

Tribunal fédéral – 5D_63/2024
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 7 juillet 2025

Bundesgericht – 5D_63/2024
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 7. Juli 2025

Servitude
Dienstbarkeit

Interprétation d'une
servitude
Auslegung einer
Dienstbarkeit

Art. 738 CC
Art. 738 ZGB

Interprétation d'une servitude – Rappel des principes (consid. 4.2). Lorsque le libellé de l'inscription au registre foncier et du contrat de servitude sont ambigus, il faut tenir compte de l'objectif qui ressortait du motif de l'acquisition ou qui était objectivement reconnaissable. En l'espèce, la pose de barrières sur des parcelles qui ne sont pas concernées par la servitude, mais qui empêchent néanmoins une partie de déboucher sur une route publique par le passage, ne contrevient pas à la servitude, cette dernière ayant été créée dans le but d'exploiter un parking et non pour créer une desserte dans ce sens de circulation (consid. 4.3).

Faits notoires et registre foncier – La qualité de propriétaire d'une parcelle ou la largeur d'une route constituent des faits notoires, lorsqu'ils ressortent de la consultation du registre foncier (consid. 4.3).

Auslegung einer Dienstbarkeit – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.2). Wenn der Wortlaut der Eintragung im Grundbuch und des Dienstbarkeitsvertrags nicht eindeutig ist, muss das Ziel berücksichtigt werden, das sich aus dem Erwerbsgrund ergab oder objektiv erkennbar war. Im vorliegenden Fall verstösst die Errichtung von Absperrungen auf Grundstücken, die nicht von der Dienstbarkeit betroffen sind, aber dennoch verhindern, dass eine Partei Grundstücke über die Durchfahrt an eine öffentliche Strasse gelangt, nicht gegen die Dienstbarkeit, da diese zum Zweck der Nutzung eines Parkplatzes und nicht zur Schaffung einer Zufahrt in dieser Verkehrsrichtung begründet wurde (E. 4.3).

Allgemein bekannte Tatsachen und Grundbuch – Die Eigenschaft als Eigentümer einer Parzelle oder die Breite einer Strasse sind allgemein bekannte Tatsachen, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind (E. 4.3).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Peter Heer
und/oder Dr. Thomas Röthlisberger,
Beschwerdeführerin,

gegen

Stiftung B.,
vertreten durch Advokat Dr. Markus W. Stadlin,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Wegrecht,

Beschwerde gegen den Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht, vom 31. Oktober 2024 (ZB.2023.25).

Sachverhalt:

A.

Die A. AG hat ein selbständiges und dauerndes Unterbaurecht am Grundstück Nr. vvv am C.weg in U.. Die Stiftung B. ist Eigentümerin des nordwestlich daran angrenzenden Grundstücks Nr. www. Zwischen den Gebäuden, die sich auf diesen beiden Grundstücken befinden, liegt eine von einem privaten Wegrecht betroffene Strasse (fortan: Verbindungsstrasse). Diese Strasse verläuft vom nördlich der beiden Grundstücke gelegenen C.weg zur westlich der beiden Grundstücke gelegenen D.-Strasse, und zwar dergestalt, dass der nördlich gelegene C.weg, die von Nordost nach Südwest verlaufende Verbindungsstrasse und die westlich gelegene D.-Strasse ein Dreieck bilden. In diesem Dreieck - auf dem Grundstück Nr. www - betreibt die Stiftung B. ein öffentliches Parkhaus. Die Verbindungsstrasse gehört im Umfang von 230 m² der A. AG (südöstliche Strassenseite) und im Übrigen der Stiftung B. (nordwestliche Strassenseite). Am 29. Mai 1992 wurde auf den Grundstücken Nrn. vvv und www im Bereich der Verbindungsstrasse je ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten und zu Lasten dieser beiden Grundstücke errichtet. Die Einfahrt zum Parkhaus erfolgt von der östlich gelegenen D.-Strasse. Die Ausfahrt erfolgt zunächst über die Verbindungsstrasse in südwestlicher Richtung und dann auf die D.-Strasse. Kurz vor der Ausfahrt auf die D.-Strasse stehen zwei fest installierte Parkhausschranken. Diese Schranken befinden sich auf den Grundstücken Nrn. xxx und yyy, die sich beide im Eigentum der Stiftung B. befinden.

B.

Mit Schlichtungsgesuch vom 5. August 2021 gelangte die A. AG an die Schlichtungsbehörde Basel-Stadt und beantragte, es sei die Stiftung B. zu verpflichten, die Ausfahrtschranken innert maximal drei Monaten zu entfernen. Im Schlichtungsverfahren konnte keine Einigung erzielt werden.

Am 3. März 2022 reichte die A. AG beim Zivilgericht Basel-Stadt Klage ein. Sie beantragte, die Stiftung B. unter der Androhung der Bestrafung ihrer Organe nach Art. 292 StGB zu verpflichten, die zwischen der Fuss- und Fahrwegrechtsfläche (gemäss Servitut- und Baurechtsplan Nr. zzz vom 27. September 1990) und der D.-Strasse erstellten Ausfahrtschranken einschliesslich Überwachungskameras innert maximal drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids zu entfernen. Mit Stellungnahme vom 24. März 2022 beantragte die Stiftung B., die beantragte Klageänderung nicht zu bewilligen und die Klage abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Am 14. Februar 2023 fand die Hauptverhandlung statt. Mit Entscheid vom 14. April 2023 verpflichtete das Zivilgericht die Stiftung B. unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe nach Art. 292 StGB (Busse bis Fr. 10'000.--), die Ausfahrtschranken innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids zu entfernen. Auf das Begehren um Entfernung der Überwachungskameras trat das Zivilgericht nicht ein.

C.

Gegen diesen Entscheid erhob die Stiftung B. am 22. Mai 2023 Berufung beim Appellationsgericht Basel-Stadt. Sie beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Klage der A. AG abzuweisen, allenfalls die Sache an das Zivilgericht zurückzuweisen. Mit Berufungsantwort vom 7. Juli 2023 beantragte die A. AG die Abweisung der Berufung. Es folgten Replik und Duplik. Mit Entscheid vom 31. Oktober 2024 hiess das Appellationsgericht die Berufung gut. Es hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Klage der A. AG ab.

D.

Gegen diesen Entscheid hat die A. AG (Beschwerdeführerin) am 9. Dezember 2024 Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragt, den Entscheid des

Appellationsgerichts aufzuheben und den Entscheid des Zivilgerichts zu bestätigen. Eventuell sei die Sache an das Appellationsgericht, subeventuell an das Zivilgericht zurückzuweisen.
Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der Streitwert der Angelegenheit beträgt unbestrittenermassen Fr. 10'000.-- und liegt damit unter der für die Zulässigkeit einer Beschwerde in Zivilsachen massgeblichen Schwelle von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdeführerin macht keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung geltend (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Damit ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) das zutreffende Rechtsmittel. Diese ist grundsätzlich zulässig (Art. 114 i.V.m. Art. 75, Art. 115, Art. 117 i.V.m. Art. 90, Art. 117 i.V.m. Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 BGG).

Mit der Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG). Verfassungsrügen müssen gemäss dem strengen Rügeprinzip von Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet werden. Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids klar und detailliert darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (**BGE 133 II 396** E. 3.1; **142 III 364** E. 2.4).

2.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der angefochtene Entscheid verletze die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Zudem habe das Appellationsgericht das ZGB (Auslegung der Dienstbarkeit) und die ZPO (Novenverbot) willkürlich angewandt und den Sachverhalt willkürlich festgestellt (Art. 9 BV).

Die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie hat keinen eigenständigen Gehalt. Sie deckt sich mit den erhobenen Willkürrügen. Auf die Eigentumsgarantie ist nicht weiter einzugehen.

Willkür in der Rechtsanwendung 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 (**BGE 144 III 368** E. 3.1; **140 III 16** E. 2.1). Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **140 III 264** E. 2.3). In beiden Fällen liegt Willkür nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Sie ist nicht schon dann gegeben, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **144 III 368** E. 3.1).

3.

Das Zivilgericht hat die Klage der Beschwerdeführerin sowohl deshalb gutgeheissen, weil sie Eigentümerin eines Teils der Verbindungsstrasse ist, als auch deshalb, weil sie Wegrechtsberechtigte (am nicht ihr gehörenden Teil der Verbindungsstrasse) ist, und weil die Schranken sie in der Ausübung ihres Eigentumsrechts bzw. Wegrechts behinderten.

Das Appellationsgericht hat erwogen, mit Dienstbarkeitsvertrag vom 29. Mai 1992 hätten die Einwohnergemeinde U. (als Eigentümerin des Grundstücks Nr. vvv) und die E. AG (als Eigentümerin des Grundstücks Nr. www) auf einem Teil der Verbindungsstrasse ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. vvv (und zu Lasten des Grundstücks Nr. www) und auf dem anderen Teil ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. www (und zu Lasten des Grundstücks Nr. vvv) vereinbart. Die Beschwerdeführerin sei seit dem 7. Juli 1999 Unterbauberechtigte des

Grundstücks Nr. vvv. Das zu Lasten des Grundstücks Nr. vvv und zu Gunsten des Grundstücks Nr. www (sic!, vgl. unten E. 4.2) begründete Wegrecht habe in der Errichtungsurkunde und im Grundbuch den folgenden Wortlaut:

"Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle und die von ihnen ermächtigten Personen sind berechtigt, die im Servitut- und Baurechtsplan Nr. zzz vom 27. September 1990 mit den Buchstaben a, d, e, f, g, h, i, a bezeichnete Fläche der belasteten Parzelle zu begehen oder mit Motorfahrzeugen zu befahren. Der Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Verkehrsfläche gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der belasteten Parzelle."

Das Appellationsgericht hat weiter erwogen, die Parteien seien sich zu Recht einig, dass der Wortlaut des Grundbucheintrags und des Erwerbsgrunds (Dienstbarkeitsvertrag) in Bezug auf Inhalt und Umfang des Fuss- und Fahrwegrechts nicht klar sei, namentlich in Bezug auf die Frage, ob das Wegrecht der Eigentümerin des Grundstücks Nr. vvv einen Zugang zum Grundstück über die D.-Strasse einräume oder nicht. Die Annahme des Zivilgerichts, dass ein Wegrecht in der Regel dazu diene, ein Grundstück zu erschliessen und die Zufahrt zu ermöglichen, sei nicht zwingend. Das Notwegrecht diene grundsätzlich der Erschliessung, ein privates Wegrecht müsse hingegen nicht zwingend der Erschliessung eines Grundstücks von aussen dienen.

Ergebe sich Inhalt und Umfang des Wegrechts nicht aus dem Wortlaut des Grundbucheintrags oder des Dienstbarkeitsvertrags, sei im Verhältnis zu Dritten der Zweck massgebend, der aus dem Erwerbsgrund selbst hervorgehe oder objektiv erkennbar sei. Vorliegend seien drei Umstände von zentraler Bedeutung. Erstens sei nicht belegt, dass die beiden Grundstücke Nr. xxx und yyy, auf welchen die Ausfahrtschranken angebracht seien, von jedermann frei befahren werden dürften. Die beiden Grundstücke gehörten der Stiftung B. (Beschwerdegegnerin) und befänden sich zwischen der Verbindungs- und der D.-Strasse. Die Beschwerdeführerin habe an ihnen kein Wegrecht. Die Vermutung des Zivilgerichts, dass die beiden Grundstücke frei befahren werden könnten, sei unbelegt. Zweitens seien die beiden Wegrechte (zu Gunsten der Grundstücke Nrn. vvv und www) im Jahre 1992 bei der Planung und Umsetzung des Parkhauses auf dem Grundstück Nr. www begründet worden. Der Grundbucheintrag und der Dienstbarkeitsvertrag seien also im Hinblick auf den Bau des Parkhauses vorgenommen worden. Mit anderen Worten sei der Zweck gewesen, den Betrieb eines Parkhauses zu ermöglichen. Dieser Zweck decke sich mit dem damaligen und heutigen Bedürfnis des Grundstücks Nr. www nach einer reibungslosen Ausfahrt aus dem Parkhaus. Zum Bedürfnis des Grundstücks Nr. vvv sei dem Unterbaurechtsvertrag vom 27. Dezember 1960 zu entnehmen, dass es ursprünglich dem Bau und Betrieb eines Lagerhauses mit Büros und Garagen und dem Einbau von Tankanlagen gedient habe. Drittens ergebe sich aus dem Servitutplan und Unterbaurechtsplan Nr. zzz vom 1. Juni 1992, dass die Verbindungsstrasse an der schmalsten Stelle, die ebenfalls Teil der Ausfahrt bilde, nur rund vier Meter breit sei. Bei dieser Breite sei es nicht möglich, den bisher lediglich als Parkhausausfahrt genutzten Teil der Verbindungsstrasse reibungslos gleichzeitig in beiden Richtungen zu befahren. Aus diesen drei Umständen ergebe sich, dass das zu Gunsten des Grundstücks Nr. vvv errichtete Wegrecht keinen Zugang zum Grundstück ermöglichen soll (kein Gegenverkehrsregime), sondern dem Parkhaus auf dem Grundstück Nr. www als Ausfahrt (Einbahnregime) dienen soll.

In einer Eventualerwägung hat das Appellationsgericht ausserdem erwogen, dass selbst dann, wenn sich aus dem Grundbucheintrag und dem Dienstbarkeitsvertrag ergäbe, dass das Wegrecht ein Zufahrtsrecht zum Grundstück Nr. vvv (Gegenverkehrsregime) umfassen würde, der Inhalt des Wegrechts durch das Prinzip der natürlichen Publizität beschränkt würde. Aus dem Servitutplan und Unterbaurechtsplan Nr. zzz vom 1. Juni 1992 ergebe sich, dass die Verbindungsstrasse an der schmalsten Stelle nur vier Meter breit sei. Dieser Umstand sei der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Erwerbs des Unterbaurechts am 7. Juli 1999 bekannt gewesen. Sie habe beim Erwerb des Unterbaurechts nicht gutgläubig annehmen können, dass das Wegrecht ein Zufahrtsrecht zum Grundstück Nr. vvv (Gegenverkehrsregime) umfassen würde.

Das Appellationsgericht hat schliesslich erwogen, wenn nach dem Gesagten kein Zufahrtsrecht (Gegenverkehrsregime) bestehe, würden mit den aufgestellten Ausfahrtschranken weder das Eigentumsrecht noch das Wegrecht der Beschwerdeführerin verletzt.

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin erachtet die dargestellte Auslegung der Dienstbarkeit als willkürlich und sie macht geltend, das Novenverbot sei in willkürlicher Weise verletzt worden.

4.2. Zunächst ist auf den Wortlaut des Grundbucheintrags und des Dienstbarkeitsvertrags einzugehen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, weder der Grundbucheintrag noch der Erwerbsgrund (Dienstbarkeitsvertrag) enthielten eine Einschränkung des Wegrechts. Eine Einschränkung müsse ausdrücklich vereinbart werden. Das Appellationsgericht kehre dies um. Die Behauptung des Appellationsgerichts sei aktenwidrig, wonach sich die Parteien einig gewesen seien, dass der Wortlaut nicht klar sei. Damit kritisiert die Beschwerdeführerin sinngemäss, dass das Appellationsgericht den Grundbucheintrag und den Erwerbsgrund überhaupt für auslegungsbedürftig gehalten hat. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das Appellationsgericht gemäss seinen eigenen Ausführungen den Wortlaut des Wegrechts zu *Lasten des Grundstücks Nr. vvv* und zu *Gunsten des Grundstücks Nr. www* wiedergegeben und damit festgestellt und seinen Erwägungen zugrunde gelegt hat (oben E. 3). Aus diesem Wegrecht könnte die Beschwerdeführerin (Eigentümerin des Grundstücks Nr. vvv) jedoch keine Rechte ableiten. Sie geht auf diesen Umstand vor Bundesgericht nicht ein. Allerdings gibt sie selber den Wortlaut eines Wegrechts wieder, wobei es sich um das Wegrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. vvv und zu Lasten des Grundstücks Nr. www handeln soll. Der von ihr wiedergegebene Wortlaut deckt sich mit dem vom Appellationsgericht festgestellten. Es besteht demnach kein Anlass, darauf näher einzugehen, und es ist vom festgestellten Wortlaut auszugehen.

Das Appellationsgericht hat für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit auf die Stufenordnung von Art. 738 ZGB abgestellt und es hat auf die entsprechende bundesgerichtliche Praxis verwiesen (BGE 137 III 145 E. 3; Urteil 5A_93/2023 vom 20. September 2023 E. 4.1). Dabei hat es insbesondere darauf hingewiesen, dass die Auslegung des Grundbucheintrags nicht allein auf das sprachliche Verständnis des Eintrags festgelegt sei, sondern von entscheidender Bedeutung auch der Zweck sei, zu dem die Dienstbarkeit begründet worden sei. Das Appellationsgericht hat die Unklarheit darin gesehen, dass sich der Wortlaut nicht zur Frage äussere, ob das Wegrecht der Eigentümerin des Grundstücks Nr. vvv einen Zugang zum Grundstück über die D.-Strasse einräume (vgl. oben E. 3). Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, weshalb es willkürlich sein soll, in diesem Punkt eine Unklarheit im Grundbucheintrag zu sehen. Es genügt nicht, dem vorinstanzlichen Verständnis des Grundbucheintrags bloss das eigene Verständnis gegenüberzustellen. Sodann ist nicht von Belang, ob sich die Parteien darüber einig waren, dass der Wortlaut unklar ist oder nicht, da es dabei um eine Rechtsfrage geht (Urteil 5A_93/2023 vom 20. September 2023 E. 4.1.3).

4.3. Da sich Inhalt und Umfang des Wegrechts nicht bereits aus dem Wortlaut des Grundbucheintrags oder des Dienstbarkeitsvertrags ergäben, hat das Appellationsgericht den Zweck als massgebend erachtet, der aus dem Erwerbsgrund hervorgehe oder objektiv erkennbar sei. Es hat dabei - wie dargestellt (oben E. 3) - drei Umstände als zentral erachtet.

Im Hinblick auf den ersten der drei vom Appellationsgericht als zentral empfundenen Umstände (Befahrbarkeit der Grundstücke Nrn. xxx und yyy, auf denen die Schranken stehen) macht die Beschwerdeführerin geltend, das Appellationsgericht habe ohne entsprechende Behauptung der Beschwerdegegnerin erwogen, dass das Grundstück Nr. yyy im Eigentum der Beschwerdegegnerin stehe und nur von ihr benutzt werden könne. Es liege keine Notorietät vor. Was die Eigentümerstellung betrifft, hat das Appellationsgericht den Inhalt des Grundbuchs als notorische Tatsache bezeichnet (mit Verweis auf PETER GUYAN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 2 zu Art. 151 ZPO). GUYAN verweist dazu unter anderem auf Art. 970 Abs. 2 ZGB. Mit dieser Erwägung bzw. der genannten Literaturstelle setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie macht zudem geltend, Art. 151 ZPO beziehe sich nur auf Beweise und nicht auf die Behauptungslast. Sie übergeht die gegenteilige Rechtsprechung und Lehre (BGE 135 III 88 E. 4.1; GUYAN, a.a.O., letzter Satz). Im Hinblick auf die Notorietät der

Eigentümerstellung kann sie somit keine Willkür aufzeigen. Soweit sie zudem geltend macht, schon gar nicht notorisch sei, dass das Grundstück nur von der Beschwerdegegnerin benutzt werden könne, so übersieht sie, dass es dabei um eine bloss im Grundsatz geltende Schlussfolgerung aus der Eigentümerstellung geht. Letztlich hat das Appellationsgericht als unbelegt erachtet, dass die beiden fraglichen Grundstücke frei befahren werden dürften. Die Beschwerdeführerin kritisiert diesbezüglich, dass sich das Appellationsgericht auf Mutmassungen beschränke, und sie verweist auf den von ihr angebotenen Augenschein, der bei Zweifeln hätte durchgeführt werden müssen. Sie behauptet jedoch nicht, diese Beweisofferte vor Appellationsgericht wiederholt zu haben, sondern sie verweist auf ihre Klage. Zudem legt sie nicht dar, welche Erkenntnisse mit einem Augenschein zu gewinnen gewesen wären. Sie bringt nicht vor, dass bei einem Augenschein ein Gebrauch dieser Grundstücke durch die Allgemeinheit hätte festgestellt werden können, der über die Ausfahrt aus der Verbindungsstrasse bzw. dem Parkhaus hinausgeht, oder mit anderen Worten, dass auf diesen Grundstücken (bzw. auf dem zwischen den Ausfahrtschranken und der D.-Strasse gelegenen Teil der Grundstücke) ein aus der D.-Strasse zufließender, allgemeiner Verkehr hätte festgestellt werden können. Sie behauptet zwar auch, die öffentlich befahrbare D.-Strasse und weitere öffentliche Strassen führten über das Grundstück Nr. yyy. Dies findet im angefochtenen Entscheid jedoch keine Stütze. Ausserdem macht sie geltend, der Umstand, dass die D.-Strasse öffentlich befahrbar sei, schliesse den Übergang von der Verbindungs- zur D.-Strasse selbstverständlich ein. Diese Schlussfolgerung ist jedoch nicht zwingend: Dass eine Strasse im Gemeingebrauch steht, bedeutet nicht, dass dies auch für Ein- oder Ausfahrten in die Nebenstrassen gilt. Die Beschwerdeführerin bringt des Weiteren vor, die Behauptung der Beschwerdegegnerin sei verspätet, wonach jene die D.-Strasse bzw. die dazugehörige dreieckige Fläche zwischen den Parzellen Nrn. vvv und www nicht benutzen dürfe. Soweit sich dies auf die beiden Grundstücke Nrn. xxx und yyy beziehen sollte, ist einerseits darauf hinzuweisen, dass das Appellationsgericht von einer rechtzeitigen Behauptung ausgegangen ist und die Beschwerdeführerin dem bloss ihre gegenteilige Auffassung entgegenhält. Andererseits ist es im Rahmen einer Verfassungsbeschwerde nicht Aufgabe des Bundesgerichts, alle Rechtsschriften und Protokolle zu überprüfen, um den Zeitpunkt eines Vorbringens festzustellen. Die Beschwerdeführerin wirft dem Appellationsgericht zudem eine widersprüchliche Argumentation vor, indem es einerseits annehme, dass mit den Wegrechten die Ausfahrt ermöglicht werden soll, und andererseits die freie Befahrbarkeit der beiden Grundstücke Nrn. xxx und yyy bezweifle. Ein Widerspruch ist jedoch nicht ersichtlich: Wenn das Appellationsgericht die freie Befahrbarkeit der beiden Grundstücke Nrn. xxx und yyy bezweifelte, geht es nicht darum, ob diese beiden Grundstücke als Ausfahrt benutzt werden dürfen (was unbestritten scheint), sondern darum, ob die Beschwerdeführerin sie zusätzlich als Zufahrt benutzen darf. Schliesslich erschliesst sich nicht, worauf die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge abzielt, wonach das Novenverbot willkürlich verletzt worden sei durch Berücksichtigung der Behauptung der Beschwerdegegnerin, dass die durch die Dienstbarkeit belastete Fläche nur in eine Richtung befahren werde und einzig der Ausfahrt aus dem Parkhaus diene. Es bildet gerade Anlass und Grundlage der Klage der Beschwerdeführerin, dass ihr derzeit eine Zufahrt von der D.-Strasse und damit ein Gegenverkehrsregime auf der Verbindungsstrasse verwehrt wird.

Was den zweiten Punkt angeht (Betrieb eines Parkhauses als Zweck der Dienstbarkeit), so bringt die Beschwerdeführerin vor, dass das Parkhaus erst 1994 bewilligt worden sei, dass die Ein- und Ausfahrt zuerst am Ort, wo noch heute die Einfahrt sei, zusammengefasst gewesen seien und dass damit die Verbindungsstrasse von den Parkhausbesuchern nicht benutzt worden sei. Ob das Parkhausprojekt und die Ein- und Ausfahrt bei der Begründung der Dienstbarkeit bereits bekannt gewesen seien, sei zweifelhaft. Damit stellt sie bloss den Sachverhalt aus eigener Sicht dar, ohne eine genügende Willkürüge zu erheben. Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, die Wegrechte im Bereich gegen den C.weg (gemeint offenbar: der Bereich der Verbindungsstrasse zwischen der Ausfahrt aus dem Parkhaus auf die Verbindungsstrasse und dem C.weg) hätten offensichtlich keinen Zusammenhang mit dem Betrieb des Parkhauses, was das Appellationsgericht vernachlässigt habe. Eine Verfassungsverletzung wird in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht. Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, nach der Logik des Appellationsgerichts

könnte sie das Wegrecht nicht mehr benutzen, wenn die Beschwerdegegnerin den Betrieb des Parkhauses aufgäbe. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass Dienstbarkeiten, die zu einem bestimmten Zweck begründet wurden, diesen verlieren können. Dies bedeutet aber nicht, dass es willkürlich wäre, zur Bestimmung ihres Inhalts gerade diesen Zweck zugrunde zu legen.

Zum dritten Punkt (schmalste Stelle der Verbindungsstrasse) macht die Beschwerdeführerin geltend, die betreffende Stelle sei deutlich mehr als vier Meter breit. Eine Willkür rüge fehlt. Soweit sie geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe die Breite von vier Metern nicht erwähnt und auch nicht behauptet, der Gegenverkehr sei wegen der verengten Stelle nicht möglich, geht sie nicht auf die Notorietät des Grundbuchs ein, auf das sich das Appellationsgericht mit dem Verweis auf den Servitutplan und Unterbaurechtsplan Nr. zzz offenbar stützt. Eine Verfassungsverletzung ist damit nicht dargetan.

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Schlussfolgerung des Appellationsgerichts sei offensichtlich falsch, wonach das zu Gunsten des Grundstücks Nr. vvv errichtete Wegrecht keinen Zugang zum Grundstück ermöglichen soll (kein Gegenverkehrsregime) und wonach sein Zweck einzig darin liege, die Ausfahrt auf die D.-Strasse zu ermöglichen (Einbahnregime). Wäre Gegenstand des Dienstbarkeitsvertrags einzig die Ausfahrt aus dem Parkhaus auf die D.-Strasse, hätte der Beschwerdeführerin kein Wegrecht eingeräumt werden müssen. Die Beschwerdeführerin dürfe wie alle anderen Benutzer des Parkhauses die Verbindungsstrasse als Ausfahrt auf die D.-Strasse nutzen und bedürfe daher keines Wegrechts. Das Wegrecht sei unabhängig vom Parkhaus. Es diene offensichtlich der besseren Erschliessung ihrer Liegenschaft, zumal die Liegenschaft an der Verbindungsstrasse ihren Haupteingang und eine Anlieferungsrampe habe. Die Erschliessung über den C.weg sei unbestrittenermassen (seit Jahrzehnten und auch heute) unzulässig. Die Verbindungsstrasse sei der einzige Anschluss an die D.-Strasse. Ohne diesen Anschluss habe das Wegrecht zugunsten der Parzelle Nr. vvv keinen Sinn. Die Beschwerdeführerin habe kein Wegrecht durch das Parkhaus. Die Zufahrt durch das Parkhaus sei höhenbeschränkt und nicht unentgeltlich. Die Auslegung, wonach die Wegrechte einzig der Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdegegnerin dienen, verletze den Wortlaut der gegenseitigen Dienstbarkeit im Kern: Obwohl die Parteien über ein gegenseitiges Wegrecht verfügten und die Beschwerdegegnerin dieses für sich beanspruche, spreche das Appellationsgericht der Beschwerdeführerin das gleiche Recht ab. Im angefochtenen Entscheid findet jedoch keine Stütze, dass die Beschwerdeführerin an der Verbindungsstrasse ihren Haupteingang und eine Anlieferungsrampe habe und sie über kein Wegrecht durch das Parkhaus verfüge. Dass die Zufahrt durch das Parkhaus höhenbeschränkt und nicht unentgeltlich sei und dass die Erschliessung über den C.weg unzulässig sei, wird im Entscheid des Appellationsgerichts zwar erwähnt, aber bloss als Feststellung des Zivilgerichts. Ob eine implizite Übernahme der Feststellungen durch das Appellationsgericht vorliegt, kann offenbleiben. Wie die vorstehenden und nachfolgenden Erwägungen zeigen, ändern selbst diese Umstände nichts am Ausgang des Verfahrens. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin das Wegrecht in der Form, wie es vorinstanzlich festgelegt wurde, für sich als sinnlos empfindet, begründet keine Willkür. Um einen Entscheid als willkürlich auszuweisen, genügt es nicht, wenn ein anderes Ergebnis ebenfalls denkbar oder sogar vorzuziehen gewesen wäre. Die Beschwerdeführerin gesteht im Übrigen selber zu, dass sie dennoch Zugang zur Verbindungsstrasse hat, und zwar durch das Parkhaus. Dass sie die Verbindungsstrasse überhaupt nicht benutzen könnte, bringt sie nicht vor. Insbesondere macht sie nicht geltend, dass sie von der Parkhausausfahrt auf die Verbindungsstrasse aus keinen Zugang zum hinteren Teil der Verbindungsstrasse (in Richtung des C.wegs) hätte und damit diesen hinteren Teil nicht benutzen könnte.

4.4. Die Haupterwägung des Appellationsgerichts (Auslegung von Grundbucheintrag und Dienstbarkeitsvertrag) hält demnach vor Verfassungsrecht stand. Bei diesem Ergebnis braucht nicht auf die Eventualerwägung zum Prinzip der natürlichen Publizität und auf die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin eingegangen zu werden.

Die Verfassungsbeschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, Dreiergericht, mitgeteilt.

Lausanne, 7. Juli 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Zingg