



**Kantonsgericht von Graubünden
Dretgira chantunala dal Grischun
Tribunale cantonale dei Grigioni**

Ref.:
ERZ 10 257

Chur, 03. Januar 2011

Schriftlich mitgeteilt am:

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Präsident Brunner
Aktuarin ad hoc Bühler

In der zivilrechtlichen Beschwerde

der X. und Y., Gesuchsteller und Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
lic. iur. Patrick Benz, Talstrasse 42 D, 7270 Davos Platz,

gegen

den Entscheid des Kreispräsidenten A. vom 29. November 2010, mitgeteilt am 30.
November 2010, in Sachen der Beschwerdeführer gegen Z., Gesuchsgegner und
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner,
Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz,

betreffend Amtsbefehl (privatrechtliche Baueinsprache)

hat sich ergeben:

I. Sachverhalt

A. Y. ist Eigentümerin der Parzelle B. des Grundbuches der Gemeinde A.. Die westlich angrenzende Parzelle C. steht im Eigentum von Z.. Die beiden Parzellen sind gemäss Grundbuchauszug mit einem gegenseitigen Grenzbaurecht belastet.

B. Am 16. Februar 2010 reichte Z. bei der Gemeinde A. ein Baugesuch für den Abbruch des auf seiner Parzelle C. stehenden Magazingebäudes bzw. Stalls Nr. C2 ein. Nachdem die Frist für eine öffentlichrechtliche Einsprache am 10. März 2010 unbenutzt verstrichen war, genehmigte die Gemeinde A. das Vorhaben am 15. März 2010.

C. Mit Eingabe vom 2. Juli 2010 stellte der Beschwerdegegner ein weiteres Baugesuch an die Gemeinde. Er plant am jetzigen Standort des Magazingebäudes auf Parzelle C. den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Allerdings soll das neue Gebäude nicht wie das ursprüngliche bis an die Grenze zu Parzelle B. gebaut werden. Der vorgesehene Grenzabstand zur Parzelle der Beschwerdeführer beträgt neu 4 m. Dabei ragen die Balkone des geplanten Mehrfamilienhauses 1.5 m in den genannten Grenzabstand hinein. Auch die öffentlichrechtliche Einsprachefrist zu diesem Baugesuch verstrich ungenutzt, so dass die Gemeinde das Bauvorhaben am 14. Oktober 2010 bewilligte.

D. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben X. und Y. am 13. September 2010 privatrechtliche Baueinsprache beim Kreispräsidenten A.. Sie beantragten darin wie folgt:

- „1. Z. sei unter ausdrücklicher Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, durch bauliche Massnahmen das im Grundbuch zu Gunsten des Grundstückes Nr. B. und zu Lasten des Grundstückes Nr. C., beide Grundbuch A., eingetragene „Baurecht bis ans Magazingebäude“, zu verletzen.
2. Z. sei unter ausdrücklicher Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, den Abbruch Stall/Magazingebäude Nr. C2 (Baugesuch vom 16. Februar 2010) und den Neubau MFH mit Tiefgarage (Baugesuch vom 2. Juli 2010), beide auf Grundstück Nr. C., wie geplant auszuführen.
3. Alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich 7,6% MWST zu Lasten von Z..“

Zur Begründung führten die Beschwerdeführer im Wesentlichen an, der geplante Bau eines Mehrfamilienhauses auf der Nachbarparzelle C. halte zwar den für die Dorfzone A. anwendbaren Grenzabstand von 4 m ein, gesetzeswidrig

sei hingegen, dass die ostwärts gegen ihre Parzelle ausgerichteten, offenen Balkone 1.5 m in den Grenzabstand hineinragten. Gesetzlich zulässig seien gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG nämlich lediglich Balkone, welche höchstens 1 m in den Grenzabstand hineinreichten. Bei einem allfälligen Neubau auf ihrer Parzelle an der Stelle des vor Jahren abgebrochenen Stalls seien sie folglich gezwungen, auf ihr im Grundbuch eingetragenes Grenzbaurecht zu verzichten, um den gesetzlichen minimalen Gebäudeabstand von 5 m gemäss Art. 75 Abs. 2 KRG nicht zu unterschreiten.

E. Mit Schreiben vom 16. September 2010 wurde Z. durch den Kreispräsidenten zur Vernehmlassung bis am 24. September 2010 aufgefordert. Auf Begehren des Beschwerdegegners hin, verlängerte der Kreispräsident nach Anhörung der Beschwerdeführer die Vernehmlassungsfrist bis am 18. Oktober und verfügte gestützt auf Art. 151 Ziffer 3 ZPO ein provisorisches Abbruch- und Bauverbot bis zum Vorliegen des definitiven Entscheids.

F. In seiner Vernehmlassung vom 14. Oktober 2010 beehrte der Beschwerdegegner die vollumfängliche Abweisung der privatrechtlichen Baueinsprache unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführer. Seinen Antrag begründete er damit, beide Seiten hätten gemäss der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit vom 15. September 1944 ein eigentliches Grenzbaurecht. Die genannte Vereinbarung erlaube schliesslich beiden Parteien, direkt an das jeweilige an der Grenze stehende Nachbargebäude zu bauen. Zudem dürfe gemäss Grundbucheintrag ein allfälliger Neubau, in den Ausmassen des abgebrochenen Gebäudes, wieder am gleichen Ort erstellt werden. Der Einwand der Beschwerdeführer, der gesetzliche Gebäudeabstand könne aufgrund der 1.5 m in den Grenzabstand hineinragenden offenen Balkone nicht mehr eingehalten werden, sei unbehelflich, da hier Privatrecht und die vereinbarte Grunddienstbarkeit dem öffentlichen Baurecht eindeutig vorgingen. Ausserdem erlaube Art. 77 KRG eine Unterschreitung der Bauabstände des Gemeindebaurechts, wenn darüber eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen bestehe und keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegen sprechen würden. Diese Vereinbarung liege seit 1944 vor, er, der Beschwerdegegner, sei aber gerne bereit, eine diesbezüglich ergänzende Vereinbarung zur bestehenden Dienstbarkeit einzugehen.

G. Nach Einholung des Kostenvorschusses und der Gewährung einer weiteren (ungenutzten) Möglichkeit zur Stellungnahme setzte der Kreispräsident A. den

Augenschein und die anschliessende Hauptverhandlung auf den 19. November 2010 an.

H. Mit Entscheid vom 29. November 2010, mitgeteilt am 30. November 2010, verfügte der Kreispräsident wie folgt:

- „1. *Das Amtsbefehlsgesuch von Herrn RA lic. iur. Patrick Benz, im Namen und im Auftrage von X. und Y., gegenüber Z., vertreten durch Herrn RA Dr. iur. Patrik Wagner wird zurückgewiesen.*
2. *Der superprovisorisch verfügte Baustopp wird sofort aufgehoben.*
3. *Die Kosten dieses Verfahrens von CHF 484.00 gehen zu Lasten von X. und Y.. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.*
4. *X. und Y. haben die Gesuchsgegner (recte den Gesuchsgegner) ausseramtlich mit CHF 1`760.00 zu entschädigen.*
5. *Gegen diesen Entscheid kann im Sinne von Art. 152 ZPO innert 10 Tagen seit Erhalt beim Einzelrichter am Kantonsgericht Beschwerde geführt werden.*
6. *(Mitteilung).“*

In seiner Verfügung begründete der Kreispräsident die Abweisung der privatrechtlichen Baueinsprache dahingehend, dass die Beschwerdeführer aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages vom 15. September 1944 jederzeit berechtigt seien, an Stelle ihres vor einigen Jahren abgebrochenen Stalles wieder ein Gebäude an die gemeinsame Grenze der Parzellen C. und B. zu bauen. Ein solches Vorhaben könne die Gemeinde A. den Gesuchstellern entgegen deren Ansicht in Zukunft nicht verbieten, da durch die private Vereinbarung zwischen den Parzellennachbarn die Voraussetzung für die Unterschreitung der gesetzlichen Bauabstände gemäss der Ausnahmeregelung Art. 77 KRG erfüllt sei. Es sei zudem unbestritten, dass die auf der Ostseite der Parzelle C. geplanten offenen Balkone des Gesuchsgegners um 0.5 m zu weit in den Grenzabstand hineinragten und dies an sich gesetzeswidrig gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG sei. Der Gebäudeabstand müsse im vorliegenden Fall aber, wie gesagt, nicht eingehalten werden, weil durch die obengenannte Vereinbarung aus dem Jahr 1944 die Voraussetzungen für ein Näherbaurecht gegeben seien. Demzufolge sei durch das Bauvorhaben von Z. keine Verletzung des Grenzabstandes ersichtlich.

I. Gegen diesen Entscheid reichten die Eheleute X. und Y. am 10. Dezember 2010 fristgerecht Beschwerde gemäss Art. 152 ZPO beim Präsidenten des Kantonsgerichts von Graubünden (recte Einzelrichter am Kantonsgericht) ein und beantragten wie folgt:

- „1. Die Verfügung des Kreisamtes A. vom 29. November, mitgeteilt am 30. November 2010, sei aufzuheben und es sei Folgendes gerichtlich anzuordnen:
 - a. Z. sei unter ausdrücklicher Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, durch bauliche Massnahmen das im Grundbuch zu Gunsten des Grundstückes Nr. B. und zu Lasten des Grundstückes Nr. C., beide Grundbuch A., eingetragene „Baurecht bis ans Magazingebäude“, zu verletzen.
 - b. Z. sei unter ausdrücklicher Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB zu verbieten, den Abbruch Stall/Magazingebäude Nr. C2 (Baugesuch vom 16. Februar 2010) und den darauffolgenden Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Baugesuch vom 2. Juli 2010), beide auf Grundstück Nr. C., zu realisieren.
2. Eventuell sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und zur Neuurteilung im Sinne von Ziffer 1 vorstehend an das Kreisamt A. zurückzuweisen.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren und Z. sei superprovisorisch zu verbieten, irgendwelche Bauarbeiten auf seinem Grundstück Nr. C., Grundbuch A., in Angriff zu nehmen.
4. Alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer für beide Verfahren zu Lasten von Z..“

Die Beschwerdeführer begründen ihr Rechtsbegehren im Wesentlichen wie schon vor der Vorinstanz. So sehen sie ihr im Grundbuch vermerktes Grenzbaurecht im Falle der Verwirklichung des Bauvorhabens von Z. verletzt. Ihrer Meinung nach wären sie bei einem allfälligen Neubau auf ihrem Grundstück nämlich dazu gezwungen, zur Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften gemäss Art. 75 Abs. 2 KRG von der Grenze wegzurücken. Z. habe mit Eingabe seines Baugesuchs für ein Mehrfamilienhaus ganz bewusst auf sein im Grundbuch eingetragenes Recht, ein neues Magazingebäude an seinen Stall und damit an die gemeinsame Grenze zu bauen, verzichtet. Dies gelte umso mehr, als mit einem Mehrfamilienhaus eine völlig andere Nutzung einhergehe als mit dem jetzt bestehenden Magazingebäude. Die Vorinstanz gehe zudem fälschlicherweise sogar von einem Näherbaurecht zu Gunsten von Z. aus. Da der Beschwerdegegner nicht von seinem obengenannten Recht Gebrauch machen bzw. nicht das alte Magazingebäude beibehalten wolle, müsse er deshalb für sein jetziges Vorhaben die Bauabstände des kommunalen Bau- bzw. des kantonalen Raumplanungsgesetzes einhalten.

J. Mit Verfügung vom 14. Dezember 2010 forderte das Kantonsgericht den Beschwerdegegner und die Vorinstanz zur Vernehmlassung auf. Mit gleichem Datum wurden die Verfahrensparteien auch zur Überweisung des Kostenvorschusses eingeladen. Während der Kreispräsident am 15. Dezember

2010 auf eine Stellungnahme verzichtete und lediglich die vom Kantonsgericht angeforderten Verfahrensakten einreichte, liess sich der Beschwerdegegner am 22. Dezember 2010 fristgerecht vernehmen.

K. Z. fordert die vollumfängliche Abweisung der Begehren der Eheleute X. und Y. unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge inklusive Mehrwertsteuer von 8.0% zu deren Lasten. Der Beschwerde sei zudem keine aufschiebende Wirkung anzuerkennen. Wie schon im vorinstanzlichen Verfahren begründet er sein Gesuch damit, dass die beiden Dienstbarkeiten, die mit Vereinbarung vom 15. September 1944 gegenseitig eingeräumt worden sind, im Prinzip ein gegenseitiges Grenzbaurecht darstellten. Dieses Recht bleibe auch bestehen, wenn er sein Magazingebäude abbreche und gemäss den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften auf seiner Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erstelle. Mit den Ausmassen des heutigen Magazingebäudes dürfte er den Neubau sogar wieder an die gemeinsame Grenze stellen. Das gleiche Recht hätten auch die Beschwerdeführer, den von ihnen abgebrochenen Stall wieder an die gemeinsame Grenze im damaligen Ausmass zu erstellen. Die Befürchtung der Beschwerdeführer, im Falle eines Neubaus auf ihrer Parzelle aufgrund der öffentlichrechtlich vorgeschriebenen Grenz- bzw. Gebäudeabstände auf ihr Grenzbaurecht verzichten zu müssen, sei unbegründet, da hier die dienstbarkeitliche Vereinbarung dem öffentlichen Baurecht klar vorgehe. Auch sehe Art. 77 Abs. 1 KRG die Möglichkeit vor, gesetzlich festgelegte Bauabstände zu unterschreiten, wenn zwischen den betroffenen Parzellennachbarn eine entsprechende Vereinbarung bestehe und keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegen stünden. Aus diesem Grund habe er bereits vor dem Kreispräsidenten A. seine Zustimmung für eine allfällige Reduktion des Grenzabstandes bzw. für ein Grenzbaurecht gegeben. Das Dokument mit der entsprechenden öffentlichrechtlichen Anmerkung gemäss Art. 77 KRG mit Originalunterschrift und –korrektur befinde sich in den Vorakten des Kreisamtes A.. Überwiegende öffentliche Interessen würden dieser Vereinbarung offensichtlich nicht entgegenstehen, zumal gemäss A. Baugesetz im Dorfkern verdichtetes Bauen vorgesehen werde und sich die ehemaligen Parzelleneigentümer zudem mit den Dienstbarkeiten aus dem Jahr 1944 für gemeinsame Anbauten an die Grenze entschieden hätten. Aufgrund des Gesagten könne aus rechtlicher Sicht der Abbruch nicht verhindert werden. Der durch die Gemeinde bereits bewilligte Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage könne zudem nicht mittels dieses Verfahrens abgewendet werden.

L. Der Einzelrichter am Kantonsgericht liess den Beschwerdeführern am 29. Dezember 2010 die Vernehmlassung des Beschwerdegegners zukommen und sah keinen weiteren Schriftenwechsel vor.

Auf weitere Ausführungen in den Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1.a) Der Beschwerdegegner hat am 16. Februar und am 2. Juli 2010 je ein Baugesuch bei der Gemeinde A. eingereicht. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 13. September 2010 privatrechtliche Baueinsprache beim Kreispräsidenten A. gemäss Art. 145 und 146 Abs. 1 Ziff. 1 und 4 der Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden (ZPO; BR 320.000) und Art. 19 des Gerichtsstandsgesetz (GestG; SR 272). Das Amtsbefehlsverfahren gemäss Art. 145 ff. ZPO gelangt in Fällen zur Anwendung, in denen jemand durch die beabsichtigte oder begonnene Handlung eines anderen oder durch die Unterlassung einer solchen in seinen Rechten gefährdet oder verletzt wird. Art. 146 Abs. 1 ZPO zählt dazu etwa den Schutz bedrohter Besitzstände (Ziff. 1; vgl. Art. 928 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, ZGB; SR 210) und Baueinsprachen (Ziff. 4), wenn damit die Verletzung privatrechtlicher Gesetzesbestimmungen oder privater Ansprüche geltend gemacht wird. Privatrechtliche Bauvorschriften umfassen einerseits nachbarrechtliche und andererseits vertragliche Baubeschränkungen. Deren Verletzung stellt in der Regel eine Besitzesstörung dar. Einsprachen dagegen werden in Graubünden im gewöhnlichen Besitzschutzverfahren behandelt (Rehli, Das Befehlsverfahren nach bündnerischen Recht, insbesondere sein Anwendungsbereich, Diss. Zürich 1977, S. 50; PKG 2001 Nr. 39 E. 3.a S. 164). Nebst den nachbarrechtlichen Vorschriften des ZGB können mittels der zivilrechtlichen Baueinsprache auch vertragliche Baubeschränkungen bzw. –vereinbarungen, oft in Form von Dienstbarkeiten, durchgesetzt werden.

b) Gegen Entscheide des Kreispräsidenten gemäss Art. 145 ff. der auf den 1. Januar 2011 aufgehobenen Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden kann beim Einzelrichter in Zivilsachen des Kantonsgerichts Graubünden Beschwerde erhoben werden. Aufgrund der Übergangsbestimmung Art. 405 Abs. 2 der zu Jahresbeginn neu in Kraft getretenen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO,

SR 272) gilt für Rechtsmittel jenes Recht, das bei der Eröffnung des anzufechtenden Entscheids in Kraft ist. Der Entscheid des Kreispräsidenten wurde am 29. November 2010 eröffnet; daher gelten für dieses Rechtsmittelverfahren noch die Vorschriften gemäss Art. 152 der Bündner Zivilprozessordnung. Danach ist eine Beschwerde innert 10 Tagen seit der Mitteilung einzureichen (Art. 152 Abs.1 ZPO). Da das vorliegende Rechtsmittel am 10. Dezember 2010 fristgerecht eingereicht wurde und im Übrigen den Formerfordernissen entspricht, kann darauf eingetreten werden.

c) Art. 152 ZPO äussert sich nicht dazu, ob dem Einzelrichter im Beschwerdeverfahren eine volle Kognition oder nur eine beschränkte Prüfungsbefugnis zukommt. Die Bezeichnung des Rechtsmittels als Beschwerde lässt eher auf Letzteres schliessen. Die Möglichkeit des Einzelrichters gemäss Art. 152 Abs. 3 ZPO Beweise von Amtes wegen zu erheben, spricht hingegen klar für eine umfassende Kognition. Von der Sache her ist eine Überprüfung auf Angemessenheit auch angezeigt, da es bei der Kosten- und Entschädigungsfolge häufig um Ermessensfragen geht und das Rechtsmittel an praktischer Bedeutung verlieren würde, wenn der Einzelrichter nur bei Missbrauch des Ermessens und offensichtlich falscher Sachverhaltsfeststellung einschreiten könnte. Damit ist dem Einzelrichter im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 152 ZPO volle Kognition zuzuerkennen. Er ist somit weder in rechtlicher noch tatsächlicher Hinsicht an den Entscheid der Vorinstanz gebunden (PKG 2001 Nr. 39 E. 2.c S. 164; vgl. den Entscheid des Kantonsgerichtspräsidenten PZ 08 26 vom 5. März 2008 E. 2).

2.a) Die Beschwerdeführer machen geltend, zu Gunsten ihrer Parzelle B. und zu Lasten der Parzelle C. im Eigentum von Z. bestehe ein im Grundbuch in Form einer Grunddienstbarkeit eingetragenes „Baurecht bis ans Magazingebäude“. Dies bedeute, das sie jederzeit ihren vor einigen Jahren abgebrochenen Stall oder ein anderes Gebäude bis an das heute bestehende Magazingebäude auf Parzelle C. und damit direkt auf die zwischen den Grundstücken verlaufende Grenze bauen dürften. Dieses Baurecht sei gemäss Grundbucheintrag vom 15. September 1944 zudem unerlöschend. Dieses Recht der Beschwerdeführer wird vom Beschwerdegegner nicht bestritten. Er verweist aber darauf, dass ein allfälliger Wiederaufbau nur in Ausmass und Höhe des abgebrochenen Stalls möglich sei. Weiter führen die Beschwerdeführer aus, das Vorhaben des Beschwerdegegners, auf seiner Parzelle ein Mehrfamilienhaus zu bauen, verletze ihr Grenzbaurecht. Wenn der Beschwerdegegner nämlich sein heute bestehendes Magazingebäude ohne Not abbreche und unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 4 m ein Mehrfamilienhaus baue, seien sie im Falle eines eigenen Neubaus gezwungen,

den gemäss Art. 75 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) geltenden Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten. Sie müssten somit von der Grenze wegrücken. Z. führt dagegen an, die beiden Dienstbarkeiten, die mit Vereinbarung vom 15. September 1944 von den ehemaligen Eigentümern gegenseitig eingeräumt worden seien, stellten im Prinzip ein gegenseitiges Grenzbaurecht dar. Er dürfe gemäss Grundbucheintrag ein Magazingebäude an die gemeinsame Grenze stellen und die Eheleute X. und Y. dürften ihr ehemals an der gemeinsamen Grenze stehende Stallgebäude wieder aufbauen. Dieses gegenseitige Grenz- und Näherbaurecht bleibe auch bestehen, wenn er sein jetziges Magazingebäude abreisse und auf seiner Parzelle gemäss öffentlichrechtlichen Bauvorschriften ein neues Gebäude erstelle. Weiter gibt er an, dass er bei Einhaltung der Ausmasse des jetzigen Magazins ebenfalls bis an die Grenze bauen dürfte.

b) Nach Art. 737 Abs. 3 ZGB darf der Dienstbarkeitsbelastete nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert. Soweit sich Rechte und Pflichten aus ihrem Eintrag deutlich ergeben, ist der Eintrag für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Mit anderen Worten ist der Sinn aller Äusserungen über den Inhalt einer Dienstbarkeit durch Auslegung zu ermitteln. Art. 738 ZGB bestimmt als besondere Auslegungsnorm lediglich die Reihenfolge der für die Auslegung der eingetragenen Grunddienstbarkeiten massgeblichen Kriterien (Petitpierre, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, Basel 1998, N. 1 zu Art. 738 ZGB). Weil eine Dienstbarkeit das Eigentum nur gerade soweit beschränkt, als ihre ungehinderte Ausübung es verlangt, hat die Auslegung zur Bestimmung ihres Inhaltes und Umfanges mit restriktiver Behutsamkeit zu erfolgen (Liver, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich 1980, N. 14 zu Art. 738 ZGB). Daraus darf aber nicht der Schluss gezogen werden, dass nur eine Auslegung nach dem Wortlaut zulässig wäre. Es gilt vielmehr Sinn und Zweck der Dienstbarkeit zu erkennen und auf die Zweckvorstellungen abzustellen, welche für die Willensbildung der Parteien bei der Begründung des Rechtsverhältnisses unter den damaligen Umständen entscheidend waren (Liver, a.a.O., N. 16 zu Art. 738 ZGB; PKG 2001 Nr. 39 E. 5.b S. 167).

c) Der Inhalt der fraglichen Dienstbarkeit ergibt sich aufgrund des Grundbucheintrages in Verbindung mit dem Erwerbstitel eindeutig. Die Grundeigentümer der Parzellen C. und B. wollten sich im Jahr 1944 ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen. Der Eigentümer der Parzelle C. sollte sein Magazingebäude direkt an das Stallgebäude auf Parzelle B. anbauen können, wodurch die vorgängig bestehende Gasse zwischen den auf den Parzellen stehenden Gebäuden (zwischen den bisherigen Ställen auf den Parzellen C. und B.) verbaut würde. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag greife dabei das Dach des Magazingebäudes in die Stallfront auf Parzelle B. ein. Im Gegenzug erhielt der Eigentümer der Parzelle B. das Recht eingeräumt, seinen an der Grenze stehenden Stall jederzeit zu erneuern oder durch ein anderes Gebäude zu ersetzen, ohne dass dadurch das Grenzbaurecht untergeht. In der Zwischenzeit wurde dieser Stall abgebrochen, ein neues Gebäude wurde an der Stelle bislang nicht errichtet.

d) Im vorliegenden Fall stellt sich lediglich die Frage, ob das nach wie vor eingetragene Grenzbaurecht zu Gunsten der Parzelle B. durch den geplanten Neubau des Beschwerdegegners auf Parzelle C. verletzt wird. Gemäss den beiliegenden Akten beabsichtigt Z., sein neues Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im Abstand von 4 m von der gemeinsamen Parzellengrenze zu errichten, wobei die ostwärts gegen die Parzelle B. ausgerichteten offenen Balkone 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen. Dieses Gebäude wird also nicht bis an die Grenze gebaut, so dass es rein faktisch gesehen ohne weiteres möglich ist, dass die Beschwerdeführer ihrerseits einen allfälligen Neubau auf der Parzelle B. direkt an der Grenze erstellen. Dies wird auch nicht etwa aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen. In privatrechtlicher Hinsicht gewährleistet die am 15. September 1944 zu Gunsten der Parzelle B. eingeräumte Grunddienstbarkeit ein Bauen bis an die Grenze. Ob dies auch in öffentlichrechtlicher Hinsicht möglich ist, kann in diesem zivilrechtlichen Verfahren nicht entschieden werden. Dazu sind dannzumal die öffentlichrechtlichen Instanzen berufen. Für dieses Verfahren genügt jedenfalls die Feststellung, dass das private Grenzbaurecht der Beschwerdeführer durch den Umstand, dass Z. sein Mehrfamilienhaus mit einem Grenzabstand von 4 m baut, nicht verletzt wird.

e) Zu Recht weist der Beschwerdegegner im Übrigen auf Art. 77 Abs. 1 KRG hin. Gemäss dieser Gesetzesbestimmung dürfen die kommunalen Baubehörden eine Unterschreitung der im kantonalen Raumplanungsgesetz sowie in den Baugesetzen der Gemeinden festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine

überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dies bedeutet einerseits, dass es gemäss dieser öffentlichrechtlichen Vorschrift bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung unter den Nachbarn erlaubt ist, die im kantonalen Raumplanungsgesetz oder im kommunalen Baugesetz festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände zu unterschreiten. Andererseits hat die Baubehörde in jedem Fall darauf zu achten, dass bei einem allfälligen Abweichen von den gesetzlichen Bauabständen keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt werden. Dies bedeutet, dass auch bei im Grundbuch eingetragenen, Bauabstände betreffenden Dienstbarkeiten nicht von vornherein davon ausgegangen werden kann, dass die Baubehörde auf diese abstellt, sofern öffentliche Interessen dagegen sprechen. Im konkreten Fall dürften durch die Unterschreitung der gesetzlichen Bauabstände hingegen keine überwiegenden öffentlichen Interessen tangiert werden, zumal gemäss Zonenschema der Gemeinde A. in der Dorfzone, wo sich die fraglichen Parzellen befinden, sogar die geschlossene Bauweise möglich ist.

f) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 15. September 1944 durch das Bauvorhaben von Z. nicht verletzt wird. Nicht einzutreten ist auf die Rüge der Beschwerdeführer, die geplanten Balkone ragten 1.5 m und somit gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG 0.5 m zuviel in den Grenzabstand zur Nachbarparzelle B. hinein. Letztere stellt nämlich eine öffentlichrechtliche Vorschrift dar, deren Einhaltung im privatrechtlichen Verfahren nicht überprüft werden kann. Private Rechte werden durch das Hineinragen der Balkone in den Grenzabstand nicht tangiert. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Mit der Mitteilung des Hauptentscheids wird eine Verfügung über die Gewährung der aufschiebenden Wirkung obsolet.

3. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Einzelrichter des Kantonsgerichts in Höhe von Fr. 1'200.-- (inklusive Schreibgebühr) zu Lasten der Beschwerdeführer. Sie haben den Beschwerdegegner zudem aussergerichtlich mit Fr. 1'000.-- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

III. Demnach wird erkannt

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Höhe von Fr. 1'200.-- (einschliesslich Schreibgebühr) gehen zu Lasten der Beschwerdeführer, die verpflichtet werden, dem Beschwerdegegner eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 1'000.-- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
3. Gegen diese, einen Streitwert von weniger als 30'000 Franken betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG gegeben. In beiden Fällen ist das Rechtsmittel dem Bundesgericht schriftlich, innert 30 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff., 90 ff. und 113 ff. BGG.
4. Mitteilung an: