

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.275/2002 /bnm

Sitzung vom 3. Juli 2003
II. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterinnen Nordmann, Escher,
Bundesrichter Meyer, Marazzi,
Gerichtsschreiber Möckli.

Parteien

1. G._____,
2. H._____,

Kläger und Berufungskläger,

beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Peter Isler und lic.iur. Daniel Eisele, Bahnhofstrasse 13, 8001 Zürich,

gegen

C._____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch die Rechtsanwälte Prof. Dr. Peter Nobel und Dr. Philipp Perren, Dufourstrasse 29, Postfach 1372, 8032 Zürich.

Gegenstand

Baurechtszins,

Berufung gegen den Beschluss des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 25. Oktober 2002.

Sachverhalt:

A.

D._____ und E._____ erwarben am 11. Oktober 1984 je zur Hälfte Miteigentum an vier Parzellen Acker und Wiesland in X._____. Am 28. November 1984 räumten sie der sich in Gründung befindenden C._____ AG, vertreten durch D._____, E._____ und F._____, zu Lasten von zwei der Parzellen ein selbständiges, 100 Jahre dauerndes Baurecht ein. Der Baurechtsvertrag wurde öffentlich beurkundet und die Parteien vereinbarten, dass die Baurechtsnehmerin einen Baurechtszins zu entrichten habe, wobei die einschlägige Ziff. 3 wie folgt lautete:

3. Baurechtszins

- a) Die jeweilige Bauberechtigte bezahlt dem jeweiligen Grundeigentümer während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins, zahlbar vierteljährlich zum voraus je auf den 31. Dezember, 31. März, 30. Juni und 30. September. Der Zinsenlauf beginnt am Tage der Eröffnung des rechtskräftigen Entscheides für eine Baubewilligung, zahlbar pro rata temporis, auf den nächstmöglichen Zahlungstermin.
- b) Der Baurechtszins ist jeweils um 1/2% höher als jener der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken auf allgemeinen Liegenschaften (Wohnhäuser) und berechnet sich vom Wert der baurechtsbelasteten Liegenschaften. Auf die Fälligkeit des nächsten Baurechtszinses nach Mitteilung durch den jeweiligen Grundeigentümer oder durch die Bauberechtigte wird der Baurechtszinsfuss entsprechend angepasst. Diese Mitteilung hat, um wirksam zu sein, einen Monat vor Fälligkeit des betreffenden Baurechtszinses zu erfolgen.
- c) Die Parteien messen dem baurechtsbelasteten Land einen Wert von Fr. 520.–/m² bei. Nach dem 1. April 2005 ist der Baurechtszins jährlich, jeweils auf den 1. Januar, zudem den Kaufkraftveränderungen des Geldes

gegenüber heute anzupassen. Als Berechnungsgrundlage dient der Index der Schweizerischen Konsumentenpreise, wobei als Basis der Indexstand per 31. Dezember 1984 (Indexberechnung per 30. September 1977 = 100%) gilt. Der Baurechtszins ist bei Indexänderungen von mindestens 5% pro Jahr anzupassen.

In der Folge wurde die C. _____ AG gegründet und am 12. Juni 1985 ins Handelsregister eingetragen. Im April 1989 verkaufte F. _____ seinen Aktienanteil für Fr. 3,7 Mio. je zur Hälfte an D. _____ und E. _____. Am 23. Juni 1989 liessen diese und die C. _____ AG folgende Änderung von Ziff. 3 des Baurechtsvertrages öffentlich beurkunden und im Grundbuch eintragen:

Lit. c) wird gestrichen und ersetzt durch folgenden Wortlaut:

Die Parteien messen dem baurechtsbelasteten Land einen Wert von Fr. 2'100.-/m² bei. Der Landwert kann jährlich per 1. April den ortsüblichen Werten angepasst werden oder der Wert wird jährlich zur Kaufkraftsicherung des Geldes gemäss Index der Schweizerischen Konsumentenpreis[e]angepasst, wobei als Basis der Indexstand per 31. März 1989 (Indexberechnung per 30.9.1977 = 100%) gilt.

Im übrigen bleiben sich Lit. a) und b) sowie der gesamte übrige Baurechtsvertrag gleich.

B.

Mit einfacher Schriftlichkeit schlossen D. _____ und E. _____ zwischen sich drei weitere Vereinbarungen betreffend den Baurechtszins.

- In einer mit "Änderungen durch Übernahme der Aktien F. _____" betitelten Übereinkunft vom 31. Oktober 1990 hielten sie u.a. fest, der Baurechtszins sei laut den Verträgen vom 23. Juni 1989 bzw. 20 Juni 1989 auf "total Fr. 712'000.-" festgelegt worden. Am Schluss wurde vereinbart:

Dieser Vertrag ersetzt die Verträge und Briefe E. _____/D. _____ vom: 20. Juni 1989/ 11. September 1990/ 17. September 1990.

- Mit Vertrag vom 8. Februar 1991 verkaufte D. _____ "E. _____ oder E. _____ AG" seine 200 Aktien an der C. _____ AG zum Preis von insgesamt Fr. 6 Mio. Bezüglich Baurechtszins hielten die Vertragsparteien fest:

3.0. Der Baurechtszins von Fr. 356'000.00 gilt als Basiswert per 01.04.1991, für den Landanteil des Verkäufers und gilt demzufolge als Basiswert für die Zinskorrekturen gemäss Art. 3.2 und 3.3 dieses Vertrages, welche jährlich erstmals per 01.04.1992 zu erfolgen haben.

3.1. Ab 01.04.1991 wird der Baurechtszins vierteljährlich zum voraus an den Verkäufer bezahlt.

3.2. Der Baurechtszins erhöht sich um die Hälfte des Landesindex der Konsumentenpreise (Beispiel: 4% Teuerung = 2% Erhöhung des Baurechtszins.)

3.3. Für Erhöhungen des Hypothekarzinses gilt die Basis 6¾%.

Wenn der Hypothekarzins über 6¾% steigt, wird wiederum die Hälfte erhöht. Beispiel 1¼% Erhöhung = 1/8% Aufschlag des Baurechtszins.)

Wenn der Hypothekarzins unter 6¾% fällt, wird der Baurechtszins um die Hälfte ermässigt. (Beispiel: 1¼% Ermässigung = 1/8% Ermässigung des Baurechtszins.)

- Am 9. Mai 1995 modifizierten D. _____ und E. _____ den Aktienkaufvertrag vom 8. Februar 1991 wie folgt:

Punkt 3.3 wird aufgehoben und durch die nachfolgenden neuen Bedingungen festgelegt:

3.3. Für Erhöhungen des Hypothekarzinses gilt die Basis 6½%.

Wenn der Hypothekarzins laut ZKB für Gewerbehäuser über 6½% steigt, wird wiederum die Hälfte erhöht. (Beispiel 1¼% Erhöhung = 1/8% Aufschlag des Baurechtszins).

Wenn der Hypothekarzins unter 6½% fällt, wird der Baurechtszins um die Hälfte ermässigt. (Beispiel: 1¼% Ermässigung = 1/8% Ermässigung des Baurechtszins).

In der Zwischenzeit hatte D. _____ seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Baurechtsliegenschaft, die inzwischen mit der Adresse Y. _____ versehen worden war, mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 15.

Januar 1993 an seine beiden Kinder G._____ und H._____ abgetreten.

C.

Mit Schreiben vom 6. November 1996 machte die C._____ AG über ihren Rechtsvertreter "die Anpassung des bis heute bezahlten Basiswertes von Fr. 2'100.-/m² an die aktuellen ortsüblichen Verhältnisse von Fr. 500.-/m² per 1. April 1997" geltend und sie überwies in der Folge einen quartalsmässigen Baurechtszins von Fr. 19'021.50. Mit Schreiben vom 20. März 1998 berief sie sich sodann auf einen Hypothekarzinssatz von 4½ bzw. 4% und entrichtete dementsprechend ab April 1998 noch Fr. 16'455.- pro Quartal.

G._____ und H._____ stellten sich auf den Standpunkt, mit den drei zusätzlichen Verträgen, namentlich dem Aktienkaufvertrag vom 8. Februar 1991 sei der Baurechtszins auf eine neue Grundlage gestellt worden und er betrage für sie Fr. 356'000.- pro Jahr. Die neue Grundlegung zeige sich auch in der weiteren Korrespondenz zwischen D._____ und E._____. Zudem habe die C._____ AG während Jahren anstandslos diesen Betrag entrichtet.

Entsprechend verklagten G._____ und H._____ die C._____ AG am 20. Oktober 1997 auf Zahlung des Differenzbetrages von Fr. 196'859.25 für die drei fälligen Quartalszinse. Mit Klageänderung vom 2. November 1998 verlangten sie zusätzlich die Differenz für die vier weiteren, inzwischen fällig gewordenen Baurechtszinse und stellten ein Rechtsbegehren für insgesamt Fr. 458'463.-.

Die Beklagte schloss auf Klageabweisung. Sie machte geltend, nicht an die drei Vereinbarungen vom 31. Oktober 1990, 8. Februar 1991 und 9. Mai 1995 gebunden zu sein, weil es einerseits an der notwendigen öffentlichen Beurkundung mangle und weil sie andererseits gar nicht Partei dieser Verträge sei.

Mit Urteil vom 25. Oktober 2002 verurteilte das Handelsgericht des Kantons Zürich die Beklagte zu Fr. 101'984.10 nebst Zins.

D.

Gegen dieses Urteil haben G._____ und H._____ am 6. Dezember 2002 Berufung eingereicht mit den Begehren um dessen Aufhebung und um Verurteilung der Beklagten zu Fr. 458'463.- nebst Zins. Mit Berufungsantwort vom 10. Februar 2003 hat die Beklagte auf Abweisung der Berufung, eventualiter auf Rückweisung der Sache geschlossen.

E.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Das Handelsgericht hat erwogen, der Baurechtszins sei ein subjektiv wesentlicher Punkt des Baurechtsvertrages, weshalb er beim selbständigen und dauernden Baurecht zum formbedürftigen Vertragsinhalt gehöre. Die drei mit einfacher Schriftlichkeit geschlossenen Verträge seien deshalb mit Bezug auf den Baurechtszins nichtig. Bei diesem Resultat erübrigten sich Ausführungen dazu, ob die Beklagte überhaupt Vertragspartei gewesen sei.

1.2 Die Kläger rügen in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 11 OR i.V.m. Art. 779a und 779b ZGB sowie weiterer Bestimmungen des Obligationenrechts. Sowohl eine grammatikalische als auch eine systematische, typologische und vergleichende Gesetzesauslegung ergebe, dass der Baurechtszins und insbesondere dessen spätere Abänderung keiner öffentlichen Beurkundung bedürfe. Dieser Meinung sei auch die herrschende Lehre.

1.3 Von den beiden Einwänden, welche die Beklagte vor dem Handelsgericht vertreten hat - zum einen bedürfe auch die Abänderung des Baurechtszinses der öffentlichen Beurkundung, zum anderen sei sie nicht Vertragspartei - ist in systematischer Hinsicht vorweg der zweite zu prüfen, denn die Frage der Formbedürftigkeit stellt sich von der Rechtslogik her erst dann, wenn die klagebegründenden Verträge überhaupt zwischen den heutigen Prozessparteien geschlossen worden sind; es macht keinen Sinn, sich zur Gültigkeit von Verträgen zu äussern, die andere Parteien binden.

Obwohl sich die Vorinstanz zur Frage der Vertragsparteien nicht geäußert hat, steht eine Rückweisung nicht zur Diskussion: Das Prüfungsprogramm des Handelsgerichts widerspricht zwar der Logik, verletzt aber kein Bundesrecht. Da die Verträge in ihrem vollen Wortlaut und inklusive der Rubren zitiert, aber auch ohne weiteres in den Akten greifbar sind, so dass sich auch die Art der Unterzeichnung ohne Aufwand erschliessen lässt (Vervollständigung des Tatbestandes in einem Nebenpunkt, dazu E. 1.4), ist der Sachverhalt insgesamt liquide. Auf diesen hat das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anzuwenden, und zwar auch dort, wo die Vor-

instanz eine andere Vorgehensweise gewählt hat (Art. 63 Abs. 3 OG; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, S. 161, insb. Fn. 9).

Ebenso wenig ist das Bundesgericht an die Begründung der Parteien gebunden (Art. 63 Abs. 1 Satz 2 OG; Messmer/Imboden, a.a.O.), und es bedeutet auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, wenn vorliegend die Frage der Vertragsparteien geprüft wird, ohne dass sich die Berufungsklägerin in der Berufungsschrift hierzu geäußert hat: Die Frage ist im kantonalen Verfahren thematisiert worden und die Parteien durften nicht davon ausgehen, dass sie mit dem handelsgerichtlichen Urteil erledigt sei, stellt sie sich doch weiterhin zwingend, sobald das Bundesgericht bei gleichem Prüfungsprogramm wie das Handelsgericht hinsichtlich der Frage der öffentlichen Beurkundung zu einem anderen Schluss käme. Die Parteien hätten deshalb Veranlassung gehabt, sich auch im bundesgerichtlichen Verfahren zu beiden Fragen zu äussern.

1.4 Gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen sind die Verträge zwischen D._____ und E._____ - derjenige vom 8. Februar 1991 allenfalls mit der E._____ AG - abgeschlossen worden. In Vervollständigung des Sachverhaltes (Art. 64 Abs. 2 OG) ist festzuhalten, dass nicht nur die Rubren der drei Verträge eine entsprechende Parteibezeichnung enthalten, sondern die Vereinbarungen von den Parteien auch in eigenem Namen unterzeichnet worden sind. So haben D._____ und E._____ den Vertrag vom 31. Oktober 1990 für die "Gruppe A" bzw. für die "Gruppe B" und folglich als (Gruppen)aktionäre der Beklagten unterzeichnet. Den Aktienkaufvertrag vom 8. Februar 1991 haben sie "Für den Verkäufer" bzw. "Für den Käufer" und somit wiederum als Aktionäre der Beklagten unterschrieben. Ebenso haben sie den Vertrag vom 9. Mai 1995 mit "Der Verkäufer" resp. mit "Der Käufer" und damit wiederum in ihrer Aktionärsenschaft signiert.

Aus mehreren Gründen liesse sich nicht sagen, D._____ und E._____ hätten mit ihren Unterschriften gleichzeitig für sich selbst und organschaftlich für die AG (Art. 718 ff. OR) signiert: Indem D._____ und E._____ für die "Gruppe A" und "Gruppe B" bzw. als "Der Verkäufer" und "Der Käufer" (gemeint: der Aktien der Beklagten) unterzeichnet haben, ist die AG Vertragsinhalt. Aus rechtlicher Sicht stünde einer solchen Auffassung im Übrigen das Prinzip der Unteilbarkeit der Stellvertretung entgegen (Watter, Basler Kommentar, N. 23 zu Art. 32 OR; Bucher, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2. Aufl., S. 596). Zwar kann ein Vertrag durchaus zwischen mehr als zwei Parteien geschlossen werden und es müssen auch nicht sämtliche Vertragspunkte alle Parteien betreffen. Ebenso wenig wäre es vom Stellvertretungsrecht bzw. vom organschaftlichen Handeln her ausgeschlossen, dass an einem Vertrag beteiligte Privatpersonen einmal für sich und ein zweites Mal für eine juristische Person unterzeichnen. Gerade die beiden ersten, mit der Beklagten als Vertragspartei geschlossenen und öffentlich beurkundeten Verträge sind so geartet. Allerdings hätten D._____ und E._____ diesfalls auch so vorgehen müssen wie in diesen beiden Verträgen, die nicht nur die vollständigen und richtigen Parteibezeichnungen enthalten, sondern auch vollständig und richtig unterzeichnet sind, indem D._____ und E._____ dort einerseits für sich selbst und andererseits unter dem Firmenstempel der Beklagten ein zweites Mal als deren Organe unterzeichnet haben. Dies zeigt, dass D._____ und E._____, obwohl juristische Laien, sehr wohl wussten oder jedenfalls hätten wissen müssen, wie richtig vorzugehen sei, um die Beklagte zu verpflichten. Wenn sie jedoch die drei weiteren Verträge für die "Gruppe A" und die "Gruppe B" bzw. als "Der Käufer" und "Der Verkäufer" unterzeichnet haben, lässt sich nicht sagen, sie hätten gleichzeitig als Organe der Beklagten gehandelt. Dagegen spricht im Übrigen auch Ziff. 4 des Aktienkaufvertrages vom 8. Februar 1991, wo D._____ und E._____ mit dem Ausdruck "beide Parteien" niemand anderes als sich selbst als Vertragspartner gemeint haben können.

Baurechtsnehmerin und Schuldnerin des Baurechtszinses ist die Beklagte; sie ist denn auch Partei der beiden öffentlich beurkundeten Verträge und gegen sie richtet sich die vorliegende Klage. Obwohl sie von D._____ und E._____ beherrscht wurde, ist sie mit ihren Aktionären nicht identisch; vielmehr durfte sie sich als eigenes Rechtssubjekt in der Klageantwort darauf berufen, dass die nicht in ihrem Namen geschlossenen Vereinbarungen für sie keine Bindewirkung entfalten würden, umso mehr als sich aus dem festgestellten Sachverhalt auch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Beklagte die ursprünglich nicht (auch) in ihrem Namen geschlossenen Verträge nachträglich genehmigt hätte. Von vornherein nicht zur Diskussion steht schliesslich ein Durchgriff von der AG auf E._____ bzw. ein Rückdurchgriff von jenem auf die AG: Weder ist behauptet noch irgendwie ersichtlich, dass die Beklagte als Instrument benützt worden wäre, um in missbräuchlicher Weise bestimmte Vorschriften zu umgehen, wie dies für den (Rück)durchgriff erforderlich wäre (BGE 108 II

214 E. 6a S. 214; 113 II 31 E. 2c S. 36; 121 III 319 E. 5a/aa S. 321; Guhl/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., § 65 N. 18).

1.5 Als Zwischenergebnis ist - im Resultat gleich wie das Handelsgericht, jedoch mit anderer Begründung - festzuhalten, dass sich die Beklagte die drei zwischen D._____ und E._____ geschlossenen Verträge vom 31. Oktober 1990, 8. Februar 1991 und 9. Mai 1995 nicht entgegenhalten lassen muss.

2.

2.1 Das Handelsgericht hat des Weiteren festgehalten, es verstosse nicht gegen Treu und Glauben, wenn sich die Beklagte auf den Mangel bei den drei Verträgen berufe, da aus dem Rechtsmissbrauchsverbot keine Leistungspflicht abgeleitet werden könne.

2.2 Die Kläger rügen eine Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB; zu Unrecht habe das Handelsgericht einen Verstoß gegen das Rechtsmissbrauchsverbot verneint. D._____ habe nämlich seine 200 Aktien im Aktienkaufvertrag vom 8. Februar 1991 zu einem massiv verringerten Kaufpreis (rund 60% unter dem damaligen Marktwert) an E._____ verkauft; als Gegenleistung hierfür sei die Herabsetzungsmöglichkeit des auf Fr. 2'100.-/m² festgesetzten Baurechtszinses wegbedungen worden. In Form eines vorteilhaften Kaufpreises habe also die Gegenpartei ihren Nutzen bereits bezogen. Es sei krass stossend, wenn die Beklagte im Nachhinein geltend mache, nicht an diese Verträge gebunden zu sein.

2.3 Zum ersten überspielen die Kläger bei ihrer Argumentation, dass aus dem offenbar günstigen Kaufpreis für die Aktien niemand anderes als der Käufer und damit E._____ profitiert hat. Inwiefern die Beklagte einen Vorteil aus dem Umstand gezogen haben soll, dass ein Teil ihrer Aktien unter dem Marktwert verkauft worden ist, bleibt unerklärt. Weder verändert der Verkauf von Aktien den Vermögensstand der Beklagten noch erscheint er in ihrer Bilanz, soweit es sich nicht um den Erwerb eigener Aktien handelt (Art. 659a Abs. 2 und Art. 663b Ziff. 10 OR). Entsprechend lässt sich der Beklagten kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorwerfen. Wie gegebenenfalls das Verhalten von E._____ zu werten wäre, braucht vorliegend nicht zu interessieren, da er nicht beklagte Partei ist.

Zum zweiten übersehen die Kläger, dass es bei Art. 2 Abs. 2 ZGB um die Verweigerung von Rechtsschutz für offenbaren Rechtsmissbrauch geht. In diesem Sinn hat das Rechtsmissbrauchsverbot als Abkomme der römisch-rechtlichen Exceptio doli negative Wirkung bzw. defensiven Charakter und es ist deshalb grundsätzlich ausgeschlossen, gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB auf Erfüllung eines - vorliegend ohnehin zwischen Dritten geschlossenen - Vertrages resp. auf Erbringung ausstehender Leistungen zu klagen (vgl. BGE 104 II 99 E. 3d S. 104; 112 II 107 E. 3b S. 111 f.; Merz, Berner Kommentar, N. 485 und 490 zu Art. 2 ZGB).

2.4 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass Art. 2 Abs. 2 ZGB im vorliegenden Fall als Klagegrundlage ausser Betracht fällt und das Handelsgericht insofern kein Bundesrecht verletzt hat.

3.

3.1 Das Handelsgericht hat erwogen, entgegen der klägerischen Vorbringen habe es für die Herabsetzung des Baurechtszinses nach Ziff. 3 des Vertrages vom 23. Juni 1989 keines widerklageweisen Feststellungsbegehrens bedurft; vielmehr habe die Beklagte die Anpassung durch reduzierte Zahlungen und entsprechende Einwendungen gegen das von den Klägern gestellte Forderungsbegehren umsetzen dürfen, ohne in diesem Zusammenhang zur Erhebung einer Widerklage verpflichtet zu sein.

3.2 Soweit sich die Kläger dagegen wenden, ist auf die Berufung nicht einzutreten: Das Handelsgericht hat sich bei seinen Erwägungen auf § 60 ZPO/ZH gestützt und gegen die Anwendung kantonalen Zivilprozessrechts steht die Berufung nicht offen (Art. 43 Abs. 1 OG).

3.3 Von vornherein nichts zur Sache tut der Verweis auf Art. 270a und 270e OR, geht es doch um die Herabsetzung von Baurechts-, nicht von Mietzinsen; eine Bundesrechtsverletzung ist nicht ersichtlich.

4.

4.1 Für die Berechnung des geschuldeten Baurechtszinses ist das Handelsgericht davon ausgegangen, dass die Parteien im öffentlich beurkundeten Vertrag vom 23. Juni 1989 einen Landwert von Fr. 2'100.- pro Quadratmeter vereinbart und darunter den Preis verstanden haben, der bei einem freihändigen Verkauf des als unbebaut vorgestellten Grundstücks an einen Dritten erzielbar gewesen wäre. Es hat anschliessend befunden, gemäss Expertise sei dieser Wert seit 1989 gemittelt um 57,6% gesunken. Demzufolge sei für die Berechnung der geschuldeten Baurechtszinse von Fr. 890.40 pro Quadratmeter auszugehen. In Anwendung der unbestrittenen Hypothekarzinsätze und unter Berücksichtigung der nötigen Ankündigungsfristen ergebe sich pro Quartal ein klägerischer Anspruch von Fr. 33'873.30 bis Juni 1998 und von Fr. 29'034.30 ab Juli 1998. Abzüglich der

geleisteten Beträge belaufe sich die Restforderung auf Fr. 101'984.10.

4.2 Die Kläger sehen mit diesen Erwägungen Art. 1 und 18 OR verletzt. Der Vertrag vom 28. November 1984 habe keine Landwertanpassungsklausel enthalten und 1989 seien die Grundstücke längst überbaut gewesen. Es sei deshalb irrig anzunehmen, die Parteien hätten sich beim Vertrag vom 23. Juni 1989 unter dem Wert von Fr. 2'100.– pro Quadratmeter unbebautes Land vorgestellt. Der Quadratmeterpreis eigne sich ohnehin nicht, um den Landwert bei überbauten Grundstücken festzustellen, vielmehr müsse sich die Bewertung hier auf das konkrete Nutzungspotenzial stützen und damit am Ertragswert orientieren.

4.3 Soweit sich die Kläger zu den Bewertungsmethoden und deren Praktikabilität äussern, ist von vornherein keine Verletzung eines Bundesrechtssatzes ersichtlich. Darauf ist nicht einzutreten (Art. 43 Abs. 1 OG).

4.4 Berufungsfähig ist demgegenüber die Frage, was die Parteien seinerzeit unter dem Begriff "Landwert" verstanden haben. Das Handelsgericht hat nämlich befunden, infolge der kontroversen Standpunkte lasse sich kein übereinstimmender Parteiwille feststellen, vielmehr müsse durch richterliche Vertragsauslegung der mutmassliche Parteiwille ermittelt werden. Das Handelsgericht hat demzufolge keine subjektive, sondern eine am Vertrauensprinzip orientierte objektive Vertragsauslegung vorgenommen, die als Rechtsfrage vom Bundesgericht überprüft werden kann (BGE 116 II 259 E. 5a S. 263; 121 III 118 E. 4b S. 123).

Auszugehen ist vom Begriff "Wert", dem in Zahlen ausgedrückten Betrag, zu dem etwas gekauft wird oder werden könnte. Mit dem Ausdruck "Liegenschaftswert" wird nach allgemeinem Sprachgebrauch der (Markt)preis bezeichnet, der für bebaute Grundstücke geboten wird. Demgegenüber hat das Wort "Landwert" zwei Bedeutungen: Einerseits wird damit der (Markt)preis bezeichnet, der für unbebautes Land bezahlt wird, andererseits der theoretische Wert, der bei einer Liegenschaft dem ohne das Gebäude gedachten Land zukäme ("Bodenwert") und der zusammen mit dem theoretischen "Gebäudewert" den "Liegenschaftswert" ergäbe; theoretisch sind die beiden Werte hier insofern, als ein bebautes Grundstück auf Grund des Akzessionsprinzips nicht ohne seine Bestandteile übereignet werden kann (Art. 642 Abs. 1 und Art. 667 Abs. 2 ZGB).

Es mag zutreffen, dass es sachgerecht wäre, den Baurechtszins bei überbautem Land anhand des Ertragswertes zu bestimmen. Indes geht es vorliegend nicht um diese Frage, sondern es ist eine konkrete vertragliche Vereinbarung auszulegen, bei der sich die Anpassung des Baurechtszinses einerseits nach der Entwicklung des Landwertes, andererseits nach dem Verlauf des Konsumentenpreisindex richtet. Eine solche doppelte Koppelung des Baurechtszinses ist in der Praxis weit verbreitet und diesfalls ist bei dessen Berechnung auf den Bodenwert abzustellen (vgl. Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. Zürich 1973, S. 135; Müller, Der Baurechtszins und seine grundpfandrechtliche Sicherung, Diss. Zürich 1968, S. 11).

Das Handelsgericht hat darauf verwiesen, dass die Vertragsparteien dem entsprechenden Fachkreis angehören, und es gibt keine Anhaltspunkte, dass diese der Anpassungsklausel eine andere als die praxisübliche Bedeutung zumessen wollten. Im Gegenteil deutet die Festsetzung eines Quadratmeterpreises darauf hin, dass die Parteien vom Wert des Bodens an sich ausgegangen sind; in der Regel wird nämlich unbebautes Land nach Flächenpreisen verkauft, während bei bebauten Grundstücken nicht nach Boden- und Gebäudewert aufgeschlüsselt, sondern ein sich daraus und aus dem Ertragswert ergebender Gesamtpreis vereinbart wird. Das Handelsgericht hat demnach kein Bundesrecht verletzt, wenn es Ziff. 3 des Vertrages vom 23. Juni 1989 nach dem Vertrauensprinzip so ausgelegt hat, dass sich die Parteien beim Wert von Fr. 2'100.– pro Quadratmeter unbebautes Land vorstellten.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Berufung abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Demzufolge werden die Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 sowie Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

6.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.– wird unter solidarischer Haftbarkeit den Klägern auferlegt.

3.

Die Kläger haben die Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 12'000.– zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. Juli 2003

Im Namen der II. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: