

BGer 4A_371/2017 vom 11. Juni 2018

Bundesgericht, 2018-06-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_371_2017

FR: TF 4A_371/2017 du 11 juin 2018

IT: TF 4A_371/2017 del 11 giugno 2018

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdegegner sind der Auffassung, auf die im Namen von E.A. _____ eingereichte Beschwerde sei nicht einzutreten, da dieser bereits am 25. Juni 2015 verstorben sei und dessen Erbe, A.A. _____, es unterlassen habe, innert Frist Beschwerde zu erheben. Dass es sich nicht um einen Schreibfehler oder ein Versehen handle, sondern dass "Beschwerdeführer 1" resp. "Beklagter 1" unmissverständlich nur E.A. _____ und nicht etwa dessen Sohn A.A. _____ sein könne, ergebe sich aus der Beschwerdebegründung. Die Beschwerdegegner verweisen sodann auf Stellen in der Beschwerde, aus denen sich ergebe, dass mit "Beklagter 1" E.A. _____ gemeint sein müsse.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner lässt sich aus der Beschwerdebegründung nicht ableiten, es habe kein offensichtliches Versehen vorgelegen. Zwar trifft zu, dass in der Beschwerde mit Beklagter 1 E.A. _____ und nicht dessen Sohn bezeichnet wird, in der Beschwerde wird aber bezüglich der Terminologie ausdrücklich festgehalten, der Einfachheit halber werde nachfolgend nur von Klägern und Beklagten die Rede sein, analog zu den vorinstanzlichen Verfahren, wobei die Beklagten die Beschwerdeführer und die Kläger die Beschwerdegegner seien. Daraus wird ersichtlich, dass es den Beschwerdeführern darum ging, dieselben Begriffe wie in den früheren Verfahren zu verwenden, in denen E.A. _____ als Beklagter 1 bezeichnet worden war. Dabei haben die Beschwerdeführer offensichtlich die Rechtsnachfolge nicht beachtet, die dazu führt, dass nunmehr (und schon vor der Vorinstanz) nicht der verstorbene E.A. _____, sondern nur dessen Erbe und Sohn am Verfahren teilnimmt. Für die Beschwerdegegner konnten indessen keinerlei Zweifel daran bestehen, dass die Beschwerde nicht für den Verstorbenen und damit nicht mehr am Verfahren beteiligten E.A. _____, sondern für den vom Entscheid belasteten und zur Beschwerde legitimierten A.A. _____ eingereicht werden sollte. Unter diesen Umständen erweist sich die beantragte Berichtigung des Versehens als zulässig (vgl. BGE 142 III 782 E. 3.2.1 S. 787). Daher ist im Rubrum A.A. _____ als Beschwerdeführer 1 aufzunehmen.

E. 2

In Bezug auf die Frage, ob die Enteignungsentschädigung von über Fr. 1.1 Mio. an die Baurechtszinse anzurechnen seien, richten die Beschwerdeführer ihre Beschwerde formell gegen das zweite Obergerichtsurteil, in dem über diese Frage abschliessend entschieden wurde. Sie rügen aber unter anderem eine falsche Beweislastverteilung. Über diese war bereits im ersten Obergerichtsurteil entschieden worden, weshalb die Beschwerdeführer auch ausführen, an sich sei bereits das erste Obergerichtsurteil aufzuheben. Insoweit richtet sich die Beschwerde gegen beide Urteile.

E. 2.1

Bei der Enteignung einer Baurechtsliegenschaft hat der Grundeigentümer in der Regel Anspruch auf den Barwert der für die Restvertragsdauer geschuldeten Baurechtszinse sowie auf den diskontierten Wert des ihm nach Ablauf des Baurechts wieder zur Verfügung stehenden Grundstücks, wobei einer allenfalls dem Bauberechtigten für die Bauten zu leistenden Entschädigung angemessene Rechnung zu tragen ist. Bei einer teilweisen Enteignung sind die Auswirkungen auf den Baurechtszins, den Wert der Liegenschaft nach Ablauf des Baurechtes und die Höhe der Heimfallentschädigung für die Entschädigungsberechnung ausschlaggebend. Mit Blick auf den Baurechtszins kann indessen nur eine Entschädigung verlangt werden, wenn die Enteignung einen Einfluss auf dessen Höhe hat (vgl. BGE 134 II 182 E. 11.2 S. 184 mit Hinweis).

E. 2.2

Die Vorinstanz ging davon aus, der Baurechtszins von Fr. 356'000.-- gemäss Ziff. 3.0 des Vertrages vom 8. Februar 1991 sei Teil der Gegenleistung für die 200 verkauften Aktien, weshalb es keine Rolle spiele, wie dieser Betrag berechnet worden sei. Daher hafteten die Beklagten für diesen Betrag aus Vertrag, allerdings reduziert um den Betrag, den die Baurechtsnehmerin leiste. Aber selbst wenn die Beklagten, wie das Bundesgericht im zit. Urteil 4A_500/2011 angenommen habe, lediglich mit ihrer beherrschenden Stellung hätten bewirken müssen, dass die Baurechtsnehmerin den Betrag gemäss Ziff. 3.0. unabhängig von ihrer eigenen Verpflichtung aus dem Baurechtsvertrag von 1984 bezahlt, hätten die Beklagten ihre Pflicht, für die vertragsgemässe Festsetzung des Baurechtszinses besorgt zu sein, offensichtlich nicht erfüllt, weil sie davon ausgingen, die Baurechtsnehmerin müsse den Beschwerdeführern nur den reduzierten Baurechtszins bezahlen. In Bezug auf die Entschädigungszahlung von Fr. 1'122'770.-- (beziehungsweise Fr. 1'146'787.90 nach der Anpassung) erkannte die Vorinstanz in ihrem ersten Urteil, die Kläger hätten gemäss Aktienkaufvertrag Anspruch auf jährlich Fr. 356'000.-- (samt Anpassungsbeträgen). Sie hätten nicht geltend gemacht, dass allfällige Entschädigungszahlungen für entgangene beziehungsweise entgehende Baurechtszinsen nicht auf die Zahlungen gemäss Ziff. 3.0. des Aktienkaufvertrages angerechnet werden müssen, sondern dass die Entschädigungszahlung nicht als Ausgleich für entgehenden Baurechtszins bestimmt gewesen sei.

In ihrem zweiten Urteil kam die Vorinstanz sodann im Wesentlichen zum Schluss, es sei den Beschwerdeführern nicht gelungen, nachzuweisen, welcher exakte Teil der Vergleichszahlung als Entschädigung für Baurechtszinsen gezahlt worden sei. Sie weist darauf hin, dass die Entschädigung auch andere Posten umfasst haben könne.

E. 2.3

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vorinstanz habe die Beweislast falsch verteilt. Nicht sie hätten nachzuweisen, dass die Entschädigungszahlung anzurechnen sei, sondern die Beschwerdegegner, dass sie einen Schaden erlitten hätten.

E. 2.4

Mit Vergleichszahlungen werden typischerweise die Ansprüche unter allen Titeln abgedeckt, so dass eine ziffernmässig exakte Zuweisung kaum je möglich sein dürfte. Auch stünde es im Rahmen einer Vergleichsvereinbarung den Parteien frei, den Betrag ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Gegebenheiten dem einen oder anderen Entschädigungstitel zuzuweisen. Dies kann für die Frage der Anrechnung nicht entscheidend sein. Selbst wenn die Beschwerdeführer die Beweislast trügen, müsste es genügen nachzuweisen, dass die Entschädigung in einem gewissen Umfang nicht ausgerichtet worden wäre, wenn die

Beschwerdegegner sich nicht auf Baurechtszinsausfälle hätten berufen können. Diese Frage braucht indessen nicht vertieft zu werden, da die von der Vorinstanz angenommene Beweislastverteilung ohnehin auf einer unzutreffenden Qualifikation des Aktienkaufvertrages und damit der Anspruchsvoraussetzungen für die eingeklagten Ansprüche beruht:

E. 2.4.1

Baurechtszinse sind vom Baurechtsnehmer zu entrichten. Wenn die Parteien im Aktienkaufvertrag einen Preis vereinbaren und daneben die Grundlage und die Anpassung des Baurechtszinses regeln, kann dies im gegebenen Zusammenhang nicht dahingehend interpretiert werden, der Baurechtszins sei Teil des Verkaufspreises. Vielmehr mussten beide Parteien erkennen, dass der Baurechtszins weiter von der Baurechtsnehmerin geschuldet und grundsätzlich auch bei dieser einzutreiben war. Die im Aktienkaufvertrag vereinbarten Grundlagen und Anpassungen des Baurechtszinses waren für die Baurechtsnehmerin, die insoweit nicht Vertragspartei war, nicht verbindlich. In diesem Punkt durften die Kläger nach Treu und Glauben davon ausgehen, die Beklagten würden aufgrund der Beherrschung der Baurechtsnehmerin dafür sorgen, dass diese keine Vertragsanpassungen verlangt, zu denen sie Kraft des Baurechtsvertrages zwar berechtigt wäre, die aber der Vereinbarung im Aktienkaufvertrag widersprechen. Der Baurechtszins von Fr. 356'000.-- gemäss Ziff. 3.0 des Vertrages vom 8. Februar 1991 ist mithin nicht Teil der Gegenleistung für die 200 verkauften Aktien, sondern das von der Baurechtsnehmerin für das Baurecht geschuldete Entgelt, über dessen Festsetzung die Vertragsparteien des Aktienkaufvertrages eine Vereinbarung getroffen haben. Teil der Gegenleistung ist dagegen nach Treu und Glauben, dafür zu sorgen, dass die Baurechtsnehmerin die im Aktienkaufvertrag vereinbarte Berechnungsmethode gegen sich gelten lässt, obwohl sie den Aktienkaufvertrag nicht unterzeichnet hat. Vor diesem Hintergrund sind folgende Fälle zu unterscheiden:

E. 2.4.1.1

Sollte die Baurechtsnehmerin nach Baurechtsvertrag nicht berechtigt sein, bei einer teilweisen Enteignung eine Reduktion des Baurechtszinses zu verlangen, und hat sie dies aber trotzdem getan, können und müssen sich die Beschwerdegegner (auch unter dem Blickwinkel der Schadenminderungspflicht) grundsätzlich jedenfalls zunächst direkt an die Baurechtsnehmerin halten. Auf die Hilfe der Beschwerdeführer sind sie diesfalls nicht angewiesen. Sie können sich gestützt auf den Baurechtsvertrag direkt bei der Baurechtsnehmerin schadlos halten. Ein allfälliger Schaden würde darin gründen, dass die Baurechtsnehmerin den Baurechtsvertrag nicht respektiert, nicht darin, dass sie die im Aktienkaufvertrag getroffene Regelung nicht für sich gelten lässt.

E. 2.4.1.2

War die Reduktion dagegen gestützt auf den Baurechtsvertrag zulässig, stellt sich die Frage, ob sie mit den Vorstellungen des Aktienkaufvertrages vereinbar war. Nur wenn dies nicht der Fall ist, können die Beschwerdegegner Ansprüche gegen die Beschwerdeführer aus dem Aktienkaufvertrag erheben. Zu prüfen ist daher, ob mit der Regelung im Aktienkaufvertrag nach Treu und Glauben eine allenfalls im Baurechtsvertrag vorgesehene Reduktion des Baurechtszinses bei einer teilweisen Enteignung ausgeschlossen werden sollte.

E. 2.4.2

Im Aktienkaufvertrag wurden die Grundlage der Baurechtszinsfestsetzung und die laufenden Anpassungen geregelt. Eine Enteignung stellt ein von den davon Betroffenen in der Regel nicht oder nur begrenzt beeinflussbares Ereignis dar. Je nach Umfang der Enteignung kann dadurch die Nutzungsmöglichkeit für die Baurechtsnehmerin mehr oder weniger eingeschränkt werden. Bei einer wesentlichen Beeinträchtigung könnte der ursprüngliche Baurechtszins allenfalls aus dem verbleibenden Ertrag gar nicht geleistet werden. Ein Festhalten am Gesamtbetrag würde, jedenfalls sofern der Baurechtsvertrag eine Anpassung des Baurechtszinses vorsieht und die Baurechtsnehmerin insoweit von der Enteignerin keine Entschädigung beanspruchen kann, nicht zu vernünftigen Ergebnissen führen. Für das Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung im Aktienkaufvertrag ist unter derartigen Bedingungen ein Ausschluss der Herabsetzbarkeit des Baurechtszinses bei einer Enteignung weder notwendig noch dienlich. Die Enteignung kann nur gegen Entschädigung erfolgen. Soweit die Baurechtsnehmerin eine Herabsetzung des Zinses verlangen kann, ändern sich dadurch die wirtschaftlichen Konsequenzen der Enteignung für die Beteiligten, was bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen ist (vgl. BGE 134 II 182 E. 11.2 S. 184). Insoweit bleibt das Leistungsgleichgewicht gewahrt.

E. 2.4.3

Allein aus der Reduktion des Baurechtszinses infolge der Enteignung können die Beschwerdegegner grundsätzlich keine Ansprüche gegen die Beschwerdeführer erheben. War die Herabsetzung gemäss Baurechtsvertrag unzulässig, haben sie gegen die Baurechtsnehmerin vorzugehen. War die Herabsetzung zulässig, hätten sie sich darauf im Rahmen ihrer Ersatzforderungen gegen die Enteignerin berufen können. Nur falls diesbezüglich keine volle Entschädigung erhältlich zu machen wäre, könnte die Herabsetzung zu einem Ungleichgewicht in Bezug auf den Aktienkaufvertrag führen und sich allenfalls die Frage stellen, ob mit Blick darauf von einer im Baurechtsvertrag vorgesehenen Anpassungsmöglichkeit nicht hätte Gebrauch gemacht werden dürfen. Die Beschwerdegegner machen zwar geltend, infolge der früheren dem Aktienkaufvertrag widersprechenden Herabsetzung des Baurechtszinses durch die Baurechtsnehmerin habe eine allfällige Entschädigung der Enteignerin nur die Baurechtszinsausfälle in Bezug auf den im Enteignungszeitpunkt herabgesetzten Baurechtszins decken können. Soweit die Beschwerdegegner aber insoweit Ersatz von den Beschwerdeführern hätten verlangen wollen, hätten sie darlegen müssen, inwieweit ihre Enteignungsentschädigung durch die dem Aktienkaufvertrag widersprechende Herabsetzung des Baurechtszinses mit Blick auf den Grundstückspreis geschmälert wurde. Da sie dies nicht getan haben, kann ihnen unter diesem Titel nichts zugesprochen werden. Insoweit ist die Klage abzuweisen, und die Beschwerde ist insoweit begründet.

E. 3

Mit Bezug auf die Anpassung an die Indexerhöhung kam die Vorinstanz aufgrund des Parteiverhaltens gleich nach Vertragsschluss zum Ergebnis, die Anpassung habe nicht, wie eine Auslegung der Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip nahelegen würde, auf der Basis der gängigen %-Methode gemäss dem Bundesamt für Statistik (Veränderungsrate = $[\text{Index neu} - \text{Index alt}] / \text{Index alt} \times 100$) zu erfolgen, sodann gemäss der Vereinbarung im Vertrag geteilt durch zwei. Vielmehr hätten die Parteien tatsächlich eine unübliche Punktedifferenzmethode $(\text{Index neu} - \text{Index alt}) / 2$ aufgestellt. Sie stützte sich dabei im Wesentlichen auf Abrechnungen aus den Jahren 1992-1994, drei von E.A. _____ und D.B. _____ gegengezeichnet und drei auf dem Briefpapier der E.A. _____ AG

vorgenommen, wobei E.A. _____ als Sachbearbeiter aufgeführt war, sowie auf die unangefochtene Berechnungsweise in den bisherigen Prozessen. Die Abrechnungen, auf die sich die Beschwerdeführer beriefen (namentlich auch eine behauptete nachträgliche Korrektur der von der Vorinstanz herangezogenen Abrechnungen), erachtete die Vorinstanz nicht als massgebend, da sie nicht von den Parteien des Aktienkaufvertrages stammten. Insbesondere ging die Vorinstanz davon aus, entscheidend sei, dass für den Abrechnungsmodus und die Umsetzung von Ziff. 3.2 des Aktienkaufvertrages auf die Abrechnungen in den ersten Jahren nach Vertragsschluss ankomme und in einem späteren Zeitpunkt erstellte nicht massgebend seien.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen das Ergebnis dieser Beweiswürdigung als aktenwidrig und willkürlich. Sie sind namentlich der Auffassung, die Vorinstanz sei grundlos vom klaren Vertragswortlaut abgewichen, habe zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass die Abrechnungen der Jahre 1992, 1993 und 1994, auf die sie sich abstütze, bereits 1995 korrigiert worden seien, so dass nicht auf diese, sondern auf die von den Beschwerdeführern eingereichten Abrechnungen der Jahre 1992, 1996, 2004 - 2010 und 2013 abzustellen wäre.

E. 3.2

Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er 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. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f. ; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; je mit Hinweisen). Eine 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 entscheidwesentliches 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 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

E. 3.3

Die Beschwerdeführer missachten in ihrer Beschwerde, dass es nicht genügt darzulegen, weshalb ihrer Auffassung nach die Würdigung der Beweise zu einem von demjenigen der Vorinstanz abweichenden Resultat hätte führen müssen. Sie müssen zudem aufzeigen, dass die von der Vorinstanz gezogenen Schlüsse im Ergebnis offensichtlich unhaltbar sind. Die blosser Behauptung genügt dazu nicht.

E. 3.3.1

Auch die Vorinstanz erkannte, dass eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht zu Gunsten der Beschwerdegegner ausfallen würde. Sie stützte ihre abweichende Auffassung indessen auf die ersten nach Abschluss des Aktienkaufvertrages vorgenommenen Abrechnungen, welche einen Bezug zu dessen Vertragsparteien aufwiesen. Selbst wenn man zu Gunsten der Beschwerdeführer annimmt, der Wortlaut der Vereinbarung sei in

ihrem Sinne eindeutig, wäre es angesichts der davon abweichenden Abrechnungen nicht willkürlich, zu prüfen, ob die Parteien nicht tatsächlich etwas vom Wortlaut der Vereinbarung Abweichendes gewollt haben.

E. 3.3.2

Auch dass die Vorinstanz primär auf die am zeitnächsten nach Vertragsschluss erfolgten Abrechnungen abgestellt hat, die zum Teil erst noch von der Vertragsparteien visiert waren, ist nicht offensichtlich unhaltbar. Die Vorinstanz hat weder die angeblich erfolgte Korrektur noch die von den Beschwerdeführern eingereichten Belege missachtet.

E. 3.3.2.1

Soweit die Abrechnungen in einem Zeitpunkt erfolgten, in dem es zwischen den Parteien schon zu Streitigkeiten gekommen war, ist es nicht willkürlich, ihnen keine entscheidende Beweiskraft für das ursprüngliche Verständnis der Vereinbarung zuzuerkennen. Dies betrifft namentlich die Abrechnungen 2004 - 2010 und 2013.

E. 3.3.2.2

Die Abrechnungen per 1. April 1992 und 1996 stammen nach den Angaben in der Beschwerde selbst vom 21. April 1995 respektive vom 4. April 1996 und damit nach den Abrechnungen, auf die sich die Vorinstanz gestützt hat. Die von den Beschwerdeführern behauptete Korrektur dieser Abrechnungen 1992, 1993 und 1994 datiert vom 27. April 1995. Zwar ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht entscheidend, dass die Abrechnungen von der Baurechtsnehmerin ausgingen und nicht von den Aktienkaufvertragsparteien. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass bei korrekter Abwicklung des Aktienkaufvertrages eine Übereinstimmung der gemäss Aktienkaufvertrag vereinbarten mit den von der Baurechtsnehmerin tatsächlich bezahlten Baurechtszinsen angestrebt war und diese Übereinstimmung auch ohne Einbezug der Baurechtsnehmerin in den Aktienkaufvertrag durch die Beherrschung der Baurechtsnehmerin seitens der Käuferseite gewährleistet werden sollte. Wenn aber die Baurechtsnehmerin aufgrund der Beherrschung zunächst in der Tat so abrechnete, wie im Aktienkaufvertrag vorgesehen, zeigen deren Abrechnungen und Zahlungen ebenso das tatsächliche Parteiverständnis, wie die von den Parteien des Aktienkaufvertrages selbst vorgenommenen Abrechnungen, jedenfalls soweit sie der Gegenseite tatsächlich zugingen und unbeanstandet blieben. Wie es sich damit verhält, geht allerdings aus den Abrechnungen selbst, da sie nicht gegengezeichnet sind, nicht hervor. In Bezug auf die behauptete Korrektur konnte die Vorinstanz sodann ohne Willkür in Betracht ziehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass sich der behauptete Fehler in den nachfolgenden gerichtlichen Auseinandersetzungen wieder eingeschlichen hätte, ohne dass dies bemerkt und beanstandet worden wäre, wenn bei der fraglichen Abrechnung tatsächlich ein bisheriger Fehler in der Teuerungsanpassung entdeckt und bewusst korrigiert worden wäre. Auch insoweit ist die Beweiswürdigung nicht offensichtlich unhaltbar.

E. 3.3.3

Für die Version der Beschwerdeführer spricht, dass die von der Vorinstanz als gewollt betrachtete Anpassungsmethode je nach Entwicklung der Parameter offenbar auch nach Ansicht der Vorinstanz zu unrealistischen Ergebnissen führen kann. Die Vorinstanz misst der Frage keine Bedeutung bei, weil die Situation bis anhin keineswegs "aus dem Ruder" gelaufen sei. Gerade von geschäftserfahrenen Parteien wäre zu erwarten, dass sie bei Anpassungsmethoden, die nur zu tragbaren Ergebnissen führen, sofern sich die Parameter in gewissen Grenzen bewegen, diese Grenzen festlegen, jedenfalls sofern ein Überschreiten

im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge vernünftigerweise in Betracht kommt. Es ist aber nicht offensichtlich unhaltbar, wenn die Vorinstanz dennoch aus den zu Beginn tatsächlich erfolgten Rechnungen und der fehlenden Beanstandung in den bisherigen Prozessen auf den Nachweis eines diesbezüglichen übereinstimmenden Willens schliesst.

E. 3.4

Insgesamt führen die Beschwerdeführer zwar einige Indizien auf, die gegen den von der Vorinstanz angenommenen tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillen sprechen. Mit den gleich nach Vertragsschluss vorgenommenen (zum Teil von beiden Vertragsparteien unterzeichneten) Abrechnungen und der fehlenden Beanstandung in den Vorprozessen verbleiben aber wesentliche Indizien, welche die Beschwerdeführer mit den von ihnen eingereichten Dokumenten zum Teil zwar in Frage stellen, aber nicht derart entkräften, dass ein Abstellen darauf offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich wäre. In Bezug auf die Anpassungsmethode erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet.

E. 4

Damit erweist sich die Beschwerde nur im ersten Punkt als begründet. Dass die von den kantonalen Instanzen übernommene Berechnung der ausstehenden Ansprüche durch die Beschwerdegegner in sich fehlerhaft sei, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Der im Prozess geschuldete Betrag ergibt sich demnach aus dem aufgrund der kleineren Fläche reduzierten Baurechtszins-Basiswert von Fr. 297'352.45, den die Baurechtsnehmerin ihrer Berechnung vom 26. September 2012 (vgl. Klagebeilage 10) zugrundegelegt hat, soweit darin die eingeklagten Ansprüche berücksichtigt werden (1. April 2011 bis 31. März 2013) und den von den Beschwerdegegnern in ihrer Replik S. 46 angenommenen Zinsänderungen und den bereits erfolgten Zahlungen.

Verfalltag:

Änderung:

Geschuldet: (gerundet)

Bezahlt:

Differenz:

01.04.2011

15.850

86'120.70

68'207.43

17'913.27

01.07.2011

15.850

86'120.70

19'115.15

67'005.55

01.10.2011

15.850

86'120.70

19'115.15

67'005.55

01.01.2012

15.850

86'120.70

19'115.15

67'005.55

01.04.2012

15.100

85'563.17

19'115.15

66'448.02

01.07.2012

15.100

85'563.17

19'115.15

66'448.02

01.10.2012

15.100

85'563.17

82'723.45

2'839.72

01.01.2013

15.100

85'563.17

82'723.45

2'839.72

01.04.2013

14.600

85'191.48

82'247.70

2'943.78
01.07.2013
14.600
85'191.48
82'615.65
2'575.83
01.10.2013
14.600
85'191.48
82'615.65
2'575.83
01.01.2014
14.600
85'191.48
82'615.65
2'575.83
01.04.2014
14.600
85'191.48
82'467.00
2'724.48
01.07.2014
14.600
85'191.48
82'467.00
2'724.48
Total: Fr.
1'197'884.36
824'258.73
373'625.63

Insgesamt ergibt sich leicht gerundet ein Anspruch von Fr. 373'625.63 nebst Zins. Mit Blick auf den eingeklagten Gesamtbetrag von Fr. 609'887.27 nebst Zins obsiegen die Beschwerdegegner grob gerundet mit 60 % und die Beschwerdeführer mit 40 %. Entsprechend sind die Kosten für das bundesgerichtliche Verfahren zu verteilen. Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.