

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_542/2015

Urteil vom 16. Februar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl,
Gerichtsschreiber Humi.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Advokat Roman Zeller,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Advokat Christoph Grether,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Interne Schiedsgerichtsbarkeit,

Beschwerde gegen den Schiedsspruch des Schiedsgerichts mit Sitz in Sissach vom 16. April 2015.

Sachverhalt:

A.

Mit öffentlicher Urkunde vom 7./29. Juli 1988 schlossen die A. _____ AG (Beschwerdeführerin, Schiedsbeklagte und Baurechtnehmerin) und die B. _____ AG (Beschwerdegegnerin, Schiedsklägerin und Baurechtgeberin) einen Vertrag betreffend die Begründung eines Baurechts lastend auf einem Teil der Parzelle Nr. xxx im Gebiet U. _____ der Gemeinde V. _____. Das Baurecht wurde für eine Laufzeit von 60 Jahren selbständig und dauernd mit einer Verlängerungsoption vereinbart. Der Baurechtsvertrag sieht gemäss Ziff. 14.3 alle 10 Jahre eine Anpassung des Baurechtszinses an den Landesindex der Konsumentenpreise und gemäss Ziff. 14.4 alle 20 Jahre eine Anpassung an den Landwert vor.

Gemäss Ziff. 18 des Baurechtsvertrags ist für allfällige Streitigkeiten aus dem Baurechtsvertrag ein Schiedsgericht vorgesehen, bestehend aus drei Mitgliedern, wobei jede Partei einen Schiedsrichter bezeichnet und der Obmann vom Präsidenten des Kantonsgerichts Basel-Landschaft ernannt wird.

In der Folge kam es zwischen den Parteien zu einem Streit über die Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung und an den Landwert gemäss den Bestimmungen des Baurechtsvertrags.

B.

B.a. Mit Schreiben vom 13. Februar 2009 teilte die B. _____ AG der A. _____ AG mit, dass sie gestützt auf Ziff. 18 des Baurechtsvertrags die Einleitung eines Schiedsverfahrens wünsche. In der Folge wurde unter Mitwirkung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft ein Dreierschiedsgericht konstituiert.

In ihren Rechtsschriften stellte die Schiedsklägerin diverse Rechtsbegehren, wobei die zuletzt aufrecht erhaltenen wie folgt lauten:

"1. Es sei gemäss Ziffer. 14.3 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen den Parteien der Baurechtszins jeweils mit Wirkung ab 1. August 1998 und ab 1. August 2008 an die hälftige

Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise anzupassen, und es sei die Beklagte zu verurteilen, den auf diese Weise ermittelten Baurechtszins mit Wirkung ab 1. August 2008 an die Klägerin zu bezahlen. Demzufolge sei die Beklagte zu verurteilen, ab 1. August 2008 an die Klägerin einen jährlichen Baurechtszins, welcher der Teuerung zur Hälfte angepasst ist, im Betrage von CHF 190'242.00 zu bezahlen. Die Beklagte sei des weiteren zu verurteilen, an die Klägerin im Sinne von Ziffer 14.3 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 einen Betrag von CHF 235'260.00 nebst Zins zu 5% seit 1. August 1998 ab CHF 101'360.00 sowie Zins zu 5% seit 1. August 2008 ab CHF 259'067.00 sowie CHF 23'807.00 nebst Zins zu 5% ab 1. August 2008 nachzuzahlen. Eventuell sei der von der Beklagten teuerungsbedingt nachzuzahlende Betrag sowie der teuerungsbedingt erhöhte Baurechtszins mit Wirkung ab 1. August 2008 durch das Schiedsgericht zu bestimmen.

2. Eventuell, für den Fall, dass mit Wirkung ab 1. August 2008 der Baurechtszins nicht an die Teuerung anzupassen ist, sei die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin mit Wirkung ab 7. August 2008 im Sinne von Ziffer 14.4 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen den Parteien einen Baurechtszins von CHF 17.40/m² zu bezahlen, zusätzlich der Anpassung an die Teuerung, welche vorbehalten bleibt. Eventuell sei gemäss Ziff. 14.4 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen den Parteien der Landwert, welcher dem Baurecht zugrunde gelegen ist, dem Bodenpreis per 1. August 2008 anzupassen und gestützt darauf der neue, sich aufgrund dieser Anpassung ergebende Baurechtszins zu ermitteln, und es sei die Beklagte zu verurteilen, mit Wirkung ab 1. August 2008 diesen neuen Baurechtszins zusätzlich zu der Anpassung gemäss Ziffer 14.4 hiervor der Klägerin zu bezahlen.

3. Es sei die Beklagte unter Androhung der Ungehorsamsstrafe im Zuwiderhandlungsfalle gemäss Art. 292 StGB zu verurteilen, die sich aufgrund der Neufestsetzung des Baurechtszinses ergebenden Änderungen und/oder Ergänzungen des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen den Parteien durch entsprechende Willenserklärung in der gesetzlich vorgeschriebenen Form innert angemessener, schiedsrichterlich festzusetzender Frist unterschriftlich zu vollziehen, sodass die erforderlichen Grundbucheintragungen erfolgen können. Eventuell sei das Grundbuchamt V. _____ richterlich anzuweisen, die sich aus dem schiedsrichterlichen Urteil ergebenden Änderungen und Ergänzungen des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 im Grundbuch V. _____ auf BR-Parzelle yyy einzutragen."

Die Schiedsbeklagte stellte ihrerseits folgende Anträge:

"1. Es sei die Klage der B. _____ AG abzuweisen.

2. Es sei festzustellen, dass der Baurechtszins nach Ziff. 14.4 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen der B. _____ AG und der A. _____ AG bei der Landwertanpassung gemäss Vertrag auf der Basis eines erheblichen Abzuges vom Verkehrswert von mindestens 30% zu berechnen sei, weil es sich beim Baurechtsgrundstück um aufgeschüttetes Terrain handelt."

Auf Antrag der Parteien holte das Schiedsgericht zur Ermittlung des Landwerts eine Expertise und eine Oberexpertise ein. Zur Expertise von Dr. C. _____ vom 20. September 2010, zum ergänzenden Expertisebericht vom 11. April 2011 wie auch zur Oberexpertise von D. _____ vom 30. Juli 2013 und zum ergänzenden Bericht des Oberexperten vom 12. Dezember 2013 konnten die Parteien im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels Stellung nehmen.

Am 16. April 2015 fand eine Schiedsverhandlung statt, anlässlich derer beide Parteien auf die Abnahme weiterer Beweise verzichteten.

B.b. Am 16. April 2015 erliess das Schiedsgericht folgenden Schiedsspruch:

"1. Der Bodenpreis, welcher gemäss Ziff. 14.4 des Baurechtsvertrages vom 7./29. Juli 1988 zwischen den Parteien jeweils nach Ablauf von 20 Jahren, somit erstmals per 1. August 2008, zu ermitteln ist, beträgt CHF 515.03 pro m². Dies ergibt mit Wirkung ab 1. August 2008 einen Baurechtszins von CHF 15.45 pro m², basierend auf einem Hypothekenzinssatz von 3%.

Der jährliche Baurechtszins beträgt ab 1. August 2008 für die Baurechtsparzelle im Halte von 10'046 m² insgesamt CHF 155'210.70, vorbehältlich der späteren Anpassungen gemäss Baurechtsvertrag.

2. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin folgende Beträge [kumulativ] zu bezahlen:

a) CHF 202'719.30 [= Teuerungsausgleich bis 31. Juli 2008] zuzüglich Verzugszins zu 5% auf CHF

202'719.30 ab 1. August 2008 bis zur Bezahlung.

b) CHF 53'213.82 [= aufgelaufener Verzugszins von 5% bis 31. Juli 2008 auf dem nicht bezahlten Teuerungsausgleich].

c) Ab 1. August 2008 einen Baurechtszins von CHF 15.45 pro m², somit CHF 155'210.70 pro Jahr bzw. CHF 77'605.35 halbjährlich und im Voraus, abzüglich der für die Periode ab 1. August 2008 bereits bezahlten Baurechtszinsen.

3. Die Beklagte wird verpflichtet, innert einer Frist von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Schiedsspruchs die erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben, dass die im ersten Rang bestehende Grundpfandverschreibung [Baurechtszinspfand] als Maximalhypothek auf der Baurechtsparzelle in der Höhe von CHF 465'632.10 eingetragen werden kann, und die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu erwirken.

4. Im Übrigen werden die weiteren Begehren der Parteien, soweit diese aufrechterhalten worden sind, abgewiesen."

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Schiedsbeklagte dem Bundesgericht die Aufhebung des Schiedsspruchs vom 16. April 2015.

Die Schiedsklägerin beantragt in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde, soweit Eintreten. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Die Parteien haben repliziert und dupliziert.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 249 E. 1 S. 250; 137 III 417 E. 1).

1.1. Angefochten ist ein Schiedsspruch über eine Streitigkeit zwischen zwei Parteien, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Schiedsvereinbarung beide ihren Wohnsitz in der Schweiz hatten. Weder in der Schiedsvereinbarung noch später haben die Parteien vereinbart, dass die Bestimmungen über die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 176 ff. IPRG) Anwendung finden sollen (vgl. Art. 353 Abs. 2 ZPO [SR 272]). Es gelten somit die Regeln über die interne Schiedsgerichtsbarkeit gemäss dem 3. Teil der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Das Schiedsverfahren war bei Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung bereits rechtshängig, womit auf dieses gemäss Art. 407 Abs. 2 ZPO noch das bisherige Konkordatsrecht Anwendung fand. Für die Beschwerde gegen den angefochtenen Schiedsentscheid gilt nach Art. 407 Abs. 3 ZPO indessen die neue Rechtsmittelordnung. Die Parteien haben von der ihnen durch Art. 390 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit, als Rechtsmittelinstanz ein kantonales Gericht zu bezeichnen, nicht Gebrauch gemacht. Der ergangene Schiedsspruch unterliegt somit der Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 389 Abs. 1 ZPO und Art. 77 Abs. 1 lit. b BGG).

1.2. Die Beschwerdegründe gegen einen Schiedsspruch sind beschränkter als gegen ein staatliches Urteil; sie sind im Gesetz abschliessend aufgezählt (Art. 393 ZPO). Das Bundesgericht prüft zudem nur die Beschwerdegründe, die in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden (Art. 77 Abs. 3 BGG). Diese Anforderung entspricht der nach Art. 106 Abs. 2 BGG für die Verletzung von Grundrechten vorgesehenen Rügepflicht (BGE 134 III 186 E. 5). Die beschwerdeführende Partei muss die einzelnen Beschwerdegründe, die nach ihrem Dafürhalten erfüllt sind, benennen; es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, danach zu forschen, welcher Beschwerdegrund nach Art. 393 ZPO mit den einzelnen erhobenen Rügen geltend gemacht werden soll, wenn dies von der beschwerdeführenden Partei im Zusammenhang mit diesen nicht präzisiert wird. Sodann hat die beschwerdeführende Partei im Detail aufzuzeigen, warum die angerufenen Beschwerdegründe erfüllt sind, wobei sie mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen des Schiedsgerichts anzusetzen hat (Urteil 4A_424/2011 vom 2. November 2011 E. 1.3 mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den das Schiedsgericht festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt, zu dem

namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozesserkklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage, einer Expertise oder die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins gehören (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung des Schiedsgerichts weder berichtigen noch ergänzen, selbst wenn diese offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (vgl. Art. 77 Abs. 2 BGG, der die Anwendbarkeit von Art. 97 BGG sowie Art. 105 Abs. 2 BGG ausschliesst). Allerdings kann das Bundesgericht die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Schiedsentscheids überprüfen, wenn gegenüber diesen Sachverhaltsfeststellungen zulässige Rügen im Sinne von Art. 393 ZPO vorgebracht oder ausnahmsweise Noven berücksichtigt werden (BGE 138 III 29 E.

2.2.1 S. 34; 134 III 565 E. 3.1 S. 567; 133 III 139 E. 5 S. 141; je mit Hinweisen). Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen des Schiedsgerichts beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im schiedsgerichtlichen Verfahren prozesskonform aufgestellt worden sind (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen).

1.4. Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, soweit sie auf den Seiten 3 - 9 ihrer Beschwerdeschrift die Hintergründe des Rechtsstreits und den Ablauf des Schiedsverfahrens aus eigener Sicht schildert und dabei teilweise von den tatsächlichen Feststellungen des Schiedsgerichts abweicht oder diese erweitert, ohne substantiiert Ausnahmen von der Sachverhaltsbindung geltend zu machen oder anderweitig substantiierte Rügen nach Art. 393 ZPO vorzutragen. Die entsprechenden Ausführungen haben unbeachtet zu bleiben.

2.

Unter dem Titel "A) Verzicht auf eine Anpassung des Baurechtszinses auf den 1. August 1998" rügt die Beschwerdeführerin, die Auffassung der Vorinstanz, wonach sich aus den ins Recht gelegten Urkunden kein solcher Verzicht ergäbe, sei "krass falsch".

2.1. Gemäss den Feststellungen im angefochtenen Entscheid hat die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren behauptet, die Beschwerdegegnerin habe auf die Indexanpassung des Baurechtszinses ab 1. August 1998 verzichtet. Die Vorinstanz erwog hierzu, dass aus den eingereichten Beweisurkunden kein solcher Verzichtswille hervorgehe. Insbesondere könne aus der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin den Teuerungsausgleich erst im Jahr 2009 gerichtlich eingefordert habe, nicht auf einen Erlasswillen seitens der Beschwerdegegnerin geschlossen werden.

2.2. Gemäss Art. 393 lit. e ZPO kann gegen den Schiedsspruch vorgebracht werden, er sei im Ergebnis willkürlich, weil er auf offensichtlich aktenwidrigen tatsächlichen Feststellungen oder auf einer offensichtlichen Verletzung des Rechts oder der Billigkeit beruht. Die Umschreibung des Willkürtatbestandes in Art. 393 lit. e ZPO stimmt mit dem Begriff der Willkür überein, den das Bundesgericht zu Art. 9 BV entwickelt hat (BGE 131 I 45 E. 3.4 S. 48). Willkürlich ist ein Entscheid danach nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f.). Die Tatbestände, hinsichtlich derer Willkür im genannten Sinne geltend gemacht werden kann, sind jedoch eingeschränkt. Eine Einschränkung der Willkür rüge betrifft Tatsachenfeststellungen. Es kann einzig offensichtliche Aktenwidrigkeit vorgebracht werden; diese ist nicht mit willkürlicher Beweiswürdigung gleichzusetzen. Offensichtlich aktenwidrige tatsächliche Feststellungen im Sinne von Art. 393 lit. e ZPO trifft das Schiedsgericht dann, wenn es sich infolge Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt hat, sei es, dass es Aktenstellen übersehen oder ihnen einen anderen als den wirklichen Inhalt beigemessen hat, sei es, dass es irrig davon ausgegangen ist, eine Tatsache sei aktenmässig belegt, während die Akten in Wirklichkeit darüber keinen Aufschluss geben. Aktenwidrigkeit liegt nur vor, wenn der Richter bei der Beweiswürdigung von unrichtigen tatsächlichen Prämissen ausgeht; das Ergebnis und die Art und Weise der Beweiswürdigung sowie die darin liegenden Wertungen sind nicht Gegenstand der Willkür rüge, sondern einzig Tatsachenfeststellungen, die von keiner weiteren Würdigung abhängen, weil sie mit den Akten unvereinbar sind (BGE 131 I 45 E. 3.6 und 3.7 S. 49 f.; Urteile 4A_454/2011 vom 27. Oktober 2011 E. 2.2; 4A_424/2011 vom 2. November 2011 E. 2.1; 4A_390/2014 vom 20. Februar 2015 E. 3.2).

2.3. Mit ihren Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin die Feststellung der Vorinstanz, wonach die

Beschwerdegegnerin weder ausdrücklich noch durch konkludentes Handeln einen Willen zum Verzicht auf die Indexanpassung geäussert habe, nicht als aktenwidrig auszuweisen. Die Beschwerdeführerin verweist zwar im Einzelnen auf die Korrespondenz zwischen den Parteien und legt detailliert dar, weshalb sich daraus ein konkludent geäussertes Verzichtswille ergeben soll. Damit unterzieht sie aber die entsprechenden Urkunden einer Beweiswürdigung aus eigener Sicht und vermag gerade nicht darzutun, dass das Vorliegen eines Verzichts auf die Indexanpassung nach der Lektüre der Akten so auf der Hand liegt, dass keine weitere Würdigung mehr nötig ist. Mit ihren Vorbringen rügt die Beschwerdeführerin vielmehr eine angeblich unzutreffende Beweiswürdigung, ohne damit darzutun, dass sich die Vorinstanz infolge eines Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt hätte. Die Rüge ist - soweit sie überhaupt zulässig ist - unbegründet.

3.

Dass mit der Willkürüge nach Art. 393 lit. e ZPO gegenüber Tatsachenfeststellungen lediglich Aktenwidrigkeit geltend gemacht werden kann, verkennt die Beschwerdeführerin sodann auch, soweit sie dem Schiedsgericht unter dem Titel "D) Landwert zum Stichtag von 1. August 2008" vorwirft, dieses hätte bei einer korrekten Würdigung der zur Ermittlung des Landwertes eingeholten Expertisen von einem Bodenpreis von weniger als Fr. 500.-- pro m² ausgehen müssen. Bei den Vorbringen auf den S. 18 - 22 der Beschwerde handelt es sich um appellatorische Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung, mit der die Beschwerdeführerin keinerlei Aktenwidrigkeit aufzuzeigen vermag. Die entsprechenden Rügen gehen fehl, soweit sie überhaupt zu beachten sind.

4.

Unter den Titeln "B) Verjährung der Forderung auf Anpassung des Baurechtszinses " und "C) Verjährung der einzelnen Baurechtszinsraten " macht die Beschwerdeführerin schliesslich geltend, der Anspruch auf Anpassung des Baurechtszinses bzw. die einzelnen Baurechtszinsraten, die in den letzten 5 Jahren vor Einreichung der Schiedsklage angefallen wären, seien gestützt auf Art. 127 OR bzw. Art. 128 Ziff. 1 OR verjährt gewesen. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz sei "krass rechtswidrig".

4.1. Die Vorinstanz hielt fest, dass der Baurechtsvertrag vom 7./29. Juli 1988 in Ziff. 16.1 zur Sicherung allfälliger ausstehender Baurechtszinsen die Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Baurechtszinspfand) als Maximalhypothek in der dreifachen Höhe des per 1. August 1988 geltenden jährlichen Baurechtszinses von Fr. 122'730.--, also total in der Höhe von Fr. 368'190.-- vorsehe. Dieses Pfandrecht sei errichtet und in dieser Höhe im Grundbuch eingetragen worden. Nach Auffassung der Vorinstanz haben die Parteien damit eine Maximalhypothek vereinbart, deren Höhe auf der Basis des im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden, dreifachen jährlichen Baurechtszins berechnet worden sei. Dass im Rahmen der Maximalhypothek nur der Anfangszins, nicht aber allfällige Erhöhungen pfandgesichert sein sollten, lasse sich dem Vertrag nicht entnehmen. Auch nach Art. 779i Abs. 1 ZGB habe der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses Anspruch auf die Errichtung eines Pfandrechts im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen, wobei spätere Erhöhungen des Baurechtszinses bis zum Maximalbetrag von der Grundpfandsicherheit erfasst seien. Damit seien nicht nur der ursprüngliche, sondern auch der teuerungsangepasste Baurechtszins grundpfandgesichert und die entsprechenden Forderungen gemäss Art. 807 ZGB unverjährbar.

4.2. Die Beschwerdeführerin vermag diese Erwägungen nicht als willkürlich auszuweisen: Gemäss Art. 807 ZGB unterliegen Forderungen, für die ein Grundpfandrecht eingetragen ist, keiner Verjährung. Nach Art. 779i Abs. 1 ZGB hat der Grundeigentümer zur Sicherung des Baurechtszinses gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen. Ein entsprechendes Pfandrecht wurde im vorliegenden Fall eingetragen. Dabei handelt es sich - wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat - um eine Maximalhypothek, durch welche die Sicherung künftiger Forderungen ermöglicht wird (BGE 106 II 183 E. 3f S. 195). Damit trägt das Gesetz u.a. dem Umstand Rechnung, dass der Baurechtszins an Indexe angepasst werden kann (DENIS PIOTET, *Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières*, in: *Traité de droit privé suisse*, Bd. V/2, 2. Aufl. 2012, N. 494). Gesichert werden bis zum grundbuchlich eingetragenen Höchstbetrag mithin auch Baurechtszinsforderungen mit schwankendem oder wechselndem Betrag (VIKTOR MÜLLER, *Der Baurechtszins und seine grundpfandrechtliche Sicherung*, Diss. Zürich 1968, S. 57). Für den vorliegenden

Fall bedeutet dies, dass bis zum eingetragenen Höchstbetrag von Fr. 368'190.-- auch die an die Teuerung angepassten Baurechtszinsforderungen von der Grundpfandsicherheit erfasst waren und gemäss Art. 807 ZGB keiner Verjährung unterlagen. Von willkürlicher Rechtsanwendung durch die Vorinstanz kann keine Rede sein.

5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 8'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Schiedsgericht mit Sitz in Sissach schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Februar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hurni