



5A_373/2021

Urteil vom 28. Januar 2022
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte

1. **A.**_____ **AG**,
Erbengemeinschaft der B._____ **geb. A.**_____,
bestehend aus:

2. **C.B.**_____,

3. **D.A.**_____,

4. **E.A.**_____,

5. **F.A.**_____,

6. **G.A.**_____,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Dieter Neupert,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

Bank X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Thurnherr,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Baurechtszins, negative Feststellungsklage,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des
Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 8. April 2021
(LB210001-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a Die A._____ AG sowie die Erbinen der am 8. August 2018 verstorbenen B._____ geb. A._____ sel., d.h C.B._____, D.A____, E.A._____, F.A._____ und G.A._____, sind je zur Hälfte Miteigentümerinnen des Grundstücks Gbbl. Nr. 1163, T._____, U._____strasse xxx in V._____. An diesem Grundstück hatten deren Rechtsvorgänger der Bank Y._____ mit Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1985 mit Wirkung ab 1. April 1986 für die Dauer von 100 Jahren ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt; dieses wurde als Gbbl. Nr. 1740 im Grundbuch aufgenommen. Vereinbart war ein indexierter Baurechtszins von Fr. 2'000'000.-- pro Jahr.

A.b Am 22. Februar 1988 begründete die Bank Y._____ auf dem Baurechtsgrundstück sechs Stockwerkeinheiten, von welchen sie gleichentags drei Einheiten (Gbbl. Nrn. 1749, 1750 und 1751) an die Bank X._____ verkaufte. Die für das vorliegende Verfahren relevante Ziff. 11 des Kaufvertrags lautet wie folgt:

"[Die Beschwerdegegnerin erklärt], den Baurechtsvertrag, welcher am 11. Oktober 1985 beurkundet und am 9. September 1986 unter SP Nr. 2828 ins Grundbuch eingetragen worden ist, zu kennen. Mit dem Erwerb von insgesamt 50/100 Miteigentum (Stockwerkeigentum) an diesem Baurecht tritt die Käuferin neben der Verkäuferin (beide mit hälftiger Beteiligung) mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, in diesen Vertrag ein. Durch diesen Vertragseintritt ist die Käuferin verpflichtet, die Hälfte des Baurechtszinses, u.s.w., mit Abrechnung Wert Antrittstag, zu übernehmen."

Mit Verwaltungsvertrag vom 29. März 1988 übernahm die X._____ die Verwaltung der Liegenschaft. In Ziff. 2.5 des Vertrags hielten die Stockwerkeigentümer (Bank Y._____ und X._____ folgendes fest:

"Der Verwaltung obliegt, die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Ausnahme bildet der Baurechtszins) auf die Miteigentümer zu verteilen, diesen Rechnung zu stellen und deren Beiträge einzuziehen, sowie die vorhandenen Geldmittel zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden."

A.c Am 17. Dezember 2014 veräusserte die X._____ ihre drei Stockwerkeinheiten an die Z._____ AG mit Sitz in W._____.

Sie übertrug der Erwerberin die Pflicht zur Bezahlung der auf die drei Stockwerkeinheiten entfallenden Baurechtszinsen.

A.d In der Folge behaupteten die A._____ AG und die Erbinnen als Eigentümerinnen des baulastbelasteten Grundstücks (nachfolgend: Grundeigentümerinnen), die X._____ sei trotz Veräusserung ihrer Stockwerkeinheiten Schuldnerin der Hälfte des Baurechtszinses geblieben. Gestützt darauf klagte die X._____ am 28. April 2016 beim Bezirksgericht Zürich gegen diese und beantragte die Feststellung, dass sie ihnen ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Z._____ AG im Grundbuch keinen Baurechtszins schulde, auch nicht solidarisch mit Dritten. Mit Entscheid vom 3. November 2020 gab das Bezirksgericht den Begehren statt, auferlegte den Grundeigentümerinnen Gerichtskosten von Fr. 400'000.--, verpflichtete diese, der X._____ den von dieser geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 350'000.-- zu ersetzen und ihr eine Parteientschädigung von Fr. 480'000.-- zu bezahlen.

A.e Die Grundeigentümerinnen stellten im Zeitraum vom 4. Februar 2016 bis 17. September 2018 mehrere Schlichtungsgesuche gegen die Bank Y._____ und ersuchten um Feststellung, dass die Bank für den gesamten Baurechtszins für die gesamte Laufzeit des Baurechts persönlich hafte. Am 21. März 2019 reichten sie Klage ein. Während des hängigen Verfahrens einigten sich die Parteien auf einen Vergleich. Mit öffentlich beurkundeter Vereinbarung vom 28. Oktober 2020 übertrug die Bank Y._____ ihre drei Stockwerkeinheiten an die Grundeigentümerinnen, welche jene gegen Bezahlung von Fr. 23 Mio. aus allen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1985 entliessen. Ausserdem trat die Bank Y._____ den Grundeigentümerinnen "sämtlich bestehenden Ansprüche, Forderungen und Rechte gegenüber der X._____ aus dem X._____ Kaufvertrag ab, insbesondere den Anspruch von Y._____ gegen der X._____ gemäss Ziff. 11, deren letzter Satz wie folgt lautet: 'Durch diesen Vertragseintritt ist die Käuferin verpflichtet, die Hälfte des Baurechtszinses, u.s.w., mit Abrechnung Wert Antrittstag, zu übernehmen'. Y._____ hat X._____ entsprechend zu notifizieren und sichert zu, dass bis zum Abschluss dieser Vereinbarung keine Absprachen mit der X._____ getroffen wurden, welche die Gültigkeit der erwähnten Ziff. 11 oder den Bestand des Anspruchs von Y._____ gegenüber der X._____ gemäss Ziff. 11 beeinträchtigen. Dabei sind sich die Parteien einig, dass die Errichtung der StWE Einheiten, der Mechanismus der Bezahlung des Baurechtszinses, das Verhalten und die Stellungnahmen von Y._____ im Zusammen-

hang mit dem Zivilverfahren und dem Gerichtsverfahren zwischen den Baurechtsgebern und X._____ keine solchen Absprachen darstellen und nicht als solche ausgelegt werden können."

B.

Gegen den in Bst. A.a aufgeführten Entscheid des Bezirksgerichts vom 3. November 2020 erhoben die Grundeigentümerinnen am 6. Januar 2021 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Dieses wies das Rechtsmittel ab, soweit es darauf eintrat, bestätigte den Entscheid des Bezirksgerichts, auferlegte den unterliegenden Grundeigentümerinnen Gerichtskosten von Fr. 120'000.--, sprach aber der X._____ keine Parteientschädigung zu, zumal es auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet hatte (Entscheid vom 8. April 2021).

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 10. Mai 2021 gelangen die Grundeigentümerinnen an das Bundesgericht. Sie beantragen, der Entscheid des Obergerichts vom 8. April 2021 sei aufzuheben und die Klage der X._____ (Beschwerdegegnerin) abzuweisen; eventualiter sei der Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Verfügung vom 31. Mai 2021 hat der Präsident der urteilenden Abteilung das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

In der Hauptsache hat das Bundesgericht die kantonalen Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

Am 6. August 2021 reichten die Beschwerdeführerinnen dem Bundesgericht vier neue Beilagen ein.

Erwägungen:

1.

1.1 Angefochten ist der Entscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht (Art. 75 BGG) über die Feststellung über den Bestand einer Forderung aus einer Baurechtsdienstbarkeit, mithin in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) entschieden hat. Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen des Obergerichts beträgt der

Streitwert Fr. 57'034'971.10, womit das Streitwertfordernis nach Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG erfüllt ist. Die Beschwerdeführerinnen sind zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 BGG), die sie auch form- und fristgerecht (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG) erhoben haben. Auf sie ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen einzutreten.

1.2 Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann sie mit einer Begründung abweisen, die von der Argumentation der Vorinstanz abweicht (BGE 141 III 426 E. 2.4). Das Bundesgericht befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 143 II 283 E. 1.2.2).

1.3 Sodann ist es an den festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des kantonalen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Hierfür gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 147 I 73 E. 2.2); danach prüft das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und wenn möglich belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Vorbringen und appellatorische Kritik nicht eintritt (im Einzelnen: BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 144 V 50 E. 4.2; 141 IV 317 E. 5.4; 140 III 264 E. 2.3; 134 II 244 E. 2.2).

Eine Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung ist 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 (BGE

144 II 286 E. 3.6.2; 142 II 433 E. 4.4; 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der Beschwerdeführerin übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 144 II 286 E. 3.6.2; 142 II 433 E. 4.4; 141 I 49 E. 3.4).

Die Beschwerdeführerinnen behaupten mehrfach, das Obergericht habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt (Rz 36: weil das Obergericht ein aktuelles Rechtsschutzinteresse der Beschwerdegegnerin an deren negativen Feststellungsklage annehme und die Fortdauer der Ungewissheit über den von den Beschwerdeführerinnen geltend gemachten Anspruch als unzumutbar erachte; Rz 48: das Obergericht habe das Vorliegen einer Art 'legalen' Schuldübernahme durch die Stockwerkeigentümergeinschaft bejaht; Rz 56: das Obergericht habe zu Unrecht verneint, dass die Bank Y._____ und die Beschwerdegegnerin den Baurechtszins von den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten ausgenommen hätten; Rz 85: gleicher Vorwurf wie in Rz 56; Rz 88: das Obergericht habe offensichtlich unrichtig festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin nur für die hälftige Bezahlung des Baurechtszinses während der Zeit ihrer Mitgliedschaft in der Stockwerkeigentümergeinschaft hafte; Rz 92: das Obergericht habe offensichtlich unrichtig festgestellt, dass sich die Rechtsstellung der Beschwerdeführerinnen gegenüber der Beschwerdegegnerin mit der Abtretung der Ansprüche der Bank Y._____ an sie nicht verbessert habe, dass die Beschwerdegegnerin nur für die hälftige Bezahlung des Baurechtszinses während der Zeit ihrer Mitgliedschaft in der Stockwerkeigentümergeinschaft hafte und dass den Beschwerdeführerinnen als Rechtsnachfolgerinnen der Bank Y._____ nach dem Verkauf der Stockwerkeinheiten an die Z._____ AG keine Ansprüche gegen die Beschwerdegegnerin mehr zustehe; Rz 94: das Obergericht habe offensichtlich unrichtig übersehen, dass die Bank Y._____ ein vitales Interesse daran gehabt habe, dass ihr seitens der Beschwerdegegnerin nicht irgendwann ein insolventer Partner zur Seite gestellt werde; Rz 95: das Obergericht habe offensichtlich unrichtig festgestellt und zu Unrecht verneint, dass sich die Rechtsstellung der Beschwerdeführerinnen gegenüber der Beschwerdegegnerin mit der Abtretung der Ansprüche der Bank Y._____ an sie verbessert habe; Rz 96: das Obergericht habe offensichtlich unzutreffend verneint, dass sich die Beschwerdegegnerin mit dem Verkauf ihrer Stockwerkeinheiten an die Z._____ AG rechtsmissbräuchlich ihrer Zahlungspflicht entziehen wolle). Dabei handelt es sich indes

weitestgehend um Rechtsrügen, weil die beanstandeten Erwägungen des Obergerichts im Rahmen der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip erfolgten (vgl. E. 5.2.2), sodass diese als solche zu behandeln sind.

1.4 Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). In der Beschwerde ist darzutun, inwiefern die Voraussetzungen für eine nachträgliche Einreichung von Tatsachen und Beweismitteln erfüllt sein sollen (BGE 143 I 344 E. 3). Nach Erlass des angefochtenen Entscheids entstandene (sog. echte) Noven sind vor Bundesgericht generell unzulässig (BGE 144 V 35 E. 5.2.4; 143 V 19 E. 1.2; 139 III 120 E. 3.1.2). Gegebenenfalls zulässige neue Tatsachen und Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen, die binnen der gesetzlichen und nicht erstreckbaren Beschwerdefrist (Art. 47 Abs. 1 BGG) einzureichen ist. Nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichte Ergänzungen bleiben unbeachtlich (Urteile 4A_251/2020 vom 29. September 2020 E. 1.5; 5A_323/2019 vom 24. April 2020 E. 1.4). Die von den Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 6. August 2021 und damit nach Ablauf der Beschwerdefrist dem Bundesgericht eingereichten Beweismittel bleiben daher unbeachtlich.

2.

Die Beschwerdeführerinnen bestreiten das von Art. 88 ZPO geforderte Interesse der Beschwerdegegnerin an deren Feststellungsklage.

2.1 Mit der Feststellungsklage verlangt die klagende Partei die gerichtliche Feststellung, dass ein Recht oder ein Rechtsverhältnis besteht oder nicht besteht (Art. 88 ZPO). Die klagende Partei muss dartun, dass sie ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung hat (vgl. Art. 59 Abs. 2 Bst. a ZPO), das kein rechtliches zu sein braucht, sondern auch bloss tatsächlicher Natur sein kann. Diese Voraussetzung ist namentlich gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die richterliche Feststellung behoben werden kann. Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer dem Kläger nicht mehr zugemutet werden darf, weil sie ihn in seiner Bewegungsfreiheit behindert (BGE 144 III 175 E. 5; 141 III 68 E. 2.3; 140 III 251 E. 5.1; 136 III 102 E. 3.1; je mit Hinweisen).

Namentlich bei negativen Feststellungsklagen ist auch auf die Interessen der beklagten Partei Rücksicht zu nehmen, die durch die Klage auf Feststellung der Nichtverletzung zur vorzeitigen Prozessführung gezwungen wird. Damit wird die Regel durchbrochen, dass grundsätzlich der Gläubiger und nicht der Schuldner den Zeitpunkt für die Geltendmachung eines Anspruchs bestimmt. Der vorzeitige Prozess kann den Gläubiger benachteiligen, wenn er zur Beweisführung gezwungen wird, bevor er dazu bereit und in der Lage

ist (BGE 144 III 175 E. 5; 131 III 319 E. 3.5; Urteile 4A_129/2020 vom 26. Oktober 2020 E. 3.2; 4A_516/2010 vom 2. Dezember 2010 E. 5.1).

Ein Feststellungsinteresse fehlt in der Regel beim Inhaber eines Rechts, wenn diesem eine Leistungs- oder Gestaltungsklage zur Verfügung steht, die sofort eingereicht werden kann und die es ihm erlauben würde, direkt die Beachtung seines Rechts oder die Erfüllung der Forderung zu erwirken (BGE 135 III 378 E. 2.2; Urteile 4A_464/2019 vom 30. April 2020 E. 1.3; 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 1.2; 4A_280/2015 vom 20. Oktober 2015 E. 6.2.2). In diesem Sinne ist die Feststellungsklage im Verhältnis zu einer Leistungs- oder Gestaltungsklage subsidiär (BGE 135 III 378 E. 2.2; Urteile 4A_282/2020 vom 5. August 2020 E. 2.2; 4A_464/2019 vom 30. April 2020 E. 1.3; 4A_280/2015 vom 20. Oktober 2015 E. 6.2.2).

2.2 Vorliegend sind die Beschwerdeführerinnen der Auffassung, die Beschwerdegegnerin hafte weiterhin für die Hälfte des Baurechtszinses, und zwar bis zum Jahr 2086, was nach der Einschätzung des Obergerichts einen Betrag von Fr. 57'034'971.10 ausmacht. Angesichts der Höhe des Betrages und der Länge der betroffenen Zeitspanne ist der Beschwerdegegnerin die Ungewissheit über den Bestand der zukünftigen Forderungen entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerinnen nicht zumutbar. Insbesondere ist nach der zutreffenden Erwägung des Obergerichts die Behauptung der Beschwerdeführerinnen falsch, die Rechtslage sei klar, weshalb die Rechtsbeziehungen der Parteien nicht ungewiss seien und die Beschwerdegegnerin daher über kein Feststellungsinteresse verfüge. Die vorliegende Konstellation ist vielmehr ein typisches Beispiel für das Vorhandensein eines Feststellungsinteresses. Schliesslich widersprechen die Beschwerdeführerinnen der Feststellung des Obergerichts nicht, wonach sie nicht geltend gemacht hätten, die Prozessführung sei für sie zu einem späteren Zeitpunkt günstiger. Die Bejahung des erforderlichen Rechtsschutzinteresses der Beschwerdegegnerin durch das Obergericht steht im Einklang mit Bundesrecht.

3.

Zu prüfen sind zunächst die gesetzlichen Folgen der Begründung eines Baurechts und von Stockwerkeigentum an diesem sowie des Erwerbs von Stockwerkeigentumsanteilen durch die Beschwerdegegnerin und der Weiterveräusserung der Anteile an die Z._____ AG.

3.1

3.1.1 Mit dem Baurecht räumt der Grundeigentümer einem Dritten im Rahmen einer Dienstbarkeit für eine bestimmte Dauer das Recht ein, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 Abs. 1 ZGB). Am Ende der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauwerke dem Grundeigentümer heim, indem sie zu Bestandteilen des Grundstücks werden (Art. 779c ZGB) und damit die Durchbrechung des Akzessionsprinzips endigt. Der Grundeigentümer hat dem Baurechtsnehmer für den Heimfall eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

3.1.2 Das selbständige und dauernde Baurecht ist mit Bezug auf seine Stellung im Rechtsverkehr den Liegenschaften gleichgestellt, indem es als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen wird (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2, Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziff. 2 ZGB). Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB) und der Grundbuchverwalter darf die Übertragung eines selbständigen und dauernden Baurechts, soweit kein entsprechender Vorbehalt vorgemerkt worden ist (Art. 779b Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), nicht von der Zustimmung des Grundeigentümers abhängig machen (BGE 135 III 103 E. 4.4). Das selbständige und dauernde Baurecht kann mit Grund- oder Personaldienstbarkeiten, namentlich mit einem selbständigen und dauernden Baurecht (sog. Unterbaurecht) oder auch mit Grundpfandrechten belastet werden. Möglich sind auch Vormerkungen im Sinn von Art. 959 ff. ZGB. Sodann kann ein im Grundbuch aufgenommenes selbständiges und dauerndes Baurecht als Stammgrundstück für die Begründung von Stockwerkeigentum dienen (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Bezüglich der auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Bauten hat der Baurechtsberechtigte die Rechte und Pflichten eines Eigentümers (zum Ganzen: BGE 147 III 1 E. 3.6).

3.1.3 Der Baurechtszins wird gemeinhin als die Gegenleistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer für die Einräumung des Dienstbarkeitsrechts verstanden, kraft derer er auf einem Grundstück ein Bauwerk errichten oder beibehalten darf. Wirtschaftlich gesehen ist der Baurechtszins ein Nutzungsentgelt für die langfristige Nutzung eines Stücks Boden (BGE 101 Ib 329 E. 1; Urteil 5A_838/2019 vom 15. Oktober 2020 E. 5.2.1). Die Entgeltlichkeit ist kein *essentialium* des Baurechtsvertrags; die Stipulierung eines Baurechtszinses ist aber üblich (Urteil 5A_838/2019 E. 5.2.1).

Gegenleistungen für die Einräumung oder die Ausübung der Dienstbarkeit (namentlich der Baurechtszins) gehören nicht zum dinglichen Rechtsverhältnis, sondern zu den obligatorischen Verpflichtungen, deren Erfüllung der ursprünglich Berechtigte aus Vertrag schuldet (BGE 127 III 300 E. 5a/bb; 52 II 27 E. 1; Urteile 5A_377/2017 vom 27. Februar 2018 E. 2.3.5; 5A_251/2010 vom 19. November 2010 E. 4.1, in: ZBGR 92/2011 S. 399). Der Baurechtszins kann indes im Grundbuch vorgemerkt werden und er muss hierfür ebenfalls öffentlich beurkundet werden (Art. 779a Abs. 2 ZGB). Mit der Vormerkung wird die Pflicht zur Bezahlung eines Baurechtszinses zur Realobligation; realobligatorisch ist die Wirkung, weil mit der Veräusserung des Grundstücks der Erwerber in das vorgemerkte Vertragsverhältnis eintritt, sich mithin die Schuldnerschaft nach der dinglichen Berechtigung richtet (vgl. BGE 116 II 667 E. 3; Urteil 5A_178/2017 vom 12. Januar 2018 E. 6.1). Ohne Vormerkung geht die Zinspflicht somit bei einer Veräusserung der Baurechtsdienstbarkeit nicht ohne Weiteres auf den neuen Bauberechtigten über, und der veräussernde Bauberechtigte wird – wie die Beschwerdeführerinnen zutreffend ausführen (Rz 69 der Beschwerde) und wovon auch das Obergericht ausgegangen ist (E. 4.2.2 des angefochtenen Entscheids – nicht ohne Zustimmung des Grundeigentümers aus seiner Verpflichtung entlassen (ISLER/GROSS, Basler Kommentar, 6. Aufl. 2019, N. 45 zu Art. 779a ZGB).

3.1.4 Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Grundeigentümer gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen (Art. 779i Abs. 1 ZGB).

3.2

3.2.1 Das Stockwerkeigentum ist gesetzlich als besondere Form des Miteigentums ausgestaltet (BGE 142 III 551 E. 2.2; 141 III 357 E. 3.2; 119 II 404 E. 4). An Einheiten von Räumen mit eigenem Zugang kann Sonderrecht begründet werden (Art. 712b Abs. 1 ZGB) und der Stockwerkeigentümer darf diese im Grundsatz baulich ausgestalten (Art. 712a Abs. 2 ZGB), während der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird, zwingend gemeinschaftlich bleiben (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB).

3.2.2 Unter Vorbehalt gewisser hier nicht relevanter Ausnahmen sind die Stockwerkanteile mit allem, was dazugehört (Sonderrechte, Sondernutzungsrechte, Anteile am Erneuerungsfonds, Dienstbarkeitsberechtigungen, Pfandrechtsbelastungen usw.) frei übertragbar

(WERMELINGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. 2019, N. 149 und 151 zu Art. 712c ZGB). Der Erwerber des Stockwerkanteils wird nicht nur Grundeigentümer, sondern zwingend auch Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft mit allen Rechten und Pflichten, die daraus folgen (WERMELINGER, op. cit., N. 150 zu Art. 712c ZGB). Die Beitragsforderungen (s. E. 3.2.5) sind eine gesetzliche Realobligation zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und den einzelnen Stockwerkeigentümern (BGE 106 III 118 E. 5; WERMELINGER, op. cit., N. 125 zu Art. 712h ZGB).

3.2.3 In den sie betreffenden Angelegenheiten bilden die Stockwerkeigentümer eine Streitgenossenschaft, und zwar in jenen Bereichen des Eigentums, über welche nur mit Wirkung für alle entschieden werden kann, auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite eine notwendige Streitgenossenschaft (vgl. Art. 70 Abs. 1 ZPO; BGE 145 III 121 E. 4.3.3; 138 III 512 E. 2.2; 112 II 308 E. 3). Die Streitgenossenschaft als solche ist nicht verselbständigt; insbesondere kommt nicht ihr, sondern den einzelnen Streitgenossen Partei- und Prozessfähigkeit zu, denn es liegt keine Gesamtpartei, sondern eine aus den Streitgenossen gebildete Parteienmehrheit vor.

3.2.4 Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums berufen und wird aus dem Kreis der jeweiligen, durch das Grundbuch ausgewiesenen Stockwerkeigentümer gebildet. Diese Rechtsgemeinschaft ist von Gesetzes wegen zivilrechtlich und prozessual dahingehend verselbständigt, dass sie zur Erfüllung der betreffenden Aufgaben über ein (im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer stehendes) Sondervermögen verfügt und ihr die Handlungsfähigkeit sowie im Verfahren die Partei- und Prozessfähigkeit zukommt, indem sie im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit in eigenem Namen klagen und beklagt werden kann (vgl. Art. 712i Abs. 1 und 2 ZGB; BGE 142 III 551 E. 2.2; 117 II 40 E. 1a).

3.2.5 Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquoten (Art. 712h Abs. 1 ZGB); diesbezüglich ist die Stockwerkeigentümergeinschaft handlungs-, prozess-, betriebs- und vermögensfähig. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil (Art. 712i Abs. 1 ZGB); dabei handelt es sich um eine

Realobligation (BGE 106 II 183 E. 1).

3.3 Wie bereits erwähnt kann ein im Grundbuch aufgenommenes selbständiges und dauerndes Baurecht als Stammgrundstück für die Begründung von Stockwerkeigentum dienen (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB).

3.3.1 Baurechtsnehmer werden die Stockwerkeigentümer, die an der Begründung teilnehmen; die Stockwerkeigentümergeinschaft ist nicht Vertragspartei. Das Grundbuchblatt des Baurechts verweist auf die Stockwerkanteile und vice versa (Art. 23 Abs. 3 und 4 GBV). Insofern wird die Rechtsposition des Baurechtsnehmers mit jener des Eigentums an einem Stockwerkanteil verknüpft. Diese Verknüpfung hindert aber den Stockwerkeigentümer nicht daran, seinen Stockwerkanteil mit seiner Rechtsposition als Baurechtsnehmer zu übertragen (E. 3.2.2). Der Erwerber des Stockwerkanteils wird somit automatisch Baurechtsnehmer; er tritt die in Rechtsposition des Veräusserers ein (zum Ganzen: WERMELINGER, op. cit., N. 164 zu Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t ZGB).

3.3.2 Rechtsprechungsgemäss gehören die Baurechtszinsen zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten im Sinn von Art. 712h ZGB; obwohl die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht Vertragspartei des Baurechtsvertrag ist, haftet sie mithin für den Baurechtszins (BGE 145 III 128 E. 4.3.3; 117 II 40 E. 1b). Das Gesetz sieht keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der Stockwerkeigentümer vor; damit entfällt die Möglichkeit, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilmässig für Verpflichtungen zu belangen (BGE 142 III 551 E. 2.2; 119 II 404 E. 6). Insofern geht die Lehre von einer Art "legalen Schuldübernahme" durch die Stockwerkeigentümergeinschaft aus (WERMELINGER, op. cit., N. 65 zu Art. 712h ZGB).

3.3.3 Die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinses (Art. 779i ZGB; E. 3.1.4) erfolgt am Stammgrundstück, in der hier diskutierten Konstellation also am Baurechtsgrundstück (WERMELINGER, op. cit., N. 65 zu Art. 712h ZGB).

3.4 Nach dem Ausgeführten stellt sich die Rechtslage bezogen auf den vorliegenden Fall – und unter Vorbehalt abweichender Parteivereinbarungen, welche nachfolgend zu diskutieren sind – wie folgt dar:

Ursprüngliche Vertragspartnerin der Beschwerdeführerinnen und Schuldnerin des Baurechtszinses war die Bank Y._____ . Mit der

Umwandlung der Baurechtsparzelle in Stockwerkeigentum, wozu die Bank Y. _____ unbestrittenermassen ohne vorgängige Zustimmung der Beschwerdeführerinnen berechtigt war, blieb sie vorerst als Eigentümerin aller Stockwerkeinheiten sachenrechtlich alleinige Baurechtsnehmerin und ab dem Zeitpunkt der Übertragung von drei Stockwerkeinheiten war sie dies zusammen mit der Beschwerdegegnerin (E. 3.3.1). Die obligatorische Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses verblieb dabei entweder bei der Bank Y. _____ als ursprüngliche Vertragspartnerin, soweit die Beschwerdeführerinnen einem Schuldnerwechsel nicht zugestimmt hätten (E. 3.1.3), oder sie ging andernfalls auf die Stockwerkeigentümergeinschaft über, welche sie als gemeinschaftliche Lasten zu tragen hatte (E. 3.3.2).

Die Beschwerdeführerinnen äussern sich nicht ausdrücklich zu dieser Frage, und der angefochtene Entscheid enthält diesbezüglich keine Feststellungen. Indes ist die Antwort darauf für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ohne Belang, denn: Haben die Beschwerdeführerinnen nicht zugestimmt, verblieb ihnen gegenüber allein die Bank Y. _____ als Vertragspartnerin in der Pflicht. Ist demgegenüber von der Zustimmung der Beschwerdeführerinnen zum Schuldnerwechsel auszugehen, können diese die Bezahlung des Baurechtszinses nurmehr von der Stockwerkeigentümergeinschaft fordern. Allein gestützt auf das Gesetz ist die Beschwerdegegnerin bei beiden Varianten nie direkte Schuldnerin des Baurechtszinses geworden; damit haben die Beschwerdeführerinnen keinen sich gesetzlich ergebenden Anspruch gegenüber der Beschwerdegegnerin auf (anteilmässige) Bezahlung des Baurechtszinses erworben. Soweit also die Beschwerdeführerinnen die Beschwerdegegnerin allein gestützt auf das Gesetz, d.h. unabhängig von den abgeschlossenen Verträgen als weiterhin in der Pflicht stehend erachten (Ziff. IV/4, Rz 60 bis 80 der Beschwerde), zielen ihre Ausführungen an der Sache vorbei bzw. erweisen sich diesbezüglich erhobenen Rügen als unbegründet.

Bei diesem Ergebnis braucht nicht näher auf den in der Lehre vertretenen (ISLER/GROSS, op. cit., N. 46 zu Art. 779a ZGB), vom Obergericht übernommenen (E. 4.2.2 des angefochtenen Entscheids) und von den Beschwerdeführerinnen bestrittenen (Rz 72 der Beschwerde) Ansatz eingegangen zu werden, wonach Kraft der im Gesetz statuierten Übertragbarkeit des Baurechtsgrundstücks seitens des Baurechtsgebers von einer antizipierten Zustimmung zum Schuldnerwechsel (d.h. zur privaten Schuldübernahme durch einen

Rechtsnachfolger des Baurechtsnehmers) auszugehen sei, wenn der Grundeigentümer es unterlassen hat, sich im Baurechtsvertrag für den Fall einer Übertragung des Baurechts eine Ablehnung des Erwerbers wegen dessen fehlender Kreditwürdigkeit vorzubehalten.

4.

Die Beschwerdeführerinnen vertreten sodann die Auffassung, die Bank Y._____ und die Beschwerdegegnerin hätten die Baurechtszinsen vertraglich von den gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft ausgenommen, weshalb keine 'legale' Schuldübernahme habe stattfinden können und BGE 117 II 40 vorliegend nicht einschlägig sei (Ziff. IV/3, Rz 48 bis 59 der Beschwerde). Sie beziehen sich zur Untermauerung ihres Standpunktes auf Ziff. 11 des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988, Ziff. 2.5 des Verwaltungsvertrags vom 29. März 1988 (Sachverhalt Bst. A.b) sowie auf Ziff. 18 des Stockwerkeigentümerreglements.

Die Argumentationslinie der Beschwerdeführerinnen ist nicht zielführend. Zum einen erläutern sie nicht, gestützt auf welche gesetzliche Grundlage Stockwerkeigentümer einseitig, d.h. ohne Mitwirkung der Beschwerdeführerinnen als Grundeigentümerinnen berechtigt sein sollen, die Baurechtszinsen für diese als Dritte verbindlich von den gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft auszunehmen. Zum anderen legen sie nicht dar, inwiefern konkret von einem *echten Vertrag zugunsten Dritter* auszugehen wäre, denn nur in einem solchen Fall könnten sie sich auf eine allein unter Stockwerkeigentümern abgeschlossene Vereinbarung berufen und würden sie über ein direktes Forderungsrecht diesen gegenüber verfügen (vgl. BGE 115 III 11 E. 2b und 16 E. 2a; statt vieler: BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl. 1988, S. 474 f.).

Auch inhaltlich sind die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen unbegründet. Sie ziehen aus der Formulierung der Ziff. 2.5 des Verwaltungsvertrags den Schluss, der Baurechtszins gehöre nach dem Willen der Vertragsparteien nicht zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Rz 53 der Beschwerde). Mit der Erwägung des Obergerichts, wonach die Parteien mit dem genannten Vorbehalt bloss die Bezahlung des Baurechtszinses von der Verwaltung ausgenommen hätten, setzen sich die Beschwerdeführerinnen nicht *per se* auseinander. Zu Unrecht unterstellen sie dem Obergericht, es sei nur deshalb zu diesem Schluss gekommen, weil allein die Bank Y._____ den Baurechtszins bezahlt habe. Dies trifft offensichtlich

nicht zu. Vielmehr erwog das Obergericht diesbezüglich, letzterer Umstand stehe im Einklang mit der Regelung, wonach die Bezahlung des Baurechtszinses von der Verwaltung ausgenommen sei. Offenbar wollten die Bank Y._____ und die Beschwerdegegnerin den Baurechtszins abweichend vom gesetzlichen Konzept nicht über Stockwerkeigentümerbeiträge bzw. nicht via die Gemeinschaft bezahlen, was angesichts der einfachen Verhältnisse von je 50/100 einer für die Vertragsparteien zweckmässigen Lösung entsprach.

Ebenso falsch liegen die Beschwerdeführerinnen bei der Auslegung von Ziff. 18 des Stockwerkeigentümerreglements. Sie übersehen das den ersten Absatz der Ziff. 18 abschliessende Wort "insbesondere". Dieses bringt zum Ausdruck, dass die daran anschliessende Aufzählung gerade nicht abschliessend gemeint ist. Aus dem Verzicht auf ausdrückliche Nennung der Baurechtszinsen in der fraglichen Reglementsbestimmung können die Beschwerdeführerinnen daher nichts für ihren Standpunkt ableiten, umso weniger als Art. 712h Abs. 2 ZGB die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums auch nur "namentlich" aufzählt und die Baurechtszinsen nicht erwähnt, diese aber rechtsprechungsgemäss ex lege zu den gemeinschaftlichen Lasten gehören (vgl. E. 3.3.2). Schliesslich hat auch Ziff. 11 des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988 nicht jene Bedeutung, welche die Beschwerdeführerinnen ihr zumessen (dazu E. 5).

5.

Die Beschwerdeführerinnen gehen gestützt auf Ziff. 11 des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988 (vgl. Sachverhalt Bst. A.b) von einem Schuldbeitritt der Beschwerdegegnerin in den Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1985 aus, woraus sich die Schuldnerschaft der Beschwerdegegnerin ihnen gegenüber ergeben soll (Ziff. IV/5, Rz 81 bis 90 der Beschwerde).

5.1 Wie bereits ausgeführt (E. 3.3.2), hat der Baurechtsgeber grundsätzlich keine unmittelbare Forderung gegenüber einem Stockwerkeigentümer. Möglich ist indes ein vertraglicher Schuldbeitritt des einzelnen Stockwerkeigentümers gegenüber dem Baurechtsgeber für seinen Anteil am Baurechtszins (ISLER/GROSS, op. cit., N. 52 zu Art. 779a ZGB) bzw. das Eingehen einer solidarischen Haftung auf vertraglicher Basis (WERMELINGER, op. cit., N. 167 zu Vorbemerkungen zu Art. 712a–712t und N. 65 zu Art. 712h ZGB).

5.2

5.2.1 Soweit die Auslegung des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988 in

Frage steht, gelten grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung (BGE 145 III 365 E. 3.2.1; 139 III 404 E. 7.1). Ziel der Auslegung ist in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzulegen (sog. subjektive Vertragsauslegung, Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 144 III 327 E. 5.2.2.1; 144 III 93 E. 5.2.2; 138 III 659 E. 4.2.1; Urteil 4A_169/2021 vom 18. Januar 2022 E. 3.2.1). Das Obergericht hat festgehalten, ein tatsächlicher übereinstimmender Parteiwille, wie Ziff. 1 des Kaufvertrags zu verstehen sei, könne nicht festgestellt werden (E. 4.3.1 des angefochtenen Entscheids). Diese Feststellung bleibt unangefochten.

5.2.2 Kann ein wirklicher Wille nicht festgestellt werden, beurteilt sich nach dem Vertrauensprinzip, welchen Inhalt der Vertrag hat (sog. objektivierte Vertragsauslegung; BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 142 III 671 E. 3.3; 138 III 659 E. 4.2.1). Nach dem Vertrauensprinzip ist eine Willenserklärung so auszulegen, wie sie vom Erklärungsempfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 146 V 28 E. 3.2; 145 III 365 E. 3.2.1; 144 III 327 E. 5.2.2.1; 142 III 239 E. 5.2.1; Urteil 4A_330/2021 vom 5. Januar 2022 E. 2.2.1, zur Publ. best.). Die Auslegung hat grundsätzlich *ex tunc* zu erfolgen, also bezogen auf den Zeitpunkt oder Zeitraum des Vertragsschlusses (BGE 144 III 93 E. 5.2.3; Urteile 5A_838/2019 vom 15. Oktober 2020 E. 5; 5A_550/2019 vom 1. September 2020 E. 6.1).

Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut der Erklärungen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 146 V 28 E. 3.2; 142 III 671 E. 3.3; 140 III 391 E. 2.3; 138 III 659 E. 4.2.1). Ausserdem hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 144 III 327 E. 5.2.2.1; 126 III 119 E. 2c; BGE 122 III 420 E. 3a). Auch wenn der gewählte Wortlaut auf den ersten Blick klar erscheint, kann sich aus den anderen Vertragsbestimmungen, aus dem von den Parteien verfolgten Zweck und aus weiteren Umständen ergeben, dass der Wortlaut der strittigen Bestimmung nicht genau den Sinn der Vereinbarung unter den Parteien wiedergibt (BGE 140 III 134 E. 3.2; 136 III 186 E. 3.2.1; 131 III 606 E. 4.2).

Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist eine Rechtsfrage, die das Bundesgericht frei überprüft, wobei es an die vorinstanzlichen Feststellungen zu den tatsächlichen Umständen des

Vertragsschlusses gebunden ist (vgl. BGE 147 III 107 E. 3.3; 142 III 671 E. 3.3; 142 III 239 E. 5.2.1).

5.3

5.3.1 Zunächst kommen die Beschwerdeführerinnen auf ihren Standpunkt zurück, wonach die Bank Y._____ und die Beschwerdegegnerin die Baurechtszinsen von den gemeinschaftlichen Lasten ausgenommen hätten (Rz 81 bis 85 der Beschwerde). Diese Theorie wurde in E. 4 widerlegt; darauf ist nicht mehr einzugehen.

5.3.2 Sodann führen sie aus, der Schuldbeitritt der Beschwerdegegnerin sei seitens der Bank Y._____ ausdrücklich gewünscht gewesen. Nur so lasse sich die Regelung in Ziff. 11 des Kaufvertrags in Verbindung mit Ziff. 2.5 des Verwaltungsvertrags verstehen. Nachdem es kein Vorkaufsrecht der Bank Y._____ für den Fall des Wiederverkaufs der Stockwerkeinheiten durch die Beschwerdegegnerin gegeben habe, sei klar, dass bewusst die Formulierung in Ziff. 11 des Kaufvertrags "tritt die Käuferin neben der Verkäuferin, beide mit hälftiger Beteiligung, in diesen Vertrag (Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 1984 [recte: 1985], Klagebeilage 8) ein" gewählt worden sei. Damit habe sich die Bank Y._____ absichern und bewusst verhindern wollen, dass sich die Beschwerdegegnerin aus dem Vertrag zurückziehen könne, ohne ihr einen solventen Rechtsnachfolger als hälftigen Partner an die Seite zu stellen. Die Annahme des Obergerichts – worauf dessen Erwägungen letztlich hinausliefen –, die Bank Y._____ als international tätiges Institut habe effektiv in Kauf genommen, dereinst einem insolventen Partner an ihrer Seite akzeptieren zu müssen, sei schlicht lebensfremd (Rz 86). Wenn die Ansicht des Obergerichts zuträfe, hätte es die Ziff. 11 des Kaufvertrags gar nicht gebraucht, sondern hätte die Ziff. 10 genügt (Rz 87). Obwohl im Kaufvertrag zwischen der Bank Y._____ und der Beschwerdegegnerin nirgends vereinbart sei, dass die Beschwerdegegnerin die Stockwerkeigentümergeinschaft irgendwann verlassen könne, habe das Obergericht unzutreffend und faktenwidrig erwogen, aus dem Kaufvertrag gehe klar hervor, dass die Beschwerdegegnerin nur für die hälftige Bezahlung des Baurechtszinses während der Zeit ihrer Mitgliedschaft in der Stockwerkeigentümergeinschaft hafte (Rz 88). Die Interpretation des Kaufvertrags zwischen der Bank Y._____ und der Beschwerdegegnerin durch das Obergericht widerspreche klar dessen Wortlaut. Es habe keiner Regelung bedurft, wonach die Beschwerdegegnerin dem Baurechtsvertrag mit persönlicher Haftbarkeit beitrete oder dass das Baurechtsverhältnis bis ins Jahr 2086 andauere, da dies der Beschwerdegegnerin ohne Weiteres klar gewesen sei, nachdem diese erklärt habe, dass sie als Käuferin den zugrunde liegenden Baurechtsvertrag zwischen den

Beschwerdegegnerinnen und der Bank Y._____ kenne und sich damit einverstanden erkläre, die Bezahlung des hälftigen Baurechtszinses zu übernehmen (Rz 90). Nachdem sich die Bank Y._____ im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht vorbehalten habe, hätte sich zudem auch die Beschwerdegegnerin eine vertragliche Ausstiegsmöglichkeit ausbedingen können. In diesem Zusammenhang gingen auch die Erwägungen des Obergerichts zum gesetzlichen Pfandrecht des Grundeigentümers zur Sicherung der Baurechtszinsen fehl. Vorliegend handle es sich bekanntlich um ein irreguläres Baurecht, nachdem die betreffende – auch heute noch höchsten Ansprüchen genügende Baute – nicht von den Baurechtsnehmern, sondern von den Beschwerdeführerinnen gebaut worden sei und den Baurechtsnehmern diese Baute ohne separate Vergütung zur Verfügung gestellt worden sei. Aus diesem Grund bestünde das Pfandrecht der Beschwerdeführerinnen lediglich an einer Baute, die letztlich ohnehin schon ihnen selbst gehöre (Rz 90).

5.4

5.4.1 Die Beschwerdeführerinnen gehen teilweise von einer Tatsachenbasis aus ("der Schuldbetritt der Beschwerdegegnerin sei seitens der Bank Y._____ ausdrücklich gewünscht gewesen"; "die Bank Y._____ [habe] absichern und bewusst verhindern wollen, dass sich die Beschwerdegegnerin aus dem Vertrag zurückziehen könne"), welche sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergibt. Diese Tatsachenbehauptungen bleiben im vorliegenden Verfahren unbeachtlich (E. 1.4), und auf die darauf gestützten Rügen ist nicht einzutreten. Ohnehin bleibt im Rahmen einer Vertragsauslegung nach den Vertrauensprinzip (E. 5.2.2) kein Platz für die Berücksichtigung der von den Beschwerdeführerinnen vorgetragenen Tatsachenbehauptungen.

5.4.2 Nicht nachvollziehbar sind sodann die Schlussfolgerungen, welche die Beschwerdeführerinnen aus dem Umstand ziehen, dass "nirgends vereinbart sei, dass die Beschwerdegegnerin die Stockwerkeigentümergeinschaft irgendwann verlassen könne", denn das Stockwerkeigentum ist – von hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen – frei übertragbar (E. 3.2.2) und es folglich keiner vertraglichen Regelung bedarf, ob bzw. wann ein Stockwerkeigentümer die Stockwerkeigentümergeinschaft "verlassen kann".

5.4.3 Schliesslich beschränken sich die Beschwerdeführerinnen auf die Aussage, die Interpretation des Kaufvertrags zwischen der Bank

Y._____ und der Beschwerdegegnerin durch das Obergericht widerspreche klar dessen Wortlaut. Wie bereits dargelegt geht es bei der objektiven Auslegung eines Vertrags nicht allein um dessen Wortlaut; Letzterer ist nicht isoliert, sondern aus seinem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen und es ist zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (E. 5.2.2). Die Beschwerdeführerinnen legen aber nicht dar, weshalb die Beachtung des konkreten Sinngefüges oder der Angemessenheit der Lösung zu einem anderen Auslegungsergebnis hätten führen müssen. Im Gegenteil (und zur Erinnerung): Mit dem Erwerb der drei Stockwerkeinheiten ist die Beschwerdegegnerin im entsprechenden Umfang in die Rechtsposition der Bank Y._____ eingetreten und Baurechtsnehmerin geworden (E. 3.3.1). Ausserdem wurde sie gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft Schuldnerin für ihren Anteil am Baurechtszins (E. 3.2.2). Genau dies bringt Ziff. 11 des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988 zwischen der Bank Y._____ und der Beschwerdegegnerin zum Ausdruck: Darin wird die gesetzliche Folge des Erwerbs von 50/100 Stockwerkeigentum durch die Beschwerdegegnerin festgehalten, nämlich dass diese mit hälftiger Beteiligung in den Baurechtsvertrag eintrat und die Hälfte des Baurechtszinses schuldet. Demgegenüber folgt aus dem Vertragseintritt (in den Baurechtsvertrag) nicht, dass die Beschwerdegegnerin sich direkt gegenüber den Beschwerdeführerinnen zur anteilmässigen Bezahlung des Baurechtszinses verpflichten wollte. Auch sonst liegen keine objektiven Anhaltspunkte vor, anhand derer die Regelung nach Ziff. 11 des Kaufvertrags anders zu verstehen sein soll, als sie sich ohnehin aus dem Gesetz ergibt. Eine Bundesrechtsverletzung ist nicht ersichtlich und die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet.

5.4.4 Bei diesem Ergebnis braucht auf den Einwand, die Erwägungen des Obergerichts zum gesetzlichen Pfandrecht des Grundeigentümers zur Sicherung der Baurechtszinsen gingen fehl, zumal es sich "bekanntlich um ein irreguläres Baurecht" handle, nicht eingegangen zu werden.

6.

Ferner leiten die Beschwerdeführerinnen ihre Ansprüche auch aus dem am 28. Mai 2020 abgeschlossenen Vergleich ab, mit welchem die Bank Y._____ "sämtlich bestehenden Ansprüche, Forderungen und Rechte gegenüber der X._____ aus dem X._____ Kaufvertrag" an die Beschwerdeführerinnen abgetreten hat (Ziff. IV/6,

Rz 91 bis 95 der Beschwerde).

6.1 In diesem Kontext führt das Obergericht aus (E. 4.4.2 des angefochtenen Entscheids), die vorliegende Feststellungsklage ziele darauf ab, die Rechtslage nach der Übertragung der drei Stockwerkeinheiten von der Beschwerdegegnerin an die Z._____ AG zu klären. Diesbezüglich sei das Bezirksgericht zum zutreffenden Schluss gekommen, dass sich die Beschwerdegegnerin in Ziff. 11 des Kaufvertrags lediglich intern gegenüber der Bank Y._____ zur Übernahme des hälftigen Baurechtszinses verpflichtet habe. Diese Verpflichtung sei die Beschwerdegegnerin nur für die Dauer ihrer Mitgliedschaft in der Stockwerkeigentümergeinschaft eingegangen. Selbst wenn die Bank Y._____ Vertragspartnerin der Beschwerdegegnerin geblieben wäre, sei sie nicht berechtigt gewesen, darüber hinausgehende Zahlungen von der Beschwerdegegnerin zu verlangen, was entsprechend auch für die Beschwerdeführerinnen als ihre Zessionarinnen zu gelten habe. Diesen Erwägungen des Bezirksgerichts sei vollumfänglich beizupflichten. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen habe sich das Bezirksgericht sehr wohl mit der Rechtslage auseinandergesetzt, wie sie sich nach Abtretung der Ansprüche der Bank Y._____ an die Beschwerdeführerinnen präsentiert. Die Beschwerdeführerinnen gingen ihrerseits nicht auf die genannten Überlegungen des Bezirksgerichts ein und übersähen insbesondere, dass sich ihre Rechtsstellung gegenüber der Beschwerdegegnerin durch die Abtretung der Ansprüche der Bank Y._____ an sie nach Übertragung der Stockwerkeinheiten an die Z._____ AG nicht verbessert habe. Die gegenüber der Bank Y._____ eingegangene interne Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung der Hälfte der Baurechtszinse habe nur bestanden, solange die Beschwerdegegnerin Stockwerkeigentümerin gewesen sei. Entsprechend stünden auch den Beschwerdeführerinnen als Rechtsnachfolgerinnen der Bank Y._____ nach dem Verkauf der Stockwerkeinheiten durch die Beschwerdegegnerin an die Z._____ AG keine Ansprüche gegen die Beschwerdegegnerin mehr zu.

6.2 Die Beschwerdeführerinnen halten dem entgegen, bei den Ausführungen des Obergerichts handle es sich um falsche und durch nichts gestützte Annahmen. Gemäss Ziff. 10 und 11 des Kaufvertrags, welche die sachen- und obligationenrechtliche Seite des Baurechts regeln würden, habe sich die Beschwerdegegnerin keinerlei Ausstiegsmöglichkeit aus dem Baurechtsverhältnis ausbedungen oder vorbehalten. Hierfür wäre eine Formulierung in Ziff. 11 Satz 1

erforderlich gewesen, wonach die Beschwerdegegnerin dem Vertrag beitrete und sich lediglich zur Bezahlung des hälftigen Baurechtszinses verpflichten wollte, solange ihr die Qualität einer Stockwerkeigentümerin zukomme, was vorliegend nicht der Fall sei. Vielmehr habe sich die Beschwerdegegnerin zur Bezahlung des hälftigen Baurechtszinses bis zum Ende der Vertragslaufzeit im Jahr 2086 verpflichtet (Rz 93). Es erhelle ohne Weiteres, dass die Bank Y._____ ein vitales Interesse daran gehabt habe, dass ihr seitens der Beschwerdegegnerin nicht irgendwann ein insolventer Partner zur Seite gestellt würde und sie damit riskiert hätte, dass sie von den Beschwerdeführerinnen wieder für die Bezahlung des vollen Baurechtszinses in Anspruch genommen würde (Rz 94). Nach dem Gesagten habe sich die Rechtsstellung der Beschwerdeführerinnen nach Abtretung der Ansprüche durch die Bank Y._____ entscheidend verbessert, da sie direkte Partnerinnen der Beschwerdegegnerin geworden seien, die sich ihnen gegenüber zur Bezahlung des hälftigen Baurechtszinses verpflichtet habe (Rz 95).

6.3 Das Obergericht hat den Kaufvertrag vom 22. Februar 1988 nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt und geprüft, ob sich die Beschwerdegegnerin gegenüber der Bank Y._____ verpflichtet hatte, unabhängig von ihrer Eigentümerstellung für die Dauer des Baurechtsvertrags für die Hälfte des Baurechtszinses zu haften. Es hat dies verneint. Die hiervoor wiedergegebenen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen sind nicht geeignet, das Auslegungsergebnis infrage zu stellen. Aus den bereits in E. 5.4.3 erläuterten Gründen kann Ziff. 11 des Kaufvertrags vom 22. Februar 1988 nach dem Vertrauensprinzip nicht dahin ausgelegt werden, dass die Beschwerdegegnerin sich gegenüber der Bank Y._____ und unabhängig von ihrem Miteigentümerstatus "auf ewig" zur Tragung von Lasten hätten verpflichten wollen, welche im Innenverhältnis von den Stockwerkeigentümern und im Aussenverhältnis von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu tragen sind.

7.

Schliesslich machen die Beschwerdeführerinnen wie bereits vor Obergericht geltend, die Beschwerdegegnerin wolle sich mit der Veräusserung der Stockwerkanteile "rechtsmissbräuchlicherweise ihrer Zinszahlungspflicht entziehen" (Ziff. IV/7, Rz 96 bis 101 der Beschwerde).

7.1 Das Obergericht erwog, die Beschwerdeführerinnen würden mit ihren Ausführungen zum Rechtsmissbrauch durch die

Beschwerdegegnerin weder auf die Erwägungen des Bezirksgerichts noch auf ihre eigenen, diesbezüglich gemachten Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren Bezug nehmen. In diesem Sinne kämen die Beschwerdeführerinnen mit dem pauschalen Vorwurf ihrer Begründungslast im Berufungsverfahren nicht nach. Es sei nicht Aufgabe der Berufungsinstanz, in den im erstinstanzlichen Verfahren eingereichten Rechtsschriften der Beschwerdeführerinnen nach entsprechenden Hinweisen zu suchen. Sofern die Beschwerdeführerinnen ihren Einwand betreffend Rechtsmissbrauch im Berufungsverfahren erstmals vorbringen, wäre darauf gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO ohnehin nicht einzutreten. Darüber hinaus seien ihr allgemein gehaltener Vorwurf, die Beschwerdegegnerin wolle sich ihrer Zinszahlungspflicht rechtsmissbräuchlich entziehen, sowie der Verweis auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur "Corporate Center (CC) Strategie 2012" auch inhaltlich nicht ansatzweise substantiiert. Daher sei auf die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen zum Rechtsmissbrauch nicht einzutreten.

7.2 Die Beschwerdeführerinnen werfen dem Obergericht vor, übersehen zu haben, dass die ihnen bezüglich der Solvabilität der Z._____ AG zugängliche Information lediglich der Handelsregisterauszug sei, der ein Gesellschaftskapital von Fr. 100'000.-- ausweise, und dass die mangelnde Solvabilität der Z._____ AG in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden inskünftigen Verpflichtungen hinsichtlich des Baurechtszinses bis im Jahr 2086 im Umfang von rund Fr. 80 Mio. stehe (Rz 97). Ebenso übersehe das Obergericht, dass die Beschwerdeführerinnen die Frage der Solvabilität der Z._____ AG verschiedentlich thematisiert hätten, diese Ausführungen jedoch nicht berücksichtigt worden seien (Rz 98). Entsprechend habe die Beschwerdegegnerin bereits in ihrer Klageschrift dargelegt, dass der Hauptgrund für den Verkauf der Stockwerkeinheiten der "gemessen an der heutigen Marktsituation als ungünstig" zu qualifizierende Baurechtszins sei (Rz 99). Ebenfalls aus den Darlegungen der Beschwerdegegnerin und dem Handelsregisterauszug der Z._____ AG gehe hervor, dass die Z._____ AG nur gerade zwei Tage vor Abschluss des Kaufvertrags mit dem Minimalkapital von Fr. 100'000.-- einzig für den Erwerb der drei Stockwerkeinheiten gegründet worden sei. Die Z._____ AG als W._____er Briefkastenfirma verfolge keine operative Tätigkeit, beschäftige kein Personal und habe bei Abschluss des Kaufvertrags über keinerlei Aktiven ausser dem einbezahlten Aktienkapital verfügt (Rz 100). Die Beschwerdegegnerin habe die drei Stockwerkeinheiten verkauft mit der Zahlung eines negativen Verkaufspreises, indem sie die Z._____ AG mit Fr. 13'000'000.--

entschädigt habe, damit diese die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses von der Beschwerdegegnerin übernehme. Gemäss Aussagen der Beschwerdegegnerin liege der Ertragswert der drei Stockwerkeinheiten bei Fr. 492'000.-- pro Jahr. Der marktmässig zu hohe Baurechtszinsanteil betrage damit Fr. 1'003'220.-- pro Jahr gemäss Berechnung im Kaufvertrag (Rz 101). Der von der Z._____ AG erhaltene Betrag von Fr. 13'000'000.-- decke die anteilmässigen Baurechtszinsen für etwa 8.5 Jahre ab. Gemäss Kalkulation der Beschwerdegegnerin im Anhang des Kaufvertrags mit der Z._____ AG könne diese die Stockwerkeinheiten für Fr. 492'000.-- pro Jahr vermieten. Somit würde die geleistete Entschädigung etwa 13 Jahre ausreichen. Diese Zeitspanne verkürze sich, wenn keine Vollvermietung erreicht oder tiefere Mietzinsen erzielt würden (Rz 102). Eine geschäftlich plausible Erklärung, weshalb die Z._____ AG in den Kaufvertrag eingetreten sei, um zu so ungünstigen Konditionen einen hälftigen Anteil an einem nicht vermieteten Bürogebäude in Zeiten massiver Büroleerstände zu erwerben, sei nicht ersichtlich. Entsprechend erweise sich der Verkauf der Stockwerkeinheiten von der Beschwerdegegnerin an die Z._____ AG als rechtsmissbräuchliches Manöver (Rz 103).

7.3 Wie sich aus den soeben wiedergegebenen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen ergibt, versuchen diese das Bundesgericht direkt vom rechtsmissbräuchlichen Verhalten der Beschwerdegegnerin zu überzeugen. Dies ist nicht zielführend; vor Bundesgericht könnte angesichts des Nichteintretens einzig geltend gemacht werden, dass sich das Obergericht materiell mit dem Vorwurf des Rechtsmissbrauchs hätte befassen müssen (vgl. BGE 139 II 233 E. 3.2; 135 II 38 E. 1.2). Die Beschwerdeführerinnen bestreiten indes nicht, im Berufungsverfahren weder auf die Erwägungen des Bezirksgerichts noch auf ihre eigenen, diesbezüglich gemachten Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren Bezug genommen zu haben. Entsprechend nehmen sie nicht Stellung zum Vorwurf, mit dem pauschal formulierten Vorwurf ihrer Begründungslast im Berufungsverfahren nicht nachgekommen zu sein. Sie begnügen sich – durchaus unter Hinweis auf die Klageantwort und die Duplik – mit dem Vorbringen, sie hätten im erstinstanzlichen Verfahren "die Frage der Solvabilität der Z._____ AG verschiedentlich thematisiert". Die Beschwerdeführerinnen unterlassen indes Ausführungen dazu, was genau sie vorgetragen haben wollen, und es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, in den kantonalen Akten nach Stellen zu suchen, die den Standpunkt der Beschwerdeführerinnen zu untermauern geeignet sein könnten. Sodann beanstanden sie den Vorhalt des Obergerichts

nicht, wonach das, was sie bezüglich Rechtsmissbrauch vorbringen, neu und daher gestützt auf Art. 317 ZPO darauf nicht einzutreten sei. Ebenso wenig setzen sie sich mit dem Vorwurf auseinander, ihre Ausführungen zum Rechtsmissbrauch seien allgemein gehalten und auch inhaltlich nicht ansatzweise substantiiert. Wird mithin keine Rechtsverletzung im Zusammenhang mit dem obergerichtlichen Nichteintreten dargetan, kann auf die Ausführungen, mit welchen die Beschwerdeführerinnen der Beschwerdegegnerin rechtsmissbräuchliches Verhalten vorwerfen, nicht eingetreten werden.

8.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerinnen unterliegen und werden kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Ausserdem haben sie die Beschwerdegegnerin für ihre Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu entschädigen (Art. 68 Abs. 2 BGG); ansonsten ist Letzterer kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden. Die Beschwerdeführerinnen haben die Kosten und die Entschädigung unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 135'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Januar 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Möckli