

Tribunal fédéral – 5A\_998/2022  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 18 avril 2023

Servitude  
Dienstbarkeit



Bundesgericht – 5A\_998/2022  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 18. April 2023

Mesures provisionnelles,  
préjudice irréparable  
Vorsorgliche Massnahmen,  
nicht wieder  
gutzumachenden Nachteil

Art. 731 ss CC ;  
261 ss CPC ; 93 LTF  
Art. 731 ff. ZGB ;  
261 ff. ZPO ; 93 BGG

**Préjudice irréparable** (art. 93 LTF) – Lorsque les travaux ont été arrêtés par des mesures provisionnelles fondées sur une servitude litigieuse, il existe un risque de préjudice irréparable au sens de l'art. 93 LTF. En effet, non seulement il peut exister des risques importants de dommages statiques et dus aux intempéries sur l'ouvrage en cours de construction, mais en plus la constructrice et l'acheteuse sont privées de la jouissance de leur bien pendant toute la procédure (consid. 1.2).

**Mesures provisionnelles** (art. 261 ss CPC) – Rappel des principes (consid. 3.1).

En l'espèce, le Tribunal fédéral confirme, au stade de la vraisemblance, la validité d'une servitude octroyant un droit de superficie à la limite pour une maison individuelle à toit plat et la non-conformité du projet en cours de construction à cette servitude. En outre, les conditions du risque d'atteinte et du risque de préjudice difficilement réparable de cette atteinte sont également réunies pour le prononcé de mesures provisionnelles (consid. 3.5).

**Nicht wieder gutzumachenden Nachteil** (Art. 93 BGG) – Wenn die Bauarbeiten durch vorsorgliche Massnahmen auf der Grundlage einer strittigen Dienstbarkeit gestoppt wurden, besteht die Gefahr eines nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 BGG. Denn es kann nicht nur ein erhebliches Risiko statischer und witterungsbedingter Schäden an dem im Bau befindlichen Bauwerk bestehen, sondern die Bauherrin und die Käuferin sind während des gesamten Verfahrens auch der Nutzung ihres Eigentums beraubt (E. 1.2).

**Vorsorgliche Massnahmen** (Art. 261 ff. ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1).

Im vorliegenden Fall bestätigt das Bundesgericht im Stadium der Glaubhaftmachung die Gültigkeit einer Dienstbarkeit, die ein Grenzbaurecht für ein Einfamilienhaus mit Flachdach gewährt, und die Nichtkonformität des laufenden Projekts mit dieser Dienstbarkeit; auch die Voraussetzungen der Gefahr einer Beeinträchtigung und der Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden Schadens aus dieser Beeinträchtigung sind für den Erlass vorsorglicher Massnahmen erfüllt (E. 3.5).

Besetzung  
Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,  
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte  
1. A. GmbH,  
2. B. GmbH,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt Joe Räber,  
Beschwerdeführerinnen,

*gegen*

1. C.,  
2. D.,  
beide vertreten durch Rechtsanwalt  
Dr. Jost Schumacher,

Beschwerdegegner.

Gegenstand  
vorsorgliche Massnahmen (Grunddienstbarkeit),

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 6. Dezember 2022 (1B 22 36).

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

**A.a.** C. und D. sind hälftige Miteigentümer des Grundstücks Nr. xxx, Grundbuch (GB) U. (LU). Die A. GmbH und die B. GmbH sind Eigentümerinnen des nordwestlich angrenzenden Grundstücks Nr. yyy, GB U.. Sie planen auf ihrem Grundstück einen Umbau und eine Aufstockung des Wohnhauses (Gebäude Nr. zzz). Projektiert sind drei Wohnungen (Stockwerkeigentumseinheiten), verteilt auf vier Geschosse, mit Aufstockung um ein Attikageschoss. Seit Anfang 2022 führen die A. GmbH und die B. GmbH gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung vom 20. Mai 2019 (vgl. Urteil 1C\_376/2020 vom 13. September 2021) Vorbereitungsarbeiten (Aushöhlung des Gebäudes, Abbau der Ölheizung etc.) aus.

**A.b.** Die Parteien sind sich uneins über den Inhalt der Grunddienstbarkeit "Grenzbaurecht für Wohnhaus" (Wortlaut des aktuellen EDV-Grundbuchs), die das Grundstück Nr. xxx belastet und das Grundstück Nr. yyy berechtigt. Im ursprünglichen Papier-Grundbuch war betreffend das Grundstück Nr. xxx am 28. Juni 1963 ein "Grenzbaurecht für ein Einfamilienhaus z.G. Nr. yyy" eingetragen worden.

#### **B.**

**B.a.** Am 3. Juni 2022 verklagten C. und D. die A. GmbH und die B. GmbH vor dem Bezirksgericht Hochdorf. Sie beantragten, den Beklagten unter Strafandrohung die Ausführung des bewilligten Bauprojekts, alle damit zusammenhängenden Handlungen sowie den Bau aller Bauprojekte zu untersagen, die das Grenzbaurecht sowie das Fuss- und Fahrwegrecht verletzen, mit dem das Grundstück Nr. xxx überdies belastet ist. Weiter sei den Beklagten im Sinne einer vorsorglichen Massnahme unter Strafandrohung bis zum Entscheid in der Hauptsache zu verbieten, Bauarbeiten inklusive Vorbereitungsarbeiten für das Bauprojekt aufzunehmen, bzw. es sei anzuordnen, diese sofort einzustellen. Für den Fall, dass dem Massnahmebegehren nicht gefolgt wird, verlangten die Kläger, die Beklagten unter Strafandrohung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf dem Grundstück Nr. yyy zu verpflichten, so dass das Grenzbaurecht sowie das Fuss- und Fahrwegrecht eingehalten werden. Damit verbanden die Kläger noch ein Eventual- und ein Subeventualbegehren.

**B.b.** Mit Entscheid vom 27. Juli 2022 hiess die Einzelrichterin des Bezirksgerichts Hochdorf das Massnahmebegehren gut. Die dagegen von der A. GmbH und der B. GmbH beim Kantonsgericht Luzern erhobene Berufung blieb ohne Erfolg. Das Kantonsgericht wies das Rechtsmittel ab und bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid. Der Berufungsentscheid datiert vom 6. Dezember 2022 und wurde am 13. Dezember 2022 an die Parteien versandt.

## C.

Die A. GmbH und die B. GmbH (Beschwerdeführerinnen) gelangen am 28. Dezember 2022 mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Diesem beantragen sie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, den Entscheid des Kantonsgerichts und den vorsorglich verfügten Baustopp aufzuheben. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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

### Erwägungen:

#### 1.

**1.1.** Der Streit dreht sich um die Frage, ob die auf dem Grundstück der Beschwerdegegner lastende Grunddienstbarkeit ("Grenzbaurecht für Wohnhaus") die Beschwerdeführerinnen daran hindert, auf ihrem Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren, für das im Übrigen eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (Urteile 5A\_28/2021 vom 31. März 2022 E. 1.1; 5A\_400/2013 vom 29. November 2013 E. 1.1; vgl. **BGE 43 II 29** E. 1). Den vorinstanzlichen Feststellungen zufolge beträgt der Streitwert Fr. 350'000.--. Auf diese (unbestrittene) Streitwertschätzung ist abzustellen, zumal keine Gründe ersichtlich sind, den kantonalen Entscheid diesbezüglich in Frage zu stellen (Urteil 5A\_272/2010 vom 30. November 2010 E. 1.2, nicht publ. in: **BGE 137 III 59**). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) ist also erreicht. Das Kantonsgericht hat als obere kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin entschieden (Art. 75 BGG). Der angefochtene Entscheid trifft die Beschwerdeführerinnen in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 Abs. 1 BGG).

**1.2.** Der angefochtene Entscheid hat eine vorsorgliche Massnahme (Art. 261 ZPO) zum Gegenstand, die bis zum Abschluss des Prozesses in der Hauptsache Bestand hat. Ein solcher Entscheid ist als Zwischenentscheid nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG anfechtbar (**BGE 144 III 475** E. 1.1.1; **138 III 76** E. 1.2; **137 III 324** E. 1.1), das heisst wenn er namentlich einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 Bst. a BGG). Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinne der zitierten Norm muss rechtlicher Natur sein, was voraussetzt, dass er sich auch mit einem späteren günstigen Endentscheid nicht oder nicht gänzlich beseitigen lässt (**BGE 147 III 159** E. 4.1; **143 III 416** E. 1.3; **137 III 380** E. 1.2.1). Wirtschaftliche sowie rein tatsächliche Nachteile wie die Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens reichen grundsätzlich nicht aus (**BGE 147 III 159** E. 4.1; **141 III 395** E. 2.5). Die blossе Möglichkeit eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils genügt (**BGE 141 III 395** a.a.O.).

**Der Beschwerde zufolge besteht der Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BGG hier darin, dass die Aufrechterhaltung des Baustopps während der Verfahrensdauer erhebliche Risiken von Statik- und Witterungsschäden an der Grundstruktur der bestehenden Baute mit sich brächte, da teilweise Wände und Fenster sowie tragende Elemente entfernt und provisorische Stahlstützen eingesetzt wurden. Die Beschwerdeführerin 1 sei wegen des Baustopps nicht bauberechtigt, womit ihr die Nutzung ihres Eigentums vorläufig entzogen sei; die Beschwerdeführerin 2 könne während der Dauer des Verfahrens nicht über die von ihr erworbene Wohnung verfügen. Rechtsprechungsgemäss ist damit ein nicht wieder gutzumachender Nachteil dargetan (Urteile 5A\_826/2022 vom 24. Februar 2023 E. 1.1.2; 5A\_453/2019 vom 20. November 2019 E. 1.1).**

**1.3.** Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

#### 2.

**2.1.** Gemäss Art. 98 BGG kann mit der Beschwerde gegen Entscheide über vorsorgliche Massnahmen - wie im Verfahren der subsidiären Verfassungsbeschwerde (Art. 116 BGG) - nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden. Auch eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen - einschliesslich der vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. dazu **BGE 140 III 16** E. 1.3.1) - kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte verletzt hat (**BGE 133 III 585** E. 4.1). Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 147 II 44** E. 1.2; **143 II 283** E. 1.2.2). Das bedeutet, dass der Schriftsatz die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten muss, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 146 I 62** E. 3; **134 II 244** E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2).

**2.2.** Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (**BGE 144 III 145** E. 2; **144 I 113** E. 7.1; **142 II 369** E. 4.3 mit Hinweisen). Willkürlich ist ein kantonaler Entscheid ferner dann, wenn ein Gericht ohne nachvollziehbare Begründung von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abweicht (**BGE 148 III 95** E. 4.1 mit Hinweisen).

### 3.

**3.1.** Nach Art. 261 Abs. 1 ZPO trifft das Gericht die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt oder eine Verletzung zu befürchten ist (Bst. a; Hauptsacheprognose) und ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Bst. b; Nachteilsprognose). Zur Glaubhaftmachung im Sinne der zitierten Norm genügt es im Allgemeinen, wenn für das Vorhandensein der behaupteten Tatsachen gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnten (vgl. **BGE 140 III 610** E. 4.1). Die Rechtslage ist grundsätzlich nur summarisch zu prüfen und vorläufig zu beurteilen, ohne die sich stellenden rechtlichen Fragen endgültig zu klären (s. **BGE 139 III 86** E. 4.2).

Die Verletzung im Sinne von Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO kann insbesondere darin bestehen, dass sich der betreffende Anspruch ohne vorläufigen Rechtsschutz im Falle eines Obsiegens in der Hauptsache nicht mehr in natura durchsetzen lässt (s. Urteil 5A\_901/2011 vom 4. April 2012 E. 5). Der nicht leicht wieder gutzumachende Nachteil (Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO) ist hauptsächlich tatsächlicher Natur; er umfasst jeglichen Nachteil, ob vermögensrechtlich oder immateriell, und kann sich auch allein aus dem Zeitablauf während des Prozesses ergeben. Der Nachteil ergibt sich aus dem Umstand, dass die um vorsorglichen Rechtsschutz ersuchende Partei ohne die verlangte Massnahme in ihrer materiellen Rechtsposition verletzt wäre (**BGE 138 III 378** E. 6.3). Es geht darum zu verhindern, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden, deren Auswirkungen der Entscheid in Hauptsache nicht mehr vollständig beseitigen kann. Nicht leicht wieder gutzumachen sind namentlich Nachteile, die sich später nicht oder nur unter Schwierigkeiten bestimmen und ausgleichen lassen (Urteil 4A\_611/2011 vom 3. Januar 2012 E. 4.1 mit Hinweisen).

**3.2.** Mit Bezug auf die Hauptsacheprognose (Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO) erinnert die Vorinstanz zuerst daran, wie der Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu ermitteln ist (s. Urteil 5A\_28/2021 vom 31. März 2022 E. 3.4 mit Hinweisen). Bezogen auf den konkreten Fall konstatiert sie, dass sich die Formulierung der Grunddienstbarkeit als "Grenzbaurecht

für Wohnhaus" aus dem EDV-Grundbuch ergebe (s. Sachverhalt Bst. A.b). Mit dessen Einführung seien die Stichwörter für die Dienstbarkeiten vereinheitlicht worden. Die textlich modifizierten Stichwörter hätten jedoch keine materielle Änderung des Inhalts der Eintragungen bewirkt. Dies erkläre, weshalb bei der Übertragung vom Papier- zum EDV-Grundbuch der ursprüngliche Eintrag "Grenzbaurecht für ein Einfamilienhaus" vom 28. Juni 1963 (s. Sachverhalt Bst. A.b) in "Grenzbaurecht für Wohnhaus" abgeändert wurde, wobei allerdings gemäss Stichwortverzeichnis Code Nr. 215, "Besonderes", bei eindeutiger Beschreibung der Baute diese erwähnt werde bzw. zu erwähnen wäre. Zu Recht habe das Bezirksgericht daher festgehalten, dass der Grundbucheintrag zu rudimentär sei, als dass sich Rechte und Pflichten deutlich aus ihm ergäben. Nachdem im konkreten Fall zumindest bei der Begründung der Dienstbarkeit im Jahre 1963 auf keinen Plan verwiesen und das Haus erst im Jahre 1970 erstellt worden sei, habe das Bezirksgericht für die Bestimmung des Umfangs der Dienstbarkeit mit guten Gründen auf den Dienstbarkeitsvertrag zurückgegriffen.

Dem angefochtenen Entscheid zufolge ergibt sich aus dem Wortlaut des Begründungsakts, dass der damalige Eigentümer der Grundstücke Nrn. xxx und yyy dem Käufer des Grundstücks Nr. yyy das Recht einräumte, auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Flachdach zu bauen, das bis an die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. xxx und Nr. yyy gestellt werden durfte. Dieses Grenzbaurecht sei offenbar nicht gegenseitig eingeräumt worden, wie dies etwa bei Reihenhäusern oder Doppelfamilienhäusern auf angrenzenden Grundstücken üblich und erforderlich sei. Anders als in solchen Konstellationen habe das hier vereinbarte einseitige Grenzbaurecht den Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, bis an die Grenze zu bauen. Vor diesem Hintergrund erscheine die Folgerung des Bezirksgerichts, das vereinbarte Grenzbaurecht beinhalte in diesem Sinne auch ein Näherbaurecht, keineswegs abwegig. Wie es sich mit dem (mutmasslichen) Willen der ursprünglichen Vertragsparteien verhält, werde im Hauptsacheverfahren zu entscheiden sein; von Willkür könne jedenfalls nicht die Rede sein.

Ebenfalls im Hauptsacheverfahren wird laut Kantonsgericht zu entscheiden sein, ob es sich bei einer Baute, die das Grenz- bzw. Näherbaurecht in Anspruch nimmt, um ein Einfamilienhaus handeln muss bzw. ob das Recht für ein Mehrfamilienhaus nicht in Anspruch genommen werden darf. Das Bezirksgericht habe diese Frage - im Rahmen seiner summarischen Prüfung - bejaht und erklärt, damit spiele keine Rolle, ob das Haus schon seit Jahrzehnten mit vier Studio-Wohnungen und einer Maisonette-Wohnung benutzt werde. Funktionelle Beschränkungen des Näher- oder Grenzbaurechts seien gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich möglich; sie würden dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks Pflichten in der baulichen Gestaltung oder in der Benützung des Näher- oder Grenzbaus auferlegen und hätten dingliche Wirkung. Der Schluss des Bezirksgerichts, wonach eine derartige Beschränkung des Näher- oder Grenzbaus grundsätzlich möglich sei, erscheine zutreffend. Im Hauptsacheverfahren sei zu klären, was die damaligen Vertragsparteien unter "Einfamilienhaus mit Flachdach" verstanden hätten. Gleiches gelte für die Frage nach allfälligen Einschränkungen in Bezug auf die Auslegung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergeben, und für die Frage, wie der Umstand zu würdigen ist, dass das Haus seit Jahrzehnten mit vier Studio-Wohnungen und einer Maisonette-Wohnung benutzt wurde. Allein für die Zwecke der Hauptsacheprognose genüge die Erkenntnis, dass der vorläufige Schluss des Bezirksgerichts, wonach das Grenz- und Näherbaurecht nur für ein Einfamilien-, nicht aber für ein Mehrfamilienhaus in Anspruch genommen werden dürfe, nicht abwegig erscheint.

Hinsichtlich der Nachteilsprognose (Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO) erwägt die Vorinstanz, dass bei absoluten Rechten wie dem Eigentum keine hohen Anforderungen an die Bejahung des nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteils gestellt werden dürfen. Ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil sei bei Fortsetzung der Bautätigkeit offensichtlich gegeben, was auch das Bezirksgericht im Ergebnis zutreffend erkannt habe. Das Kantonsgericht nimmt damit Bezug auf die im angefochtenen Entscheid resümierten erstinstanzlichen Erwägungen, wonach der Nachteil darin bestehe, dass während des Umbaus und während eines allfälligen Rückbaus des Nachbarhauses das Eigentumsrecht durch verschiedene Immissionen wie Lärm, Gerüche, Staub oder Mehrverkehr beeinträchtigt würde. Laut dem Bezirksgericht wären diese Nachteile bei Vorliegen des Endentscheids zumindest teilweise eingetreten und könnten nicht mehr rückgängig gemacht werden, da die Beeinträchtigung des

Eigentumsrechts "nicht wiedergutmachbar sei"; ausserdem wäre es auch denkbar, dass trotz des materiellen Anspruchs der Beschwerdegegner der Rückbau aus Verhältnismässigkeitsgründen gerichtlich nicht durchsetzbar wäre, womit ein erst recht nicht wieder gutzumachender Nachteil vorläge. Deshalb und vor dem Hintergrund, dass vorsorgliche Massnahmen grundsätzlich auch dazu dienen, den Status quo für die Dauer des Hauptprozesses aufrechtzuerhalten, wenn ein solcher - wie vorliegend - bereits eingeleitet worden ist, sei dem Bezirksgericht auch in Bezug auf die Nachteilsprognose keine unrichtige Ermessensausübung vorzuwerfen, so die Folgerung des Kantonsgerichts. Entgegen den Beschwerdeführerinnen sei im Rahmen der Anwendung von Art. 261 Abs. 1 ZPO grundsätzlich auch keine Interessenabwägung vorzunehmen. Entsprechend sei nicht erforderlich, dass der befürchtete Nachteil gewichtiger oder wahrscheinlicher ist als jener Nachteil, der den Beschwerdeführerinnen im Fall der Anordnung der vorsorglichen Massnahme droht.

**3.3.** Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, dass im Jahre 1963 ausschliesslich ein Grenz- und kein Näherbaurecht begründet worden sei. Die vorinstanzliche Erklärung, weshalb das Grenzbaurecht im konkreten Fall auch ein Näherbaurecht beinhalte, tadelt sie als willkürlich. Nachdem unbestrittenermassen zu keinem Zeitpunkt an die Grenze gebaut worden, das Grenzbaurecht also nicht tangiert sei, könne auch eine damit zusammenhängende funktionelle Beschränkung nicht relevant sein. Dem Kantonsgericht werfen die Beschwerdeführerinnen vor, in Verletzung ihres rechtlichen Gehörs "überhaupt nicht beurteilt" zu haben, dass das Grenzbaurecht weder beim ursprünglichen Bau im Jahre 1970 noch später in Anspruch genommen wurde. Sie erinnern daran, dass im Jahre 1970 im Kanton Luzern bis 2 Meter an die Grenze gebaut werden durfte und die bestehende Baute einen Grenzabstand von 2,31 Metern aufweise.

Allein der Hinweis darauf, dass funktionelle Beschränkungen in der Nutzung nach der Rechtsprechung zulässig seien und alles Weitere im ordentlichen Prozess beurteilt werden müsse, genüge auch einer minimalen Begründungspflicht im Massnahmeverfahren nicht und sei ausserdem willkürlich. Anders als es die Vorinstanz darstelle, habe das Bundesgericht im Urteil 5A\_377/2017 vom 27. Februar 2018 ausdrücklich festgehalten, dass eine Bauhöhenbeschränkung als funktionelle Beschränkung eines Näherbaurechts mit Wirkung auf praktisch die gesamte Grundstücksfläche mit einem Näherbaurecht nichts mehr zu tun habe und diesfalls vielmehr (neben dem Näherbaurecht) als Last eine Bauhöhenbeschränkung zu vereinbaren sei. Es sei nicht denkbar, dass ein Wohnhaus im Bereich des Unterabstands ein Einfamilienhaus ist, für den Rest der Grundstücksfläche aber voll, das heisst als Mehrfamilienhaus, genutzt wird. Mit anderen Worten gebe es gar keine funktionelle Nutzungsbeschränkung für ein Einfamilienhaus, die sich nur auf den Unterabstand beziehen könnte. Hinzu komme, dass ursprünglich auf dem Grundstück Nr. xxx eine Baubeschränkung auf Chalet- oder Villenbauten mit zwei Etagen lastete. Mit der Abarzellierung des Grundstücks Nr. yyy vom Grundstück Nr. xxx habe man "wohl den Charakter des Quartiers aufrechterhalten" wollen, weshalb man das Grenzbaurecht für ein Einfamilienhaus vereinbart habe. Mit einem Grenzbaurecht habe die Beschränkung auf ein Einfamilienhaus nichts mehr zu tun. Sie sprengte den zulässigen Rahmen einer funktionellen Beschränkung bereits grundsätzlich, ohne Berücksichtigung der Umstände des konkreten Falls.

Eventualiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass sie in ihrem guten Glauben in den Grundbucheintrag zu schützen seien. Das Kantonsgericht prüfe auch diese Anschlussfrage nicht und verletze damit das rechtliche Gehör. Sie, die Beschwerdeführerinnen, hätten das Grundstück im Jahr 2017 erworben. Als Recht sei damals im Grundbuch ein "Grenzbaurecht für Wohnhaus" eingetragen gewesen. Daraus sei keine faktische Nutzungsbeschränkung auf lediglich eine Wohnpartei auf der gesamten Grundstücksfläche zu entnehmen gewesen. Daran ändere auch nichts, dass der Rechtsgrund ein "Grenzbaurecht für ein Einfamilienhaus" aufführe. Die Beschwerdeführerinnen berufen sich ausserdem auf die aktenkundigen konkreten Umstände, aufgrund derer sie ebenfalls "in ihrem berechtigten Vertrauen zu schützen" seien. Weiter sei allseitig bekannt, dass die Baute seit 1970 als Mehrfamilienhaus genutzt wird. Dies ergebe sich aus der Verkaufsbroschüre der Liegenschaft aus dem Jahr 2016, die sie, die Beschwerdeführerinnen, dem Bezirksgericht eingereicht hätten. Daraus sei auch ersichtlich, dass sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine grosse Maisonette-Wohnung

befand und im zweiten Obergeschoss vier Studios mit eigenem Zugang und eigenen sanitären Anlagen eingerichtet waren. Die Beschwerdeführerinnen insistieren, dass die Baute durch das Bauvorhaben im Bereich des Unterabstands in der Dimension unverändert bleibe. Die Aufstockung mit dem Attikageschoss sei aus Rücksicht auf die Beschwerdegegner ausserhalb des Unterabstands erfolgt. Geschätzte rund 90 % der Baute lägen ausserhalb des Unterabstands. Aufgrund der Hanglage könnten die Beschwerdegegner gar nicht wahrnehmen, ob das Wohnhaus als ein Ein- oder Mehrfamilienhaus genutzt werde.

Schliesslich bestreiten die Beschwerdeführerinnen, dass den Beschwerdegegnern im Fall eines Verzichts auf einen Baustopp ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht. Sie werfen der Vorinstanz vor, sich erneut der erstinstanzlichen Beurteilung anzuschliessen, ohne sich mit den in der Berufung vorgetragenen Argumenten auseinanderzusetzen, womit abermals ihr rechtliches Gehör verletzt sei. Der angefochtene Entscheid erfolge zudem willkürlich. Die erste Instanz habe zur Nachteilsprognose ausgeführt, dass ein Rückbau unter Umständen aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht durchgesetzt werden könnte und ein allfällig verfügbarer Rückbau zusätzliche Immissionen verursachen würde. In der Berufung hätten sie, die Beschwerdeführerinnen, sich mit dieser Argumentation detailliert auseinandergesetzt. Vorliegend sei eine Wiederherstellungsverfügung, die aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht durchgesetzt werden könnte oder, falls durchgesetzt, Immissionen verursachen würde, gar nicht möglich. Denn streitig sei hier eine funktionelle Beschränkung in der Nutzung des Wohnhauses im Bereich des Unterabstands. Die bauliche Wiederherstellung eines unrechtmässigen baulichen Zustands mit Umbaufolgen sei zum vornherein ausgeschlossen. Die Baubewilligungsbehörde könnte mit anderen Worten keinen Rückbau anordnen, da keine baulichen Vorschriften verletzt worden seien. Sollte der Baustopp aufgehoben und im Hauptverfahren schliesslich dennoch eine Verletzung der funktionellen Nutzungsbeschränkung festgestellt werden, lägen die Nachteile allein bei ihnen, den Beschwerdeführerinnen. Sie könnten in diesem Fall das Wohnhaus nur als Einfamilienhaus nutzen. Ob sie deshalb das Wohnhaus im Innern verändern würden, läge allein in ihrer Disposition. Nachteile für die Beschwerdegegner in Form von Immissionen könnten allein durch eine Nutzungsbeschränkung nicht entstehen.

**3.4.** Vorweg zu prüfen ist die wiederholt vorgetragene Rüge, wonach die Vorinstanz ihren Entscheid nicht ausreichend begründe bzw. sich mit der Kritik am erstinstanzlichen Urteil nicht auseinandersetze und so das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) der Beschwerdeführerinnen verletze. Die Rüge geht fehl. Die behördliche Begründungspflicht verlangt nicht, dass sich die Behörde zu allen Punkten einlässlich äussert und jedes einzelne Vorbringen widerlegt. Die Behörde kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (s. zum Ganzen BGE 146 II 335 E. 5.1; 145 III 324 E. 6.1; 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen). Ob diese Anforderungen erfüllt sind, beurteilt sich anhand des Ergebnisses des Entscheids, das im Urteilsspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt (BGE 145 III 324 a.a.O.).

Eingedenk dieser Vorgaben ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Die vorinstanzlichen Erwägungen lassen sehr wohl erkennen, weshalb das Kantonsgericht die Berufung der Beschwerdeführerinnen abweist. Die Beschwerdeführerinnen waren denn auch ohne Weiteres in der Lage, das Urteil der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Immerhin ist das Kantonsgericht daran zu erinnern, dass sich mit der Berufung keine Einschränkung der Kognition verbindet. Die Berufungsinstanz prüft frei, ob die erste Instanz das Recht richtig angewendet und den Sachverhalt richtig festgestellt hat (Art. 310 ZPO). Sie muss mithin aus eigener Überzeugung zur Feststellung gelangen, dass die Voraussetzungen für die vorsorgliche Anordnung eines Baustopps gegeben sind, und darf sich zur Abweisung der Berufung nicht mit der Erkenntnis zufrieden geben, dass der erstinstanzliche Entscheid nicht willkürlich sei.

**3.5.** Auch in der Sache vermögen die Beschwerdeführerinnen den angefochtenen Entscheid nicht zu erschüttern. Was die Hauptsacheprognose (Art. 261 Abs. 1 Bst. a ZPO) angeht, legen sie ihrer Argumentation die pauschale (Gegen-) Behauptung zugrunde, die umstrittene Grunddienstbarkeit sei ausschliesslich als Grenz- und nicht als Näherbaurecht begründet worden. Mit dem Gedankengang des

Kantonsgerichts, weshalb der Ausdruck "Grenzbaurecht" im konkreten Fall auch ein (blosses) Näherbaurecht beinhalte, setzen sie sich nicht ernsthaft auseinander. Sie begnügen sich mit dem Einwand, der damals mit der öffentlichen Urkunde beauftragte Notar habe zwischen einem Grenzbaurecht, einem Näherbaurecht und einem Grenz- und Näherbaurecht unterscheiden können und müssen. Allein damit ist keine Willkür darzutun. Mit Bezug auf die funktionelle Nutzungsbeschränkung argumentieren die Beschwerdeführerinnen, dass die Einschränkung, das Grenzbaurecht nur für ein Einfamilienhaus in Anspruch nehmen zu können, im Unterschied zu einer Bauhöhenbeschränkung zwingend die gesamte Grundstücksfläche tangiere, womit der zulässige Rahmen einer funktionellen Beschränkung losgelöst vom konkreten Fall gesprengt sei. Auch damit ist nichts gewonnen. Wie die resümierten vorinstanzlichen Erwägungen zeigen, sind die verschiedenen Fragen, welche die streitige funktionelle Beschränkung namentlich auch mit Blick auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und die bisherige Nutzung des 1970 auf dem Grundstück Nr. yyy erstellten Hauses aufwirft, dem Kantonsgericht nicht entgangen. Für die Zwecke des Massnahmeverfahrens begnügt sich das Kantonsgericht aber mit der Erkenntnis, dass eine funktionelle Beschränkung des Näher- oder Grenzbaurechts wie die hier streitige grundsätzlich möglich ist, und behält die Klärung der erwähnten weiteren Fragen dem Hauptsacheverfahren vor. Inwiefern das Kantonsgericht damit auf geradezu unhaltbare Weise die Regeln des summarischen Verfahrens (Art. 248 ff. ZPO) missachtet, die auch für die vorsorglichen Massnahmen (Art. 261 ff. ZPO) gelten (Art. 248 Bst. d ZPO), mögen die Beschwerdeführerinnen nicht erklären. Ebenso wenig stellen sie in Abrede, dass funktionelle Nutzungsbeschränkungen im Dienstbarkeitsrecht grundsätzlich zulässig sind. Mit ihren Bemühungen, die dem Hauptsacheprozess vorbehaltenen Punkte trotzdem im Massnahmeverfahren zu thematisieren, ist es nicht getan.

Auch dem Ansinnen, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich der Nachteilsprognose (Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO) als willkürlich auszuweisen, ist kein Erfolg beschieden. Die diesbezüglichen Beanstandungen der Beschwerdeführerinnen beruhen auf der Überlegung, dass sich die umstrittene funktionelle Beschränkung nicht auf den baulichen Zustand, sondern nur auf die Nutzung des auf dem herrschenden Grundstück umgebauten und aufgestockten (s. Sachverhalt Bst. A.a) Hauses beziehe. Entsprechend dürften sie, die Beschwerdeführerinnen, ihr Haus einfach nur als Einfamilienhaus nutzen, falls sie im Hauptsacheverfahren unterliegen sollten. Sei die funktionelle Beschränkung des Grenzbaurechts aber nicht zwingend mit der baulichen (Um-) Gestaltung des auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Hauses verknüpft, so könne den Beschwerdegegnern auch kein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil drohen, wenn die Bauarbeiten fortgesetzt werden. Anders ausgedrückt besteht die Argumentation der Beschwerdeführerinnen also darin, dass die Beschwerdegegner als Eigentümer des belasteten Grundstücks auf dem berechtigten Grundstück auch ein Gebäude zu tolerieren hätten, das gar nicht als Einfamilienhaus konzipiert und gebaut wurde, und im Falle ihres Obsiegens im Hauptsacheverfahren darum besorgt sein müssten, dass das benachbarte Gebäude (trotzdem) nur als Einfamilienhaus genutzt wird. Ob dies wirklich der Inhalt der umstrittenen Grunddienstbarkeit ist und die funktionelle Beschränkung losgelöst vom Ausgang des Hauptsacheverfahrens keinen Rückbau zur Folge hat, kann hier dahingestellt bleiben. Im Rahmen seiner Erwägungen zur Nachteilsprognose erinnert das Kantonsgericht daran, dass vorsorgliche Massnahmen auch dazu dienen, den Status quo für die Dauer eines bereits eingeleiteten Hauptprozesses zu bewahren. Die Beschwerdeführerinnen stellen diese Zweckbestimmung vorsorglicher Massnahmen nicht in Abrede. Ebenso wenig zeigen sie auf, inwiefern sich das Kantonsgericht dem Willkürvorwurf aussetzt, wenn es einen nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO (jedenfalls) für den Fall bejaht, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. yyy entgegen ihrer heute vorgetragenen Auffassung aufgrund des (im Hauptsacheverfahren erst noch zu klärenden) Inhalts der Grunddienstbarkeit doch an das Eigentumsrecht der Beschwerdegegner rühren. Um die Nachteilsprognose der Vorinstanz als willkürlich auszuweisen, genügt es mit anderen Worten nicht, ausgehend von der eigenen Position im Hauptsachestreit einen drohenden Nachteil im Sinne von Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO in Abrede zu stellen. Darzutun wäre vielmehr, weshalb der angefochtene Entscheid, so wie er von der kantonalen



Instanz gefällt wurde, auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich ist. Diesbezüglich ist der Beschwerde nichts Stichhaltiges zu entnehmen.

**4.**

Die Beschwerde ist also unbegründet und deshalb abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen. Sie haben für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Eine Entschädigung der Beschwerdegegner (Art. 68 Abs. 1 BGG) entfällt, zumal diese nicht zur Vernehmlassung eingeladen worden sind.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 18. April 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Monn