[AZA 0/2]
4C.34/2000/rnd

I. ZIVILABTEILUNG
****

Sitzung vom 24. April 2001

Es wirken mit: Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter,
Präsident, Leu, Corboz, Klett, Rottenberg Liatowitsch und
Gerichtsschreiber Lanz.

_____

In Sachen
A._____, Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Hans-Peter Schwald, Genferstrasse 24, Postfach 677, 8027 Zürich,

gegen
Migros-Genossenschafts-Bund, Limmatstrasse 152, Postfach 266, 8031 Zürich, Beklagten und Berufungsbeklagten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Rosenstock, Mühlebachstrasse 65, 8008 Zürich,

betreffend
Baurechtsvertrag; Vertragslücke, hat sich ergeben:

A.-a) Im Jahre 1964 ging aus einem von der Stadt Zürich und der Gemeinde Adliswil ausgeschriebenen Wettbewerb das Projekt J̈olievilleF̈ür den Bau einer Satellitenstadt im Gebiet Lebern-Moos-Letten (Gemeinde Adliswil) hervor. Zu dessen Realisierung schlossen sich im November 1964 sämtliche Grundeigentümer des betroffenen Gebiets zu einem Grundeigentümerverein zusammen. Am 23. März 1971 erliess die Gemeinde Adliswil eine Teilbauordnung für das fragliche Gebiet, um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen. Diese wurde am 3. Dezember 1975 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt. Kurz darauf trat am 1. April 1976 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG/ZH) in Kraft. Gestützt darauf verabschiedete der Kantonsrat des Kantons Zürich am 6. Juli 1976 den Entwurf eines kantonalen Gesamtplanes (Siedlungsplan).
Dieser wies die vom Projekt J̈olievilleërfasste Fläche dem Bauentwicklungsgebiet zu. Demgemäss errichtete die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich mit Verfügung vom 24. Februar 1977 eine Planungszone über die Gebiete Lebern-Moos-Letten und Grüt für die Dauer von fünf Jahren. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde vom Regierungsrat am 16. Dezember 1981 abgewiesen. Bereits zuvor, am 10. Juli 1978, hatte der Kantonsrat den kantonalen Gesamtplan erlassen, welcher die hier in Frage stehenden Grundstücke entsprechend dem Entwurf vom 6. Juli 1976 dem Bauentwicklungsgebiet zuwies.

Mit Beschluss vom 11. Dezember 1985 hob der grosse Gemeinderat Adliswil die Teilbauordnung Lebern-Moos-Letten auf und wies die im vorliegenden Verfahren strittigen Grundstücke der Reservezone zu. Dagegen erhobene Rekurse wies der Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss vom 9. September 1992 letztinstanzlich ab. Heute liegen die betroffenen Grundstücke in der Reservezone gemäss § 65 PBG/ZH. Diese umfasst nach der gesetzlichen Regelung Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll (§ 65 Abs. 1 PBG/ZH), wobei Bauten und Anlagen nur nach Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) zulässig sind (§ 65 Abs. 2 PBG/ZH). Gemäss § 65 Abs. 4 PBG/ZH haben Eigentümer von Grundstücken in Reservezonen einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung, der frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans geltend gemacht werden kann.

b) Im Zusammenhang mit dem Projekt J̈olievilleëschlossen A._____ (Kläger) und der Migros-Genossenschafts-

Bund (Beklagter) am 22. Dezember 1971 einen öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag ab. Darin räumte der Kläger dem Beklagten ab 1. Januar 1972 an 11'002 m2 Bauland im Moos/Lebern, Gemeinde Adliswil ein auf hundert Jahre befristetes selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Der Beklagte wurde vertraglich ermächtigt, alle ihm dienenden Bauten, insbesondere die Bauten für ein Einkaufszentrum, zu erstellen und zu unterhalten. Gestützt auf eine Generalvollmacht des Klägers konnte der Beklagte ausserdem alles vorkehren, was zur Aufstellung und zum Vollzug des Quartierplanes Lebern-Moos-Letten notwendig war. Zudem wurde der Beklagte verpflichtet, ein Bauprojekt auszuarbeiten und bei den Baubehörden um Bewilligung desselben nachzusuchen. Der halbjährlich im Voraus zu bezahlende Baurechtszins belief sich auf Fr. 19.–/m2, wobei der Vertrag u.a. vorsah, dass der Baurechtszins alle fünf Jahre der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise sowie des Hypothekarzinsfusses der Zürcher Kantonalbank anzupassen sei.

c) Gemäss der bei Vertragsschluss geltenden Bauordnung lagen die beiden Baurechtsgrundstücke in der Wohnzone W2. Sie waren jedoch infolge der Bundesbeschlüsse über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes vom 25. Juli 1971 (AS 1971 S. 961 ff.) und 20. Dezember 1972 (AS 1972 S. 3049) mit einem einstweiligen, bis 31. Dezember 1975 befristeten Baustopp belegt (Art. 19 BB 1972). Der Baurechtsvertrag bestimmte in Art. 10, dass der Baurechtszins während der Dauer dieses Bauverbotes auf zwei Drittel reduziert wird. Sollte sich der Baubeginn wegen des Bauverbots jedoch um mehr als 5 Jahre verzögern, so sah die vertragliche Regelung die Zahlung des vollen Baurechtszinses vom Beginn des fünften Jahres ab Eintrag des Baurechts im Grundbuch vor.

d) Mit Schreiben vom 15. September 1993 erklärte der Beklagte gegenüber dem Kläger, der Baurechtsvertrag vom 22. Dezember 1971 habe mit der rechtskräftigen Zuweisung der Baurechtsgrundstücke in die Reservezone gemäss Art. 65 PBG/ZH seine Grundlage verloren. Infolge Grundlagenirrtums sei der Vertrag für ihn deshalb unverbindlich; eventuell sei er als aufgelöst zu betrachten.

B.- Mit Klage vom 11. November 1994 und später erweitertem Rechtsbegehren verlangte der Kläger vom Beklagten die Zahlung von ausstehenden Baurechtszinsen in der Höhe von Fr. 726'070.– nebst Zins. Mit Urteil vom 30. September 1996 verpflichtete das Handelsgericht des Kantons Zürich den Beklagten zur Zahlung von Fr. 181'517. 50 nebst Zins und wies die Klage im Übrigen ab. Dieses Urteil wurde vom Kassationsgericht des Kantons Zürich am 3. November 1997 aufgehoben, worauf das Handelsgericht des Kantons Zürich sich erneut mit der Sache befasste. Mit Urteil vom 15. Dezember 1999 hiess es die Klage nach Durchführung eines Beweisverfahrens wiederum im Umfang von 181'517. 50 nebst Zins gut und wies sie im Mehrbetrag ab. Eine gegen diesen Entscheid erhobene kantonale Nichtigkeitsbeschwerde wies das Kassationsgericht des Kantons Zürich am 25. November 2000 ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

C.- Der Kläger führt gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 15. Dezember 1999 eidgenössische Berufung mit den Anträgen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und der Beklagte zur Zahlung von Fr. 726'070.– nebst Zins zu verurteilen. Der Beklagte schliesst auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.-a) Das Bundesgericht hat seiner Entscheidung im Berufungsverfahren die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz als wahr und vollständig zugrunde zu legen, es sei denn, diese beruhten auf einem offensichtlichen Versehen, seien unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustandegekommen oder bedürften der Ergänzung, weil das Sachgericht in fehlerhafter Rechtsanwendung einen gesetzlichen Tatbestand nicht oder nicht hinreichend klärte, obgleich ihm entscheidwesentliche Behauptungen und Beweisanerbieten dazu prozesskonform unterbreitet worden waren (Art. 63 und 64 OG; BGE 125 III 368 E. 3 S. 372, 193 E. 1e S. 205; 123 III 110 E. 2; 115 II 484 E. 2a). Eine blosse Kritik an der Beweiswürdigung des Sachrichters ist, soweit nicht Vorschriften des Bundesrechts in Frage stehen, von der Berufung ausgeschlossen (BGE 127 III 73 E. 6a S. 81; 126 III 10 E. 2b S. 12; 120 II 97 E. 2b S. 99; 119 II 84 E. 3 S. 85; 115 II 484 E. 2a S. 485/6 mit Hinweisen).

b) Die Vorinstanz erwog, bei Abschluss des Baurechtsvertrages habe niemand mit der später eingetretenen Entwicklung gerechnet. Dies werde auch durch die Aussagen des Klägers bestätigt. Der Kläger ficht diese

Darstellung als auf einem offensichtlichen Versehen beruhend an. Er verkennt dabei, dass ein offensichtliches Versehen nur vorliegt, wenn die Vorinstanz eine bestimmte Aktenstelle übersehen oder unrichtig, d.h. nicht in ihrer wahren Gestalt, insbesondere nicht mit ihrem wirklichen Wortlaut wahrgenommen hat (BGE 109 II 159 E. 2b S. 162; 104 II 68 E. 3b S. 74 mit Hinweis). Dies ist hier nicht der Fall, basieren die vorinstanzlichen Erwägungen doch gerade auf der Würdigung der klägerischen Aussagen. Im Ergebnis kritisiert der Kläger mit seiner Versehensrüge somit die Beweiswürdigung des Handelsgerichts, worauf im Berufungsverfahren nicht eingetreten werden kann.

c) Nach dem Gesagten liegt eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nicht vor. Soweit die Parteien zur Untermauerung ihres Standpunktes auf Tatsachen verweisen, welche im angefochtenen Urteil keine Stütze finden, ist auf ihre Vorbringen demnach nicht einzutreten. Unbeachtlich sind nach der Rechtsprechung überdies blosse Verweise auf die Akten (BGE 115 II 83 E. 3 S. 85; 110 II 74 E. I/1 S. 78 mit Hinweis).
Soweit sich namentlich der Beklagte damit begnügt, auf Ausführungen im kantonalen Verfahren zu verweisen, kann auf seine Vorbringen daher nicht eingetreten werden.

2.- Vor Bundesgericht ist umstritten, ob der von den Parteien geschlossene Baurechtsvertrag aufgrund der Umzonung der Baurechtsgrundstücke in die Reservezone wegen Grundlagenirrtums unverbindlich ist oder ob ein Anwendungsfall der clausula rebus sic stantibus vorliegt, welche eine richterliche Vertragsanpassung zur Folge hätte. Der Beklagte vertritt in einem Eventualstandpunkt zudem die Auffassung, die Erfüllung des Baurechtsvertrags sei durch die Auszonung nachträglich unmöglich geworden (Art. 119 OR).

Die Vorinstanz bejahte sowohl die Voraussetzungen des Grundlagenirrtums als auch der richterlichen Vertragsanpassung.
Sie erwog, die Annahme eines Grundlagenirrtums führe zum gleichen Ergebnis wie die richterliche Vertragsanpassung an veränderte Verhältnisse, da bei Dauerschuldverhältnissen die Unverbindlichkeit des Vertrages ex nunc wirke.
Das Handelsgericht bejahte das Vorliegen veränderter Umstände im Sinne der clausula rebus sic stantibus und gestand dem Beklagten in richterlicher Vertragsergänzung gemäss dem hypothetischen Parteiwillen für den Fall der Auszonung eine Kündigungsmöglichkeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf einen Zinstermin zu, weshalb der Baurechtsvertrag als auf den 1. Juli 1994 gekündigt zu gelten habe.

3.- a) Leidet der von den Parteien abgeschlossene Vertrag an einem Willensmangel, ist er nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich von Anfang an ungültig und entfaltet folglich überhaupt keine Wirkungen (BGE 114 II 131 E. 3b S. 142/3 mit Hinweisen). Selbst wenn vorliegend von einer Ungültigkeit ex nunc ausgegangen wird, verfügt der Irrende bei Bejahung eines Grundlagenirrtums über ein einseitiges - hier ausgeübtes - Gestaltungsrecht, sich vom Vertrag zu lösen. Demgegenüber setzen sowohl die Regelung von Art. 119 OR als auch die richterliche Vertragsanpassung aufgrund veränderter Verhältnisse den Bestand eines gültigen Vertrages voraus (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 242 zu Art. 23/24 OR). Daraus folgt, dass in einem ersten Schritt zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums vorliegen; ist die Frage zu bejahen, führt dies zur Ungültigkeit des Vertrages, womit sich die Frage nach der Unmöglichkeit der Leistungserbringung nicht stellt und auch die Grundvoraussetzung für eine Vertragsanpassung dahinfällt.

b) Bei der Beurteilung des Grundlagenirrtums ist davon auszugehen, dass Feststellungen über die Umstände des Vertragsschlusses sowie das Wissen und Wollen der Vertragsschliessenden Tatfragen beschlagen (BGE 123 III 165 E. 3a S. 168; 117 II 273 E. 5a S. 279; 115 II 57 E. 1c S. 60, 264 E. 5a S. 269, je mit Hinweisen). Das kantonale Gericht beurteilt namentlich grundsätzlich abschliessend, ob und inwiefern sich eine Partei beim Vertragsschluss in einem Irrtum befand (BGE 118 II 58 E. 3a S. 62 mit Hinweisen).

c) aa) Auf einen Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR kann sich der Vertragsschliessende berufen, der sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, der für ihn notwendige Vertragsgrundlage war, und den er zudem nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages

betrachten durfte (BGE 123 III 200 E. 2 S. 202; 118 II 58 E. 3b S. 62, 297 E. 2 S. 299). Diese Voraussetzungen gelten grundsätzlich auch für den Irrtum über einen künftigen Sachverhalt.

bb) Nach Lehre und Rechtsprechung ist Art. 24 Ziff. 4 OR auf Irrtümer über Zukünftiges nur anwendbar, wenn der Irrende sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt (BGE 118 II 297 E. 2c), d.h. eine konkrete Fehlprognose gestellt hat (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 200 zu Art. 23/24 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 306 und 309 zu Art. 18 OR).
Dieses Erfordernis ergibt sich einerseits aus dem Gesetzeswortlaut und erleichtert anderseits die Bestimmung des Beginns der Anfechtungsfrist gemäss Art. 31 OR. Das Bundesgericht verlangt für die Bejahung eines Grundlagenirrtums über einen zukünftigen Sachverhalt zudem, dass auch die Gegenpartei nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte erkennen müssen, dass die Sicherheit des Eintrittes des zukünftigen Ereignisses für die andere Partei Vertragsvoraussetzung war.

Es legt überdies besonderes Gewicht auf die Voraussetzung, dass der Eintritt des dem Vertrag zugrundegelegten künftigen Ereignisses mit grosser Sicherheit angenommen werden durfte.
Insbesondere darf die Möglichkeit, sich auf einen Grundlagenirrtum über einen zukünftigen Sachverhalt zu berufen, nicht zu einer Aushöhlung des Prinzips führen, wonach jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen grundsätzlich selbst zu tragen hat. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR soll namentlich nicht angerufen werden dürfen, um übertriebene Erwartungen und Hoffnungen zu sichern (BGE 118 II 297 E. 2b und c; 117 II 218 E. 4 S. 224; 109 II 105 E. 4b/aa S. 111; Schmidlin, Berner Kommentar, N 199 ff. zu Art. 23/24 OR; Schwenzer, Basler Kommentar, N. 19 zu Art. 24 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 306 zu Art. 18 OR).

d) Dem angefochtenen Urteil lässt sich nicht entnehmen, dass die Parteien bei Vertragsschluss konkrete Vorstellungen über die künftige zonenrechtliche Behandlung der Baurechtsgründstücke hatten. Es mangelt daher an einer Fehlvorstellung über einen hinreichend bestimmten Sachverhalt.
Unter diesen Umständen ist die Annahme eines Grundlagenirrtums ausgeschlossen, womit der unvorhergesehenen künftigen Entwicklung allenfalls über die Regelung von Art. 119 OR (dazu E. 4) oder über die clausula rebus sic stantibus Rechnung getragen werden kann (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 240/1 zu Art. 23/24 OR; Kramer, N. 309 zu Art. 18 OR).

4.- Der Beklagte stellt sich in der Berufungsantwort wie schon im kantonalen Verfahren auf den Standpunkt, die Erfüllung des Baurechtsvertrages durch den Kläger sei durch die Auszonung nachträglich unmöglich geworden (Art. 119 Abs. 1 OR), weshalb gemäss Art. 119 Abs. 2 OR auch die Gegenleistung nicht geschuldet sei.

Als Dienstbarkeit verpflichtet das Baurecht den Bodeneigentümer grundsätzlich zu einem passiven Verhalten (vgl. Art. 730 ZGB). Dieses bestand im vorliegenden Fall darin, dass der Kläger die Erstellung und Beibehaltung von Bauten auf seinem Grundstück zu dulden hatte. An sich ist denkbar, dass auch diese Duldungspflicht unmöglich werden kann (Aepli, Zürcher Kommentar, N. 27 zu Art. 119 OR). Dies setzt indessen voraus, dass die Unmöglichkeit entweder mit Gewissheit bis zum Vertragsende bestehen bleibt oder ihr Wegfall zumindest nicht abzusehen ist (Aepli, Zürcher Kommentar, N. 123 zu Art. 119; von Tuhr/Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band II, S. 96; Gauch, System der Beendigung von Dauerverträgen, S. 120).

Gemäss § 65 Abs. 1 PBG/ZH soll in der Reservezone eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden. Die Grundeigentümer haben periodisch - frühestens nach acht Jahren seit der Zuweisung - einen gesetzlichen Anspruch auf Überprüfung des Bauverbotes (§ 65 Abs. 4 PBG/ZH). Bezogen auf die hundertjährige Vertragsdauer ist die Dauer des Bauverbotes daher nicht unabsehbar. Eine Unmöglichkeit im Sinne von Art. 119 Abs. 1 OR ist deshalb zu verneinen. Damit kann offen bleiben, ob die Annahme der Unmöglichkeit auch daran scheitert, dass in der Reservezone eine Erstellung von Bauten nicht absolut ausgeschlossen ist.

5.- Es bleibt somit zu beurteilen, ob der strittige Baurechtsvertrag aufgrund der clausula rebus sic stantibus an die veränderten Umstände anzupassen ist.

a) Zunächst stellt sich die Frage, ob der für Schuldverträge entwickelte Grundsatz der clausula rebus sic stantibus unbesehen auch auf Dienstbarkeiten als verdinglichte Rechtsinstitute, die sachenrechtlichen Gesetzmässigkeiten folgen, anwendbar sei. Diese Problematik erhält namentlich dort besonderes Gewicht, wo - wie das vorliegende Baurecht - die Dienstbarkeit im Rechtsverkehr den Grundstücken gleichgestellt worden ist, mithin ein selbständiges Rechtsobjekt darstellt, das seinerseits mit beschränkten dinglichen Rechten (insbesondere Pfandrechten) belastet werden kann (vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. Art. 779 Abs. 3 ZGB).

aa) Vorab ist festzuhalten, dass das Baurecht seinen Charakter als Dienstbarkeit nicht verliert, wenn es ins Grundbuch aufgenommen und damit im Rechtsverkehr den Grundstücken gleichgestellt wird (Hans Michael Riemer, Das Baurecht [Baurechtsdienstbarkeit]des Zivilgesetzbuches und seine Behandlung im Steuerrecht, Diss. Zürich 1968, S. 32 f.; Liver, Über die Baurechtsdienstbarkeit, in: ZBJV 94/1958 S. 379 f.). Konsequenz dieser Aufnahme ins Grundbuch ist für die hier interessierenden Fragen im Wesentlichen bloss, dass eine - vorzeitige - Löschung des Baurechts durch Verzicht des Bauberechtigten nur mit Zustimmung der daran dinglich Berechtigten möglich ist (Art. 964 ZGB; Liver, Zürcher Kommentar, N. 43 f. zu Art. 734 ZGB; Hans-Ulrich Freimüller, Die Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Diss. Bern 1967, S. 48 f.; Homberger, Zürcher Kommentar, N. 11 zu Art. 964 ZGB). Im vorliegenden Fall ist allerdings weder festgestellt noch geltend gemacht, dass Drittrechte am Baurecht dessen Untergang und Löschung durch Verzicht des Berechtigten entgegenstehen.

bb) Durch den Verzicht des Berechtigten erlöschen für die Parteien alle Rechte und Pflichten aus dem Dienstbarkeitsverhältnis (Liver, Zürcher Kommentar, N. 74 zu Art. 730 und N. 87 ff. zu Art. 741 ZGB). Der Baurechtszins ist jedoch weder Akzessorium zum dinglichen Recht noch realobligatorische Verpflichtung (im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB) daraus, sondern eine rein obligatorische Verpflichtung, deren Erfüllung der ursprünglich Berechtigte aus Vertrag schuldet, und die er bei fehlender externer Schuldübernahme auch bei Veräusserung des Baurechts weiterhin zu erfüllen hat (BGE 52 II 27 E. 1 S. 37; Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. Zürich 1973, S. 44 ff. und 132; Freimüller, a.a.O., S. 75 f.).

Bewirken veränderte Verhältnisse eine wesentliche Äquivalenzstörung zu Lasten des Belasteten, kann dieser die Dienstbarkeit gerichtlich aufheben lassen (Art. 736 ZGB).
Darin erschöpft sich für ihn der Rechtsschutz aus der clausula; sie vermag über den Anwendungsbereich von Art. 736 ZGB hinaus keine Wirkung zu entfalten (lex specialis oder erschöpfte Durchgangsfunktion von Art. 2 ZGB; Liver, Zürcher Kommentar, N. 89 zu Art. 734 und N. 36 ff. zu Art. 736 ZGB; Merz, Berner Kommentar, N. 42 und 247 zu Art. 2 ZGB).

Der Berechtigte, welcher Nebenverpflichtungen im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB zu erfüllen hat, kann sich diesen durch Verzicht auf die Dienstbarkeit entschlagen. Darüber hinaus wird ihm aber auch die Berufung auf die clausula zugestanden. Daraus kann die Leistungspflicht reduziert oder aufgehoben werden (BGE 45 II 386 E. 5 S. 396 ff.; Merz, Berner Kommentar, N. 247 zu Art. 2 ZGB), ohne dass deswegen die Dienstbarkeit automatisch untergeht. Allerdings kann die Aufhebung oder Änderung der Leistungspflicht im Gegenzug dem Belasteten einen Anspruch geben, seinerseits aus Art. 736 ZGB vorzugehen und die Aufhebung der Dienstbarkeit zu verlangen (Liver, Zürcher Kommentar, N. 243 zu Art. 730, N. 89 zu Art. 734 und N. 36 ff. zu Art. 736 ZGB).

Dasselbe muss a fortiori für eine nicht akzessorische, rein obligatorische Verpflichtung aus dem Dienstbarkeitsvertrag gelten. Sind die Voraussetzungen der clausula gegeben, darf der Richter daher in den Vertrag eingreifen, um die Äquivalenzstörung zu beheben. Geht es um eine Gegenleistung für das dienstbarkeitsrechtliche Dulden oder Unterlassen, stehen ihm dabei theoretisch die Möglichkeiten einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags oder einer Preisanpassung offen (dazu unten E. 6b). Auf den Bestand der Dienstbarkeit als dingliches Recht hat sein Urteil vorerst keinen Einfluss (a.A. Heinrich Mayrhofer, Abstehen vom Vertrag aus wichtigem Grund bei Dienstbarkeiten?, österreichische Juristische Blätter 1974 S. 593 ff.). Insbesondere greift Art. 82 OR nicht in dem Sinne, dass die Aufhebung oder Reduktion der Gegenleistung nur gegen vollen oder teilweisen Verzicht des Berechtigten erfolgen dürfte. Dass der Kläger die Einrede gemäss Art. 82 OR erhoben hätte, ist im Übrigen weder festgestellt noch dargetan.

Nach dem Gesagten steht einer Anwendung der clausula rebus sic stantibus auf die obligatorischen Bestimmungen des strittigen Baurechtsvertrages grundsätzlich nichts entgegen, womit sich die Frage stellt, ob die Voraussetzungen der richterlichen Vertragsanpassung gegeben sind.

b) Ein richterlicher Eingriff in einen Vertrag aufgrund veränderter Umstände setzt nach herrschender Auffassung unabhängig von der dogmatischen Grundlage (dazu Gauch, Auslegung, Ergänzung und Anpassung schuldrechtlicher Verträge, in: Gauch/Schmid [Hrsg.], Die Rechtsentwicklung an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, S. 234; Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil [OR AT], 2. Aufl. , S. 223, je mit Hinweisen) voraus, dass die Verhältnisänderung weder vorhersehbar noch vermeidbar war, für Fälle wie den vorliegenden eine gravierende Äquivalenzstörung zur Folge hat und der Vertrag nicht vorbehaltlos erfüllt wurde (vgl. BGE 122 III 97 E. 3a mit Hinweisen; aus der Lehre statt vieler Schwenzer, OR AT, S. 223; Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 7. Aufl. , Rz. 1298 ff.; Baumann, Zürcher Kommentar, N. 455 zu Art. 2 ZGB; Wiegand, Basler Kommentar, N. 99 ff. zu Art. 18 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 337 ff. zu Art. 18 OR).

aa) Die Vorinstanz hielt in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit einer Zuweisung der Baurechtsgrundstücke in die Reservezone nicht rechneten. Damit ist allerdings die Rechtsfrage nicht entschieden, ob die Verhältnisänderung auch nicht vorausgesehen werden konnte (Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 666 zu Art. 18 OR).

Nach der Rechtsprechung müssen die Parteien bei langfristigen Verträgen damit rechnen, dass sich die zur Zeit des Vertragsabschlusses bestehenden Verhältnisse später ändern. Namentlich Änderungen der Gesetzeslage gelten grundsätzlich nicht als unvorhersehbar (Wiegand, Basler Kommentar, N. 103 zu Art. 18 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 339 zu Art. 18 OR). Sehen die Parteien ausdrücklich oder sinngemäss davon ab, den Einfluss solcher Änderungen auf die gegenseitigen Leistungen auszuschliessen, so entspricht es grundsätzlich dem Wesen des Vertrages, dass er so erfüllt wird, wie er abgeschlossen worden ist (BGE 107 II 343 E. 2 S. 347; 104 II 314 E. II/1a S. 315). Waren die nachträglich eingetretenen Umstände jedoch nicht vorauszusehen, so kann von einem ausdrücklichen oder sinngemässen Verzicht auf eine Vertragsanpassung nicht die Rede sein. Dabei ist die Voraussehbarkeit auch dann zu verneinen, wenn eine Verhältnisänderung wie etwa die Änderung der gesetzlichen Grundlagen als solche zwar vorhersehbar war, nicht aber deren Art, Umfang und Auswirkungen auf den Vertrag (Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 670 zu Art. 18 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 340 zu Art. 18 OR).

bb) Die Vorinstanz erwog, die Baurechtsgrundstücke hätten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Bauzone gelegen.
Vor dem Vertragsschluss habe die Gemeinde Adliswil eine - allerdings erst 1975 vom Regierungsrat genehmigte - Teilbauordnung für das in Frage stehende Gebiet erlassen, durch welche die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das Projekt J̈olievilleḧätten geschaffen werden sollen. Für eine baldige Redimensionierung der Bauzone hätten überhaupt keine Anzeichen vorgelegen. Daran vermöge auch der im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende befristete Baustopp nichts zu ändern, denn dieser sei konjunkturpolitisch und nicht raumplanerisch motiviert gewesen. Weder das Raumplanungsgesetz noch das zürcherische Bau- und Planungsgesetz hätten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestanden.

cc) Dem Kläger ist darin beizupflichten, dass zumal bei langfristigen Verträgen grundsätzlich mit einer Änderung der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen gerechnet werden muss. Aus den von der Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich getroffenen Feststellungen lässt sich indessen nicht der Schluss ziehen, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Auszonung der Baurechtsgrundstücke vorhersehbar war. Die laufenden Planungsmassnahmen zielten vielmehr gerade in die gegenteilige Richtung, sollten damit doch die Grundlagen für die Verwirklichung des Projektes J̈olievilleünd damit den Bau einer Satellitenstadt geschaffen werden.
Das Bundesgericht hat seiner Beurteilung zudem namentlich die vorinstanzliche Feststellung zugrunde zu legen, wonach bei Vertragsschluss für eine baldige Auszonung der Baurechtsgrundstücke keine Indizien bestanden hätten. Unter diesen Umständen verstösst es nicht gegen Bundesrecht, wenn die konkrete Art und der Um-

fang der eingetretenen Verhältnisänderung trotz deren genereller Voraussehbarkeit als unvorhersehbar beurteilt wird. Dass diese vermeidbar gewesen oder der Vertrag vorbehaltlos erfüllt worden wäre, macht der Kläger zu Recht nicht geltend.

c) Die Parteien orientierten sich bei der Festlegung des Baurechtszinses am Verkehrswert der Baurechtsgrundstücke, welche im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Bauzone lagen. Die Umzonung von der Bau- in die Reservezone verminderte diesen Verkehrswert erheblich. Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz sind die Baurechtsgrundstücke nach deren Umzonung in die Reservezone nur noch für eine landwirtschaftliche Pacht nutzbar, wobei sich ein angemessener Pachtzins auf einen Bruchteil des vereinbarten Baurechtszinses belaufen würde. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass das Gleichgewicht der auszutauschenden Leistungen durch die Umzonung der Baurechtsgrundstücke erheblich beeinträchtigt wurde, womit die Vorinstanz eine gravierende Äquivalenzstörung bundesrechtskonform bejaht hat.

Die Voraussetzungen für eine richterliche Anpassung des Vertrages an veränderte Umstände sind somit gegeben.

6.- a) Der aufgrund veränderter Umstände gebotene richterliche Eingriff in den Vertrag kollidiert mit dem Prinzip der Vertragstreue und wirkt sich unweigerlich zu Lasten einer der Parteien aus. Bei der Zuweisung des Änderungsrisikos ist dabei in erster Linie auf eine allfällige privatautonome Regelung und sodann auf die dispositiven gesetzlichen Anpassungsregeln zurückzugreifen (Wiegand, Basler Kommentar, N. 118 zu Art. 18 OR; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 575 ff. zu Art. 18 OR), wie dies der in den Grundzügen in Lehre und Rechtsprechung unbestrittenen Stufenordnung der Risikoverteilungsregeln entspricht (dazu Baumann, Zürcher Kommentar, N. 453 f. zu Art. 2 ZGB mit Hinweisen). Mangelt es an einer solchen vertraglichen oder gesetzlichen Regel, ist für die richterliche Vertragsanpassung auf den hypothetischen Parteiwillen abzustellen (Schwenzer, OR AT, S. 224; Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 1289; Wiegand, Basler Kommentar, N. 118 zu Art. 18 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 326 und 358 zu Art. 18 OR; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 651 zu Art. 18 OR). Das Gericht hat demnach zu ermitteln, was die Parteien nach dem Grundsatz von Treu und Glauben vereinbart haben würden, wenn sie den eingetretenen Verlauf der Dinge in
Betracht gezogen hätten. Dabei hat es sich am Denken und Handeln vernünftiger und redlicher Vertragspartner sowie an Wesen und Zweck des konkret in Frage stehenden Vertrages zu orientieren. Das Ergebnis dieser normativen Tätigkeit überprüft das Bundesgericht im Berufungsverfahren grundsätzlich als Rechtsfrage (BGE 115 II 484 E. 4b S. 488 mit Hinweisen).

b) Als Hauptfolgen richterlicher Vertragsanpassung kommen die vorzeitige Vertragsauflösung einerseits und eine Modifikation der vertraglichen Leistungspflichten anderseits in Betracht (BGE 59 II 372 E. 2; 122 III 97 E. 3a S. 98; 100 II 345 E. 2b S. 349; 97 II 390 E. 6 S. 398; 68 II 169 E. 2 S. 173; Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 1291; Wiegand, Basler Kommentar, N. 118 zu Art. 18 OR; Kramer, Berner Kommentar, N. 353 zu Art. 18 OR, je mit Hinweisen). Bei der Bestimmung der im Einzelfall aufgrund des hypothetischen Parteiwillens sachgerechten Anpassungsfolge steht dem Sachgericht ein gewisser Ermessensspielraum zu (so ausdrücklich Art. 373 Abs. 2 OR; vgl. auch BGE 115 II 484 E. 4b S. 488 mit Hinweis; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 652 zu Art. 18 OR). Nach ständiger Rechtsprechung übt das Bundesgericht bei der Überprüfung derartiger Ermessensentscheide Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es hebt Ermessensentscheide ausserdem
auf, wenn sie sich im Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 126 III 266 E. 2b S. 273; 123 III 246 E. 6a S. 255, je mit Hinweisen).
c) Die Vorinstanz ging bei der Bestimmung der Anpassungsfolgen davon aus, dass sich die Rechtsform des Baurechtsvertrages weder für die landwirtschaftliche Nutzung noch dafür eigne, Land in der Reservezone zu horten und darauf zu warten, dass es dereinst zu Bauland umgezont werde.

Eine Überprüfung der Bauzonendimensionierung könne gemäss § 65 Abs. 4 PBG/ZH frühestens acht Jahre nach der letzten Revision des Zonenplanes beantragt werden, wobei Dauer und Resultat des Zonenerweite-

rungsverfahrens ungewiss seien.
Angesichts der Tatsache, dass bereits mehr als ein Viertel der Vertragsdauer abgelaufen sei und der Kläger nicht behaupte, eine andere Anpassungsregel würde dem hypothetischen Willen und dem Vertragszweck besser entsprechen, komme als Anpassung an die veränderten Verhältnisse nur die Vertragsauflösung in Frage. Das Handelsgericht erachtete sodann eine Kündigungsfrist von 6 Monaten auf einen Zinstermin am naheliegendsten, weshalb der Baurechtsvertrag aufgrund des Kündigungsschreibens des Beklagten vom 15. September 1993 auf den 1. Juli 1994 aufgelöst worden sei.

Der Kläger vertritt die Auffassung, dass bereits die Voraussetzungen der clausula rebus sic stantibus nicht vorliegen. Diese Ansicht erwies sich als unzutreffend (oben E. 5). Darüber hinaus vermag er keine Umstände darzutun, welche die Ermessensausübung durch die Vorinstanz als bundesrechtswidrig erscheinen liessen. Solche sind denn auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz konnte bundesrechtskonform annehmen, die Parteien hätten als redlich handelnde Vertragspartner eine Kündigungsmöglichkeit auf einen Zinstermin vereinbart, wenn sie die Möglichkeit einer Umzonung der Baurechtsgrundstücke in die Reservezone bedacht hätten. Diese Lösung trägt namentlich der Tatsache Rechnung, dass der Beklagte aus einem Baurecht an einem Grundstück in der Reservezone keinen vernünftigen Nutzen ziehen kann und deshalb nicht anzunehmen ist, dass die Vertragspartner das Risiko der Umzonung in guten Treuen dem Beklagten zugewiesen hätten, falls sie die nachfolgende Entwicklung bei Vertragsschluss in Betracht gezogen hätten. Die von der Vorinstanz ermittelte Kündigungsfrist von 6 Monaten, welche sich an den halbjährlichen Zinsterminen orientiert, ist ebenfalls angemessen.
Ist somit das angefochtene Urteil zu bestätigen, kann offen bleiben, ob auch eine andere Anpassungsfolge als die Vertragsauflösung von den Rechtsbegehren der Parteien gedeckt gewesen wäre.

7.- Damit erweisen sich die Rügen des Klägers als unbegründet, weshalb die Berufung abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 15. Dezember 1999 wird bestätigt.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 25'000.– wird dem Kläger auferlegt.

3.- Der Kläger hat die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 25'000.– zu entschädigen.

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

Lausanne, 24. April 2001

Im Namen der I. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: