorschriften zu den Grundstücksgren- zen wird von den Parteien übereinstimmend vorgebracht, dass eine gelockerte Bauweise gesichert werden solle (vgl. act. 2 Rz. 24; act. 20 Rz. 9; act. 11 Rz. 34; act. 23 Rz. 15). Zudem vertreten die Beklagten die Ansicht, dass gleichzeitig eine gleichförmige Überbauungsstruktur sichergestellt werden solle (act. 11 Rz. 34; act. 23 Rz. 11), wobei die Klägerin den Zweck einer einheitlichen Ordnung bestrei- tet (act. 2 Rz. 24). Welche Teilgehalte der Zweck der Dienstbarkeit aufweist, kann an dieser Stelle indessen offenbleiben: So ist nicht ersichtlich, inwiefern ein unter- irdisches Gebäudeteil einer lockeren Bauweise oder auch einer gleichförmigen Bauweise entgegenstehen sollte, zumal unterirdische Gebäudeteile die Sicht auf die Wohnhäuser und deren Umgebung offensichtlich nicht tangieren. Von den Be- klagten wurde denn auch nicht dargetan, inwiefern die genannten Zwecke der Dienstbarkeit den unterirdischen Gebäudeteilen im Abstandsbereich entgegenste- hen sollten. Folglich ist die Dienstbarkeit derart auszulegen, dass unterirdische Ge- bäudeteile im Abstandsbereich die Dienstbarkeit nicht verletzen.

3.5. Hieraus folgt, dass diejenigen Teile der Unterniveaugarage des klägerischen Bauprojekts, welche unterirdisch in den Abstandsbereich hineinragen, zulässig sind.

3.6. Hinsichtlich des Lichtschachtes ist festzuhalten, dass die Klägerin behaup- tet, die Gebäudeteile im Abstandsbereich seien unterirdisch und ein Lichtschacht unterliege keinen Abstandsvorschriften (vgl. act. 2 Rz. ; act. 20 Rz. 7), wohingegen die Beklagten behaupten, der Lichtschacht rage über den gewachsenen Boden hin- aus und sei deshalb nicht vollständig unterirdisch (vgl. act. 23 Rz. 14). Als Beweis hierfür offerieren die Beklagten Auszüge aus einem Umgebungsplan (act. 24/2) so- wie einem Plan der Westfassade (act. 24/3). Aus den genannten Plänen wird aller- dings nicht ersichtlich, ob und wenn ja, wie weit der Lichtschacht über den gewach- senen Boden hinausragt. Die Beklagten substantiieren auch nicht weiter, inwiefern

der Lichtschacht nicht als unterirdisch anzusehen wäre. Nach einer objektivierten Auslegung ist denn auch davon auszugehen, dass ein Lichtschacht kein von der Dienstbarkeit erfasstes abstandspflichtiges Gebäude darstellt, zumal ein Schacht in den Boden hineinragt und auch dem Zweck einer gelockerten Bauweise (und/oder einer gleichmässigen Überbauung) nicht entgegensteht. In dieser Hinsicht ist anzumerken, dass ein Lichtschacht auch im öffentlichen Recht als nicht abstandspflichtiges unterirdisches Gebäudeteil qualifiziert wird, da dieser keine Öffnung im Sinne von § 269 des Planungs- und Baugesetzes (nachfolgend: PBG) gegenüber dem Nachbargrundstück aufweist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2013.00266 vom 26. Juni 2013, E. 5). Hinsichtlich der von den Beklagten vorgebrachten vom Lichtschacht ausgehenden Immissionen im Abstandsbereich ist sodann festzuhalten, dass Licht- und Lärmimmissionen in der Dienstbarkeit keine Erwähnung finden. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern Immissionen aus einem Lichtschacht entlang der Gebäudewand stärker sein sollten, als wenn ein gewöhnliches Fenster in der Gebäudewand eines oberirdischen Raumes im Abstand von 5 Metern zur Grenze eingebaut würde. Aus dem Gesagten folgt, dass der geplante Lichtschacht als unterirdisches Gebäudeteil mit der Dienstbarkeit im Einklang steht.

3.7. Bezüglich der Überdachung des Einfahrtsportals ist festzuhalten, dass die Beklagten vorbringen, dieses sei teilweise oberirdisch gelegen und rage daher in den Abstandsbereich hinein (act. 11 Rz. 7; act. 23 Rz. 9). Als Beweis hierfür legen sie einen Ausschnitt aus der klägerischen Beilage act. 12/3 ins Recht, worin die Durchstossung des gewachsenen Bodens rot markiert wurde (act. 24/1). Ein Blick auf act. 12/3 und act. 24/1 zeigt, dass ein Teil der Überdachung des Portals tatsächlich über dem gewachsenen Terrain liegt und in dieser Hinsicht folglich der Abstand von 5 Metern nicht eingehalten wird. Die Klägerin selbst gibt denn auch an, dass die Überdachung der Unterniveaugarage im Garagengeschoss beim Einfahrtsportal bloss teilweise unter dem gewachsenen Boden liege und gekürzt werden könne, soweit sie darüber hinaus rage (act. 20 Rz. 6). Dass sie eine entsprechende Projektänderung beantragt hätte, behauptet sie aber nicht. Die Abstandsunterschreitung durch das Portal steht damit vorliegend fest. Soweit die Klägerin weiter vorbringt, dass die Abstandsunterschreitung lediglich marginal sei, weshalb

es den Beklagten an einem Rechtsschutzinteresse fehle, ist anzumerken, dass die Klägerin dieses Vorbringen nicht substantiiert und auch anhand der Pläne (act. 12/3; act. 24/1) nicht ersichtlich ist, wie weit die Überdachung konkret in den Abstandsbereich hineinragt. Infolgedessen wird die Dienstbarkeit verletzt, soweit die Überdachung des Einfahrtsportals oberirdisch liegt.

4. Grenzabstand von 5 Metern zum östlichen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2

4.1. Streitgegenständlich ist weiter die Frage, ob die Baubeschränkung dahingehend zu verstehen ist, dass die Berechtigung aus der Servitut jeweils nur den eigenen Abstandsbereich zum Nachbargrundstück bzw. zu den Nachbargrundstücken hin betrifft oder ob sich der Eigentümer eines jeden Grundstück auf jede Abstandsvorschrift berufen kann, selbst wenn diese nicht die eigene Grundstücksgrenze betrifft.

4.2. Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass die Beklagten aus der Dienstbarkeit SP Art. 1618 zu Gunsten des östlichen Nachbargrundstücks nichts für sich ableiten könnten. Diesbezüglich bringt sie im Wesentlichen vor, es sei lediglich das Grundstück Kat.-Nr. 2 dienstbarkeitsberechtigt und es liege eine von den Nachbarn eingeholte projektbezogene Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstandes zwischen dem klägerischen und dem östlichen Nachbargrundstück vor. Während im Grundbuch lediglich das Stichwort "Baubeschränkung" vermerkt sei, sei unklar, welche Rechte zugunsten oder zulasten der drei genannten Grundstücke gelten würden. Unter Verweis auf die Lehrmeinung von LIVER führt die Klägerin zudem an, dass so viele Dienstbarkeiten vorliegen müssten, als auch Grundstücke beteiligt seien, weshalb auch bei einem zusammengefassten Grundbucheintrag jeweils separate Dienstbarkeiten vorliegen müssten. Dies würde vom Wortlaut von SP Art. 1618 der nachgeführten Fassung aus dem Jahr 2008 (act. 5/11) bestätigt, wonach die Gebäulichkeiten *je gegenseitig* von der *gemeinsamen* Grenze einen Abstand einhalten müssten. Die vorgegebenen Abstände würden sich deshalb stets auf die gemeinsame Grenze beziehen, wobei der Grenzabstand zum östlichen Grundstück nicht die gemeinsame Grenze des klägerischen und beklagten Grundstückes betreffe. Die Gegenseitigkeit beziehe sich sodann auf die gemeinsame Grenze, und nicht auf alle drei Parzellen. Das Wort "je" verdeutliche zudem,

dass zwei Regelungen vereinbart worden seien. Mithin seien keine Rechte definiert worden, welche sich nicht auf die gemeinsame Grenze bezögen. Schliesslich gehe aus dem ursprünglichen Grundbuchbeleg (act. 5/12) hervor, dass die Dienstbarkeit aus Sicht der mittleren Parzelle Kat.-Nr. 1 gedacht worden sei, zumal diese zuerst genannt worden sei und die beiden anderen Grundstücke nach einem Doppelpunkt. Diese Hierarchie sei bei der Überarbeitung aus dem Jahr 2008 verwischt worden. Offenkundig sei auch, dass die Dienstbarkeit im Rahmen eines Kaufvertrages eingetragen worden sei, wobei der Verkäufer im Zeitpunkt des Verkaufs Eigentümer aller drei Grundstücke gewesen sei und damals das mittlere Grundstück verkauft habe. Somit sei es der Verkäufer gewesen, der seine Vorstellungen durchgesetzt habe, welche Abstände beidseits des Kaufobjekts einzuhalten seien. So mag es sein Interesse gewesen sein, für alle Grundstücke eine lockere Bauweise zu sichern, nicht aber, einen für das jeweils am einen Rande liegende Grundstück nicht interessierenden Abstand zwischen den jeweils anderen beiden Grundstücken festzusetzen (act. 2 Rz. 18 ff.; act. 20 Rz. 11 ff.).

4.3. Die Beklagten hingegen vertreten die Auffassung, dass das klägerische Bauprojekt dem östlichen Grundstück Kat.-Nr. 2 gegenüber lediglich einen Abstand von rund 3.5 Metern einhalte, was die Abstandsvorschriften der Dienstbarkeit und damit deren Zweck verletze. In dieser Hinsicht bringen die Beklagten zusammengefasst vor, dass jeder Eigentümer der beteiligten drei Grundstücke verlangen könne, dass die Gebäude auf den beteiligten Grundstücken nur so situiert würden, wie es die Dienstbarkeit erlaube, um eine entsprechend strukturierte und lockere Überbauung für die drei Parzellen zu gewährleisten. So laute die Dienstbarkeit gemäss Art. 3 des Dienstbarkeitsvertrages uneingeschränkt auch *zugunsten* der beklaglichen Liegenschaft. Die Dienstbarkeit bzw. das jeweilige Recht eines beteiligten Eigentümers sei mithin nicht bloss auf den eigenen Grenzbereich fokussiert, was auch aus der Formulierung "gegenseitig von der gemeinsamen Grenze je einen Grenzabstand von mindestens 5m erhalten" hervorgehe. Hätte der Errichter der Dienstbarkeit nur die jeweils angrenzenden Grundstücke berechtigen und belasten wollen, hätte die Dienstbarkeit entsprechend ausgestaltet werden müssen, was nicht geschehen sei. Von einer Hierarchie zwischen den Parzellen könne zudem bereits deswegen nicht ausgegangen werden, da offensichtlich aus dem

Grund von der mittleren Parzelle ausgegangen worden sei, weil diese das Kaufobjekt bildete. Folglich müsse das klägerische Bauvorhaben auch zum östlichen Nachbargrundstück hin einen Abstand von 5 Metern einhalten und die Klägerin könne aus der projektbezogenen Zustimmung des Eigentümers von Kat.-Nr. 2 nichts ableiten (act. 11 Rz. 13 ff.; act. 23 Rz. 3 ff., Rz. 15 ff.).

4.4. Aus dem Dienstbarkeitsvertrag geht hervor, dass die zu erstellenden Gebäulichkeiten "gegenseitig von der gemeinsamen Grenze je einen Grenzabstand von mindestens fünf Metern" einhalten müssen (act. 12/4). Die entsprechende Formulierung stimmt mit denjenigen in den beiden Servitutenprotokollen überein (vgl. 5/11; act. 5/12).

4.5. Grundsätzlich wäre es nach dem allgemeinen Sprachgebrauch im Sinne der beklagischen Interpretation zwar denkbar, dass sich die Formulierung "gegenseitig" auf ein Mehr- bzw. Dreiparteienverhältnis bezieht. Indessen bezieht sich die Gegenseitigkeit vorliegend auf die *gemeinsame* Grenze, womit vernünftigerweise bloss die jeweilige Grenze zwischen dem westlichen und dem klägerischen sowie dem klägerischen und dem östlichen Grundstück gemeint sein kann, da das westliche und das östliche Grundstück keine gemeinsame Grenze aufweisen. Das Wort "je" stellt sodann klar, dass sich die Regelung nicht bloss auf eine, sondern beide Grenzen zwischen den jeweiligen Grundstücken bezieht. Indes ist nicht ganz klar, wie der Zusatz "zulasten und zugunsten" eines jeden der drei Grundstücke zu verstehen ist. Dieser Wortlaut lässt Spielraum für beide Interpretationsmöglichkeiten der Parteien.

4.6. Aus der Formulierung des Dienstbarkeitsvertrages Art. 2 erhellt indes, dass zunächst das mittlere, klägerische Grundstück genannt wird und erst in der Folge die westlich und östlich angrenzenden Parzellen (act. 12/4). Dies deutet darauf hin, dass die Dienstbarkeit vom Standpunkt des mittleren Grundstücks auszulegen ist. Diese Systematik wurde denn auch in das ursprüngliche Servitutenprotokoll vom 8. August 1933 übernommen: So wird das mittlere Grundstück Kat.-Nr. 1 zuerst genannt und alsdann nach einem Doppelpunkt die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke aufgeführt (act. 5/12). Dass diese Auslegungshierarchie im nachgeführten Servitutenprotokoll verloren ging (vgl. act. 5/11), vermag an der Hierar-

chie, welche von den ursprünglichen Vertragsparteien festgehalten wurde und aus den Grundbuchbelegen auch für Dritte erkennbar ist, nichts zu ändern.

4.7. Sodann ist festzuhalten, dass in Bezug auf die Zweckbestimmung nicht augenscheinlich ist, weshalb das östliche oder westliche Grundstück hinsichtlich der Abstandsvorschriften des jeweiligen anderen Grundstücks zu involvieren wären, selbst wenn das Interesse einer etwas gelockerten Bauweise von den Beklagten vorgebracht wird. So werden die Abstandsvorschriften zwischen dem beklagti-schen und dem klägerischen Grundstück durch die Abstandsvorschriften zwischen dem klägerischen und dem östlichen Grundstück nicht tangiert. Für den Charakter einer gesamtbildlichen Überbauungsordnung aller drei Parzellen, wie die Beklagten argumentieren, ergeben sich aus den entsprechend Belegen im Hinblick auf die Abstandsvorschriften indes keine Anhaltspunkte. Der beklagtischen Interpretation steht zudem die historische Auslegungsgeschichte entgegen, wonach im Zeitpunkt des Verkaufs der Verkäufer Eigentümer der drei Grundstücke war und das mittlere Grundstück verkaufte. In diesem Zuge liegt es nahe – zumal es in diesem Zeitpunkt unbestritten keine öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften gab – dass entsprechend die Abstände vom und zum mittleren Grundstück hin geregelt werden sollten. Insbesondere steht auch die Wortwahl "zugunsten und zulasten" aller drei Parzel-len mit diesem Ergebnis nicht im Widerspruch: So sind, selbst wenn vom mittleren Grundstück ausgegangen wird, alle drei Grundstücke in gewisser Hinsicht belastet als auch berechtigt.

4.8. Entgegen der beklagtischen Auffassung widerspricht auch die Formulierung im Dienstbarkeitsvertrag (act. 12/4), wonach Art. 1 bis 3 auf den beteiligten Grund-stücken "zu Gunsten und zu Lasten" der jeweiligen Eigentümer derselben dinglich wirkend am Grundbuch nachzuführen seien, dieser Auslegung nicht. Dieser Zusatz bezieht sich nämlich auf alle drei Absätze, wobei gewisse Bestimmungen nicht an-ders verstanden werden können, als dass sie sich auf alle drei Parzellen beziehen, so etwa die Bestimmungen zum Abstand und zur Ausrichtung zur G.____-strasse hin (vgl. Abs. 2). Andere Bestimmungen hingegen können bloss so verstanden wer-den, dass sie sich auf einzelne Parzellen beziehen, wie etwa diejenigen zur Abwas-serleitung (Abs. 2) oder zum Apfelbaum (Abs. 3). Folglich kann aus dem Zusatz "zu

Gunsten und zu Lasten" nicht abgeleitet werden, dass sich der Eigentümer eines jeden Grundstücks auch auf jede Beschränkung im Dienstbarkeitsvertrag berufen kann.

4.9. Insgesamt sprechen die verschiedenen Auslegungselemente überwiegend dafür, dass die Beklagten sich nicht auf die Abstandsvorschriften zwischen dem klägerischen Grundstück Kat.-Nr. 1 und dem östlichen Grundstück Kat.-Nr. 2 berufen können, da die Berechtigung aus der Servitut hinsichtlich der Abstände zu den Grundstücksgrenzen jeweils nur den eigenen Abstandsbereich bzw. die eigenen Abstandsbereiche betrifft.

5. Nordfassade an die Baulinie im Abstand von 5 Metern zur G. _____-strasse hin

5.1. Es fragt sich, was die Auswirkungen davon sind, dass nach § 265 PBG nunmehr ein Abstand von 6 Metern gegenüber Strassen einzuhalten ist, wobei die Dienstbarkeit einen Abstand von 5 Metern zur G. _____-strasse vorsieht und zudem im Sinne einer Ausrichtungsvorschrift erfordert, dass die Nordfassade des Gebäudes an eine Baulinie, welche in einen Abstand von 5 Metern zur G. _____-strasse vereinbart wurde, herangebaut werde.

5.2. Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass dies zu einer Teilnichtigkeit im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR führe. So gelte der öffentlich-rechtliche Strassenabstand gemäss § 265 PBG als zwingende Norm, welche den zivilrechtlichen Bestimmungen des Privatrechts vorgehe, weshalb die Pflicht zum Bauen an die Baulinie nicht mehr durchgesetzt werden könne. Überdies sei auch der damalige Zweck des geregelten Strassenabstandes mehr als erreicht, da dieser heute 6 Meter und nicht mehr bloss 5 Meter betrage. Eine geringfügige Abweichung vom 5-Meter-Abstand als auch des Bauens auf der Baulinie parallel zur Strasse, wie in der Dienstbarkeit vereinbart, sei zudem bereits mit dem aktuellen Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 akzeptiert worden. Müsste im Sinne einer Lückenfüllung eine Abstandsregelung gesucht werden, würde diese zudem offenkundig darin bestehen, dass der heute gemäss PBG geltende Strassenabstand massgebend sei, da die Dienstbarkeit damals auch mit einem anderen Strassenabstand bestimmt worden wäre. Die

Behauptung der Beklagten, das projektierte Gebäude stehe quer in der Landschaft, sei sodann absurd. Eine Anpassung an die Baulinie wäre offenkundig unverhältnismässig, zumal dies an der Struktur der Überbauung bzw. am Ortsbild letztlich nichts ändere (act. 2 Rz. 28 ff.; act. 20 Rz. 18 ff.).

5.3. Die Beklagten vertreten demgegenüber die Ansicht, die von der Klägerin geplante Baute halte nicht nur die Abstandsvorschrift von 5 Metern nicht ein, indem sie einen Abstand von 6 Metern vorsehe, sondern stehe auch quer in der Landschaft und verletze die gleichförmige Überbauungsstruktur, die zur G.____-strasse hin mit der Baulinie sichergestellt werden solle. In dieser Hinsicht bringen die Beklagten zusammengefasst vor, dass öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht geeignet seien, eine zivilrechtliche Baubeschränkung auszuhebeln und damit nichtig werden zu lassen. So sei nicht dargetan, dass die Dienstbarkeit im Zeitpunkt ihrer Errichtung widerrechtlich gewesen sei. Zudem könnten sich die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften jederzeit wieder ändern, was ebenfalls gegen die Annahme einer Nichtigkeit spreche. Folglich hätte die Klägerin hinzunehmen, dass die neue öffentlich-rechtliche Bauvorschrift zur Folge habe, dass der geplante Neubau derzeit auf der Parzelle nicht realisierbar bzw. ein Um- oder Erweiterungsbau lediglich im Rahmen der Bestandesgarantie nach § 357 PBG möglich sei. Sollte eine Lückenfüllung notwendig werden, müsste das Gebäude zufolge des Zwecks einer gleichförmigen Überbauungsstruktur (und einer lockeren Überbauung) zumindest an die Strassenabstandslinie von 6 Metern herangebaut werden. Es sei von der Klägerin auch nicht dargelegt worden, weshalb ein Bauen an diese Linie heran nicht möglich sein sollte (act. 11 Rz. 30 ff.; act. 23 Rz. 24 ff.).

5.4. Auch wenn aufgrund der Entwicklung des öffentlichen Bau- und Planungsrechts in neuerer Zeit privatrechtliche Dienstbarkeiten als Instrumente an Bedeutung verloren haben, führt dies nicht ohne Weiteres zur Nichtigkeit der privatrechtlichen Dienstbarkeit (BGE 134 III 341 E. 2.2; BGer 5C.213/2002 vom 7. Februar 2003, E. 3.2). So kann sich ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher mit zwingenden Vorschriften des öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsrechts unvereinbar ist, grundsätzlich nur dann als widerrechtlich (und damit nichtig im Sinne von Art. 20 OR) erweisen, wenn die Begründung der Dienstbarkeit deren Durchsetzung vereiteln

würde, was voraussetzt, dass die Dienstbarkeit nach dem Erlass der öffentlich-rechtlichen Vorschrift errichtet worden ist (BGer 5C.213/2002 vom 7. Februar 2003, E. 3.2). Mithin sind typische Anwendungsfälle nichtiger Dienstbarkeiten solche, die gar nicht eintragungsfähig sind und nie hätten eingetragen werden dürfen sowie ferner jene, die sich auf einen im Sinne von Art. 20 OR nichtigen Errichtungsvertrag gestützt haben (MATTIA TONELLA, Die Löschung einer bedeutungslos gewordenen Dienstbarkeit, ZBGR 84/2003, S. 198).

5.5. Offensichtlich ist diejenige Dienstbarkeitsvorschrift, welche ein Bauen auf die Baulinie im Abstand von 5 Metern zur G.____-strasse vorsieht, mit dem in § 265 PBG vorgesehenen Mindestabstand von 6 Metern zur Strasse heute unvereinbar. Allerdings war die vorliegende Dienstbarkeit zum Zeitpunkt ihrer Errichtung im Jahr 1933 (vgl. act. 5/11; act. 5/12) unbestrittenermassen nicht widerrechtlich und wurde rechtmässig eingetragen, da die Strassenabstandslinie von 6 Metern gemäss § 265 PBG erst später festgesetzt wurde. Folglich kann vorliegend gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht von einer Teilnichtigkeit der Dienstbarkeit ausgegangen werden.

5.6. Selbst wenn für denjenigen Teilgehalt der Dienstbarkeit, wonach ein Abstand von 5 Metern zur G.____-strasse hin gewahrt werden muss, infolge der zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschrift von einer Nichtigkeit ausgegangen würde, weist die Dienstbarkeit gemäss ihrem Wortlaut unbestrittenermassen einen weiteren Teilgehalt auf, namentlich das Bauen mit der Nordfassade an die Baulinie heran im Sinne einer Ausrichtungsvorschrift. Eine Widerrechtlichkeit dieses Teilgehalts wurde von der Klägerin (zu Recht) nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Dementsprechend kann für diesen Teilgehalt ohnehin keine Nichtigkeit vorliegen. Inwiefern dieser Teilgehalt bei einer Lückenfüllung obsolet würde, wurde von der Klägerin sodann nicht dargetan, beschränkt sich die Klägerin doch darauf, zu behaupten, eine Pflicht zum Bauen auf eine Abstandslinie von 6 Metern parallel zur G.____-strasse wäre unverhältnismässig (vgl. act. 2 Rz. 28 ff.; act. 20 Rz. 21). Insbesondere genügt der Hinweis auf das Ortsbild (act. 20 Rz. 21) hierfür nicht, zumal es sich dabei um ein öffentlich-rechtliches Kriterium für die Erteilung der Baubewilligung handelt (vgl. § 238 Abs. 1 PBG), welches für die zivilrechtliche Ausle-

gung der Dienstbarkeit nicht entscheidend ist. Folglich kann der Klägerin sowohl im Haupt- als auch im Eventualbegehren nicht gefolgt werden, soweit sie verlangt, dass die geplante Baute mit ihrer Nordfassade nicht an eine Baulinie parallel zur G.____-strasse herangebaut werden müsse. Auch unter diesem Aspekt wäre die Dienstbarkeit verletzt, wobei die Klägerin nicht behauptet, dass Bauprojekt beachte die Ausrichtung zur Baulinie, zumal sie ausführt, die gegen die G.____-strasse gerichtete Fassade könnte an die Baulinie angepasst werden, was sich jedoch als unverhältnismässig erweise (act. 20 Rz. 21).

5.7. Für den Fall, dass nachträglich eine Änderung eintritt, sieht Art. 736 ZGB sodann vor, dass der Dienstbarkeitsbelastete gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen kann, sofern diese für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat. Ist ein Interesse des Dienstbarkeitsberechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Art. 736 Abs. 2 ZGB). Sollte alles Interesse an der Dienstbarkeit verloren sein, ist die Dienstbarkeit von Gesetzes wegen untergegangen, was vom Gericht festgestellt wird (ZK ZGB-LIVER, Art. 736 N 103). Wer den Verlust eines Interesses behauptet, trägt hierfür allerdings die Beweislast; in dieser Hinsicht muss auch dargetan werden, dass ein Wiederaufleben des Interesses unwahrscheinlich ist (DENIS PIOTET, Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Schweizerisches Privatrecht, Band V, Zweiter Teilband, Basel 2022, Rz. 270).

5.8. Die Klägerin (als in dieser Hinsicht Dienstbarkeitsbelastete) begnügt sich vorliegend damit, zu behaupten, der Zweck der Dienstbarkeit – namentlich die Regelung eines Strassenabstandes – sei durch das Inkrafttreten der Abstandsregelung im PBG erreicht (vgl. act. 2 Rz. 28). Sie legt jedoch in keiner Weise dar, worin das Interesse der Beklagten an der Dienstbarkeit in Bezug auf das Bauen auf die Baulinie im Abstand von 5 Metern zur G.____-strasse bestanden habe und inwiefern dieses aktuell und dauerhaft nicht mehr bestehe oder im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung sei und in welcher Höhe eine Entschädigung erfolgen solle. Dies gilt umso mehr, als dass – wie bereits zuvor erwo-

gen – die Dienstbarkeit nebst dem (Mindest-)Strassenabstand auch den Teilgehalt des Bauens mit der Nordfassade an die Baulinie heran im Sinne einer Ausrichtungsvorschrift aufweist. Ohne die Darlegung des entsprechenden Tatsachenfundamentes bleibt es dem hiesigen Gericht verwehrt, Art. 736 ZGB auf den vorliegenden Fall anzuwenden, zumal die Klägerin keine Ausführungen zu einem diesbezüglichen Anspruch macht und auch kein entsprechendes Begehren dazu stellt. Eine Feststellung, dass die Dienstbarkeit teilweise untergangen sei oder gegen eine Entschädigung aufzuheben sei, kann daher im vorliegenden Verfahren nicht erfolgen.

6. Fazit

Da sich der strittige Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit SP Art. 1618 aus dem Begründungsakt ergibt, erübrigt sich eine Prüfung der Art und Weise, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt wurde. Im Ergebnis ist sodann festzuhalten, dass das klägerische Bauvorhaben den Abstand von 5 Metern zum beklagten Grundstück mit der Unterniveaugarage sowie dem Lichtschacht im Abstandsbereich einhält, zumal die Dienstbarkeit keine unterirdischen Bauten erfasst. Das Garagenportal, soweit es über den gewachsenen Boden hinausragt, verletzt die Dienstbarkeit hingegen. Die Abstandsvorschrift zur G.____-strasse sowie die Regelung zum Bauen der Nordfassade auf die Baulinie sind sodann nicht als nichtig zu qualifizieren, weshalb die Dienstbarkeit dem Bauvorhaben auch diesbezüglich entgegensteht. Folglich wäre die Klage sowohl im Haupt- wie auch im Eventualbegehren ohnehin abzuweisen gewesen.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Gerichtskosten

1.1. Die Gerichtskosten werden gemäss Art. 105 Abs. 1 ZPO von Amtes wegen festgesetzt und verteilt. Dabei gelten die kantonalen Tarife (Art. 96 ZPO). Gemäss § 2 Abs. 1 lit. a GebV OG bemisst sich die Gerichtsgebühr bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten des Zivilrechts nach dem Streitwert. Unter Berücksichtigung des

Zeitaufwandes des Gerichts und der Schwierigkeit des Falles kann die Grundgebühr sodann ermässigt oder erhöht werden (§ 4 Abs. 2 GebV OG).

1.2. Ausgehend von einem Streitwert von CHF 159'300.– beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr für die vorliegende vermögensrechtliche Streitigkeit gemäss § 4 Abs. 1 GebV OG CHF 11'100.–. Zwar wurde sowohl von der Durchführung einer Hauptverhandlung als auch eines Beweisverfahrens abgesehen, jedoch fanden zwei Schriftenwechsel sowie eine Instruktionsverhandlung statt. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt sich weder eine Ermässigung noch eine Erhöhung der ordentlichen Gerichtsgebühr. Entsprechend ist sie auf CHF 11'100.– festzusetzen.

2. Parteientschädigung

2.1. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO ist von der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung zu leisten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese bemisst sich ebenfalls nach den kantonalen Tarifen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). Gemäss § 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV bildet im Zivilprozess der Streitwert die Grundlage für die Festlegung der Parteientschädigung, wobei auch diese bei aussergewöhnlicher Verantwortung oder Schwierigkeit des Falles sowie besonders hohem oder tiefem Zeitaufwand der Vertretung erhöht oder ermässigt werden kann (§ 4 Abs. 2 AnwGebV). Gemäss § 11 Abs. 1 AnwGebV deckt die Grundgebühr das Verfassen einer Rechtsschrift sowie die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für die Erstattung weiterer notwendiger Rechtsschriften werden Einzelzuschläge von je höchstens der Hälfte der Gebühr oder ein Pauschalzuschlag zugesprochen (§ 11 Abs. 2 AnwGebV).

2.2. Bei einem Streitwert von CHF 159'300.– beträgt die ordentliche Grundgebühr einschliesslich Mehrwertsteuerzusatz CHF 15'600.– (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Es sind vorliegend keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche auf eine besondere Verantwortung oder einen aussergewöhnlichen Zeitaufwand der Rechtsvertretung schliessen lassen. Ebenso gibt die Schwierigkeit des Falles zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Wie bereits ausgeführt, wurde auf die Durchführung einer Hauptverhandlung verzichtet (vgl. act. 27; act. 32). Es fand dagegen eine Instruktionsverhandlung statt (Prot. S. 7 f.) und darüber hinaus war im Rahmen des zweiten

Schriftenwechsels eine zusätzliche Rechtsschrift zu verfassen. Entsprechend rechtfertigt sich eine Erhöhung der Grundgebühr um pauschal CHF 2'400.– auf insgesamt CHF 18'000.– (inkl. Mehrwertsteuer).

3. Verteilung

3.1. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Prozesskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen, wobei bei Nichteintreten die klagende Partei als unterliegend gilt. Ausgangsgemäss sind daher die Prozesskosten (inkl. der Kosten für das Schlichtungsverfahren von CHF 950.–) vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen.

3.2. Findet im laufenden Prozess ein Parteiwechsel statt, so haftet die eintretende Partei für die gesamten Prozesskosten. Für die bis zum Parteiwechsel aufgelaufenen Prozesskosten haftet die ausscheidende Partei solidarisch mit (Art. 83 Abs. 2 ZPO). Die Prozesskosten umfassen die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO).

3.3. Der Parteiwechsel erfolgte vorliegend nach Durchführung einer Instruktionsverhandlung und Abschluss des zweiten Schriftenwechsels und zu einem Zeitpunkt, kurz bevor das Verfahren – zufolge Verzichts auf eine Hauptverhandlung – in die Urteilsberatungsphase überging. Wäre zu diesem Zeitpunkt der Prozess abgeschlossen worden, wären die Gerichtskosten auf etwa 70 % des Gesamtbetrages bzw. CHF 7'770.– festzulegen gewesen (§ 4 und § 10 Abs. 1 GebV).

3.4. Hinsichtlich der Parteientschädigung der Beklagten ist festzuhalten, dass der gesamte zu entschädigende Aufwand des beklagischen Rechtsvertreters zum Zeitpunkt des Parteiwechsels bereits angefallen war. Infolgedessen erscheint es nicht gerechtfertigt, die Solidarhaftpflicht der vormaligen Kläger H._____ und I._____ für die Parteientschädigung zu reduzieren.

3.5. Dementsprechend haften die ausgeschiedenen Kläger H._____ und I._____ für die Gerichtskosten bis zu einer Höhe von CHF 7'770.– und für die Parteientschädigung in Höhe von CHF 18'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) solidarisch mit der Klägerin.

3.6. Die Gerichtskosten sind vom durch die vormaligen Kläger geleisteten Vor-
schuss von CHF 5'500.– zu beziehen. Entgegen der Verfügung vom 31. März 2025
(act. 6) wurden lediglich CHF 5'500.– statt CHF 5'550.– als Kostenvorschuss ein-
bezahlt (act. 8), was auf einem Versehen beruhen dürfte. Aus prozessökonomi-
schen Gründen rechtfertigt sich eine Nachfristansetzung zur Leistung von
CHF 50.– zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr. Der Fehlbetrag von CHF 5'600.– ist
von der Klägerin bzw. in einer Höhe von bis zu CHF 2'270.– je unter solidarischer
Haftung mit der Klägerin von H._____ und I._____ nachzufordern. Zudem sind die
Klägerin sowie H._____ und I._____ je unter solidarischer Haftung zu verpflichten,
den Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 18'000.– (inkl. Mehrwertsteuer)
zu bezahlen.

V. Rechtsmittel

1. Der vorliegende Entscheid kann mit Berufung angefochten werden (Art. 308 ZPO).
2. Der Kostenentscheid ist selbständig nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 ZPO). Die Rechtsmittellegitimation von Dritten ist im Gesetz bloss bruchstückhaft und insgesamt unzureichend geregelt. Eine verfassungskonforme Auslegung von Art. 110 ZPO lässt indessen mit Blick auf die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV und auf den Gehalt von Art. 6 Ziff. 1 EMRK keine Zweifel offen, dass vom Kostenentscheid betroffene Dritte zur Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO legitimiert sind (vgl. BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, Art. 110 N 2; BGer 7B_58/2025/7B_85/2025 vom 7. Februar 2025, E. 2.3.3). Dementsprechend steht H._____ und I._____ das Rechtsmittel der Kostenbeschwerde im Zusammenhang mit der sie betreffenden Kostenaufgabe offen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 11'100.– festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem klägerischen Vorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag von CHF 5'600.– wird in diesem Betrag von der Klägerin bzw. im Betrag von bis zu CHF 2'270.– von H._____ und I._____ je unter solidarischer Haftung mit der Klägerin nachgefordert.
4. Die Klägerin sowie H._____ und I._____ werden je unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 18'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die vormaligen Kläger H._____ und I._____ (noch immer vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____), an die Klägerin unter Beilage des Doppels von act. 32, je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Der Kostenentscheid ist selbständig mit Beschwerde innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach 2401, 8021 Zürich, anfechtbar. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT MEILEN

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Fischer