

Libération judiciaire pour perte d'intérêt (art. 736 CC) – Rappel des principes. La première condition d'application de l'article 736 CC est, selon le texte impératif de cette disposition, que des faits nouveaux soient survenus depuis que les parties impliquées dans la constitution de la servitude ont établi les droits et obligations réciproques des propriétaires du fonds dominant et du fonds servant. La perte de l'intérêt au sens de l'art. 736 al. 1 CC s'apprécie en fonction du principe de l'identité de la servitude. Selon ce principe, une servitude ne peut pas être maintenue dans un autre but que celui pour lequel elle a été constituée. La possibilité purement théorique d'une modification future des circonstances ne suffit pas à justifier le maintien de la servitude. Si le propriétaire du fonds grevé veut faire radier la servitude en justice sur la base de l'art. 736 al. 1 CC, il doit démontrer que la servitude a perdu toute utilité pour le fonds dominant (consid. 3.1).

Détermination du contenu d'une servitude (art. 738 CC) – Rappel des principes. Pour déterminer le contenu et l'étendue d'une servitude, l'art. 738 CC établit un ordre progressif. Le point de départ est l'inscription au registre foncier. Ce n'est que si le texte de l'inscription au registre foncier n'est pas clair qu'il est possible de recourir à la cause de l'acquisition dans le cadre de cette inscription (art. 738 al. 2 CC), c'est-à-dire à l'acte constitutif qui est conservé comme pièce justificative au bureau du registre foncier (art. 948 al. 2 CC). Les règles générales d'interprétation des contrats du droit des obligations s'appliquent en principe (art. 18 CO). Ces principes généraux d'interprétation s'appliquent sans réserve entre les parties contractantes initiales, mais dans les relations avec les tiers, ils ne s'appliquent qu'avec une restriction découlant de la foi publique du registre foncier (art. 973 CC), dont fait également partie le contrat de servitude. En effet, dans la mesure où les droits et obligations de tiers sont en cause, l'interprétation du titre d'acquisition est donc liée aux limites qui découlent de l'inscription, car le tiers de bonne foi est protégé dans sa confiance en l'exactitude de l'inscription. Dans le cadre de cette interprétation, le but de la servitude, lequel dépend des besoins du fonds dominant, revêt une importance déterminante (consid. 3.2).

En l'espèce, pour les tiers qui n'ont pas participé à la conclusion du contrat – c'est le cas des parties à la présente procédure – seul le but mentionné dans le contrat pour la constitution des servitudes, à savoir l'anticipation de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation et l'obtention de la constructibilité des terrains peu de temps avant ce changement, en échange de l'assurance que les nouvelles constructions respecteraient la nouvelle planification, est déterminant. Par conséquent, des années après l'entrée en vigueur de la planification concernée, la servitude a perdu son intérêt et les parties recourantes ne prétendent pas que cet intérêt fût ravivé en raison de faits nouveaux, de sorte que le recours est rejeté (consid. 4 et 5).

Gerichtliche Ablösung der Dienstbarkeit wegen Interessenverlust – Erste Voraussetzung der Anwendbarkeit von Art. 736 ZGB ist mithin nach dem zwingenden Wortlaut dieser Bestimmung, dass neue Tatsachen eingetreten sind, seitdem die bei der Errichtung der Servitut beteiligten Parteien die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks begründet haben. Ob das Interesse im Sinn von Art. 736 Abs. 1 ZGB verloren gegangen ist, beurteilt sich nach Massgabe des Grundsatzes der Identität der Dienstbarkeit. Dieser besagt, dass eine Dienstbarkeit nicht zu einem andern Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist. Die rein theoretische Möglichkeit einer künftigen Veränderung der Verhältnisse genügt nicht, um die Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit zu rechtfertigen. Will der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Löschung gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB gerichtlich durchsetzen, so hat er darzutun, dass die Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück jeglichen Nutzen verloren hat.

Umfangsermittlung der Dienstbarkeit – Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn der Wortlaut des Grundbucheintrags

unklar ist, darf im Rahmen dieses Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird. Soweit die Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrags in Frage steht, gelten grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung. Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags können gegenüber den Eigentümern, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Soweit die Rechte und Pflichten Dritter in Frage stehen, ist die Auslegung des Erwerbstitels mithin an die Schranken gebunden, die sich aus dem Eintrag ergeben, denn der gutgläubige Dritte wird im Vertrauen auf die Richtigkeit des Eintrages geschützt. Die Dienstbarkeit hat denjenigen Inhalt und Umfang, den sie haben muss, um ihren Zweck mit der geringst möglichen Beschränkung des Eigentums am dienenden Grundstück bestmöglich zu erreichen.

Mit anderen Worten sei für am Vertragsschluss nicht beteiligte Dritte – und das treffe vorliegend auf die Parteien dieses Verfahrens zu – nur der im Vertrag genannte Zweck für die Errichtung der Dienstbarkeiten und damit auch der Grunddienstbarkeit ersichtlich. Unter den Parteien massgeblicher Inhalt des Dienstbarkeitsvertrags sei damit bezüglich des ursprünglichen Zwecks der Dienstbarkeit die Erreichung der Bebaubarkeit der Grundstücke. Mit dem Erlass der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U. im Jahr 1985 sei dieser Zweck dahingefallen, denn ab diesem Zeitpunkt sei es nicht mehr nötig gewesen, durch die Baurechtsbeschränkungen auf im Sinn von § 234 (a) PBG noch fehlende oder in Änderung begriffene planungsrechtliche Festlegungen Rücksicht zu nehmen. Im Ergebnis habe das Bezirksgericht daher zu Recht in Gutheissung der Klage festgestellt, dass die streitgegenständliche Dienstbarkeit für die Grundstücke der Beklagten alles Interesse verloren habe.

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, von Werdt,
Gerichtsschreiberin Gutzwiller.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Leuch,
Beschwerdeführer,

gegen

C. AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Peter Kleb und/oder Dr. Fabian Klaber,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Negative Feststellungsklage (Dienstbarkeit),

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 16. November 2021 (LB210018-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. A.A. und B.A. (Beschwerdeführer) sind seit 2009 Eigentümer der in der Gemeinde U. gelegenen Grundstücke Nr. ooo und ppp. Die C. AG (Beschwerdegegnerin) ist ihrerseits Eigentümerin des Grundstücks Nr. qqq, welches D. gemäss Vertrag vom 15. Januar 2019 als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht hatte.

A.b. Am 9. April 1981 schlossen die Grundeigentümer der in der Gemeinde U. gelegenen Grundstücke Nr. rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx und yyy und die politische Gemeinde U. einen "Vertrag über Landabtretungen, Servitutenregelung, Erschliessungsbauten". In Ziff. 1.1 des Vertrags beschrieben die Vertragsparteien den Vertragszweck wie folgt:

"Die [...] Vertragsparteien regeln für das Gebiet V. folgende Massnahmen unter Beachtung der Grundsätze des Quartierplanrechtes nach §§ 123 ff PBG:

- Landabtretungen für die Erschliessung mittels prozentualem Abzug sowie Grenzberichtigung durch Landabtausch zwischen [zwei der drei Landeigentümer]
- Servitutenregelung mit Bereinigung der bestehenden und Schaffung der für die Erschliessung erforderlichen neuen Rechte inkl. Eintrag einer Baubeschränkung zur Berücksichtigung der Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung U.
- Bauliche Erschliessung samt Kostenverlegung unter Beachtung des im Gemeinderatsbeschluss vom 5. November 79 gutgeheissen [sic] Konzeptes."

A.c. Zugunsten und zulasten der Grundstücke der Prozessparteien, die zufolge Parzellierung aus den vom Vertrag vom 9. April 1981 erfassten Grundstücken hervorgegangen sind, und weiterer Grundstücke wurde auf der Grundlage ebendieses Vertrags eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Der Wortlaut des Grundbucheintrags auf dem Grundstück der Beschwerdegegner lautet: "Recht und Last, Baubeschränkung, Dat. 09.04.1981, 19.08.2009, SP Art. zzz". Auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks der Beschwerdeführer lautet der Eintrag: "Recht und Last, Baubeschränkung zugunsten Politische Gemeinde U. und zugunsten und zulasten diverser Grundstücke, Dat. 09.04.1981, SP Art. zzz".

A.d. Der Gemeinderat von U. hat mit Beschluss vom 24. Oktober 1988 der Löschung der Baubeschränkung im Gebiet V. gemäss Dienstbarkeit SP Art. zzz hinsichtlich der Berechtigung der Gemeinde U. vorbehaltlos zugestimmt. In diesem Beschluss hat der Gemeinderat festgehalten: "Aufgrund der damals pendenten Ortsplanung liessen sich die Zielsetzungen für die neue Bau- und Zonenordnung bereits ziemlich klar umschreiben. Die entsprechenden Rahmenbedingungen wurden deshalb als privat-rechtliche Baubeschränkung in der Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. [...] Die neue Bau- und Zonenordnung ist in Kraft. [...] Die Dienstbarkeit SP zzz hat ihren Zweck erfüllt. Aufgrund der heute geltenden Bauordnung können die privat-rechtlichen Baubeschränkungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren von der Baubehörde nicht mehr berücksichtigt werden."

A.e. Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt auf dem ihr gehörenden Grundstück den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 51 Wohnungen, wofür ihr der Gemeinderat von U. unter Auflagen und Vorbehalten die baurechtliche Bewilligung erteilt hat. Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin ist unbestrittenermassen mit der Grunddienstbarkeit nicht vereinbar. Die Beschwerdeführer stellen sich gegen das Bauvorhaben.

A.f. Am 5. Februar 2019 gelangte D. an das Bezirksgericht U. und beantragte festzustellen, dass besagte Dienstbarkeit für die beiden Grundstücke der Beschwerdeführer alles Interesse verloren habe. Mit Entscheid vom 3. November 2020 hiess das Bezirksgericht die Klage gut.

B.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 21. April 2021 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Dieses wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 16. November 2021 ab.

C.

C.a. Mit Eingabe vom 15. Dezember 2021 wenden sich die Beschwerdeführer an das Bundesgericht, dem sie beantragen, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und die Klage abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.b. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, indessen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der Streit dreht sich um die Frage, ob die Beschwerdeführer alles Interesse an einer zu ihren Gunsten lautenden Grunddienstbarkeit verloren haben. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (Urteil 5A_128/2020 vom 13. April 2021 E. 1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 147 III 215, aber in: Pra 2021 Nr. 73 S. 734). Das Obergericht gibt einen Streitwert von Fr. 4'900'000.-- an und die Beschwerdeführer behaupten einen solchen von Fr. 6'000'000.--. Welche Angabe zutrifft, braucht nicht entschieden zu werden, denn so oder anders ist die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) erreicht. Das Obergericht hat als obere kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin entschieden (Art. 75 BGG). Der angefochtene Entscheid trifft die Beschwerdeführer in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt des im Folgenden Gesagten einzutreten.

2.

2.1. Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die Beschwerdeführer diese nicht mehr thematisieren (**BGE 142 III 364** E. 2.4 mit Hinweisen). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 Satz 1 BGG; **BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer müssen auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie sollen im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachten (**BGE 140 III 115** E. 2, 86 E. 2; **121 III 397** E. 2a; je mit Hinweisen). Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht. Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt ausserdem das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 143 II 283** E. 1.2.2 mit Hinweis; **133 II 249** E. 1.4.2).

2.2. Bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden (Art. 4 ZGB) schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen

abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 142 III 336 E. 5.3.2; 136 III 278 E. 2.2.1; 132 III 97 E. 1; je mit Hinweisen).

2.3. Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A_382/2021 vom 20. April 2022 E. 1.4). In der Beschwerde ist auch darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 135 I 19** E. 2.2.2). Zum Sachverhalt gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also über den Prozesssachverhalt. Zu Letzterem zählen insbesondere die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage oder einer Expertise sowie die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen).

2.4. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Andernfalls ist von unzulässigen Noven auszugehen.

3.

3.1. Hat eine Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren, so kann der Belastete gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB ihre Löschung verlangen. Ist ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Art. 736 Abs. 2 ZGB). Sowohl in Absatz 1 als auch in Absatz 2 geht der Gesetzgeber von der Voraussetzung aus, dass seit der Begründung der Dienstbarkeit Veränderungen eingetreten sind, und nur unter dieser Voraussetzung sieht er die gänzliche oder teilweise Löschung bzw. Ablösung der Dienstbarkeit vor, die zufolge jener Veränderungen ihre Bedeutung ganz oder teilweise verloren hat. **Erste Voraussetzung der Anwendbarkeit von Art. 736 ZGB ist mithin nach dem zwingenden Wortlaut dieser Bestimmung, dass neue Tatsachen eingetreten sind, seitdem die bei der Errichtung der Servitut beteiligten Parteien die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks begründet haben.**

Unter dem Interesse für das berechtigte Grundstück bzw. dem Interesse des Berechtigten versteht die Rechtsprechung das Interesse des Eigentümers des berechtigten Grundstücks an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang, die sich aus Art. 738 ZGB ergeben. **Ob das Interesse im Sinn von Art. 736 Abs. 1 ZGB verloren gegangen ist, beurteilt sich nach Massgabe des Grundsatzes der Identität der Dienstbarkeit. Dieser besagt, dass eine Dienstbarkeit nicht zu einem andern Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist. Insbesondere darf die Ausübung der Dienstbarkeit auch nicht auf einen zusätzlichen, vom ursprünglichen verschiedenen Zweck ausgeweitet werden. Zu prüfen ist in erster Linie, ob der Eigentümer des berechtigten Grundstücks noch ein Interesse daran hat, die Dienstbarkeit zum ursprünglichen Zweck auszuüben, und wie sich dieses Interesse zu jenem verhält, das anlässlich der Begründung der Dienstbarkeit bestand. Dabei bestimmt sich die Interessenlage des Eigentümers des berechtigten Grundstücks nach objektiven Kriterien. Ein fehlendes Interesse im Zeitpunkt der Klageeinreichung führt indes nicht in jedem Fall zur Löschung der Dienstbarkeit, ist doch zu beachten, dass das Interesse durch**

eine spätere Veränderung der Gegebenheiten wieder aufleben kann. Für eine solche Entwicklung müssen allerdings mit einer gewissen Intensität Anhaltspunkte vorhanden sein; die rein theoretische Möglichkeit einer künftigen Veränderung der Verhältnisse genügt nicht, um die Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit zu rechtfertigen. Will der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Löschung gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB gerichtlich durchsetzen, so hat er darzutun, dass die Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück jeglichen Nutzen verloren hat. Auch wenn ihm der Beweis dieser negativen Tatsache obliegt (Art. 8 ZGB), gebieten Treu und Glauben der beklagten Partei, bei der Beweiserhebung mitzuwirken. Damit geht jedoch keine Umkehr der Beweislast in dem Sinn einher, dass der Dienstbarkeitsberechtigte den Fortbestand seines Interesses dartun müsste (zum Ganzen: zit. Urteil 5A_128/2020 E. 4.1 mit Hinweisen, in: Pra 2021 Nr. 73 S. 739 f.).

3.2.

3.2.1. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. **Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB).** Der gutgläubige Dritte darf sich auf einen klaren und deutlichen Eintrag verlassen, selbst wenn dieser Eintrag inhaltlich unrichtig ist - der Erwerber des belasteten Grundstücks da-rauf, dass die Dienstbarkeit nicht einen grösseren, der Erwerber des berechtigten Grundstücks darauf, dass sie nicht einen geringeren Inhalt und Umfang hat, als sich aus dem Eintrag ergibt. Nur wenn der Wortlaut des Grundbucheintrags unklar ist, darf im Rahmen dieses Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ein Rückgriff auf den Erwerbsgrund ist insbesondere dann erforderlich und der Schutz des guten Glaubens in den Eintrag dem Dritterwerber abzusprechen, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht ausreichend zu spezifizieren vermag und sich infolgedessen Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben. Dieser Fall liegt vor, wenn sich der Eintrag ohne weitere Erklärungen in der blossen Benennung erschöpft und einfach ein "Durchleitungsrecht", ein "Quellenrecht", eine "Baubeschränkung" etc. erwähnt, da diese nach Inhalt und Umfang recht verschieden ausgestaltet sein können. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; zum Ganzen: BGE 130 III 554 E. 3.1; 128 III 169 E. 3a; Urteil 5A_28/2021 vom 31. März 2022 E. 3.4.2 mit Hinweisen).

3.2.2. Soweit die Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrags in Frage steht, gelten grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung (**BGE 139 III 404 E. 7.1**). Ziel dieser Auslegung ist es in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzulegen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung. Sie ist also eine Tatfrage, auf die das Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 BGG zurückkommen kann (E. 2.3). Bleibt der tatsächliche Parteiwille unbewiesen, sind die Erklärungen und Verhaltensweisen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie nach den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte (oder normative) Auslegung als Rechtsfrage frei. Es ist aber an die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (zum Ganzen: **BGE 142 III 239 E. 5.2.1**; **132 III 626 E. 3.1** mit Hinweisen).

Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört.

Bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags können gegenüber den Eigentümern, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind (**BGE 139 III 404** E. 7.1; **130 III 554** E. 3.1 mit Hinweisen). Soweit die Rechte und Pflichten Dritter in Frage stehen, ist die Auslegung des Erwerbstitels mithin an die Schranken gebunden, die sich aus dem Eintrag ergeben, denn der gutgläubige Dritte wird im Vertrauen auf die Richtigkeit des Eintrages geschützt. Die beschriebene Objektivierung ist gegenüber einem Vertrag, dessen Zweck sich in der Begründung eines obligatorischen Schuldverhältnisses erschöpft, also noch verstärkt: Verlangt ist eine Auslegung nach den objektiv erkennbaren Umständen. In der Auslegung des Erwerbsgrundes nach dieser Maxime kommt dem Zweck der Dienstbarkeit die massgebende Bedeutung zu. Der Zweck bestimmt sich nach Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks. Die Dienstbarkeit hat denjenigen Inhalt und Umfang, den sie haben muss, um ihren Zweck mit der geringst möglichen Beschränkung des Eigentums am dienenden Grundstück bestmöglich zu erreichen (zum Ganzen: zit. Urteil 5A_28/2021 E. 3.4.3).

3.2.3. Der Zweck der Dienstbarkeit im Besonderen ist nach den gleichen Grundsätzen zu ermitteln. Soweit er sich nicht aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt, gilt im Verhältnis zu Dritten der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Kann davon nicht ausgegangen werden, ist zur Bestimmung des Zwecks danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten (**BGE 138 III 650** E. 5.3 mit Hinweisen).

4.

4.1. Das Obergericht ist von dieser Rechtslage und von folgendem, oberinstanzlich unbestritten gebliebenen Sachverhalt ausgegangen: In den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts befanden sich in der Gemeinde U. in den Gebieten W. und V. mehr als 78'000 m² Bauland im Eigentum von nur drei Grundeigentümerparteien, der E., der F. AG und den Erben des G.. Die Bebaubarkeit ihrer Ländereien richtete sich damals nach dem kantonalen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 (BauG) sowie nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U. vom 10. März 1960 (BZO 1960). Am 1. April 1976 trat das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) in Kraft. Für die Bewilligung künftiger Bauvorhaben wurde in den Übergangsbestimmungen des PBG festgehalten, dass die Gemeinden (vorgängig) ihre kommunalen Richt- und Nutzungspläne an die Bestimmungen des PBG anzupassen hätten, wofür sie insgesamt acht Jahre Zeit hatten (§ 342 Abs. 1 i.f. sowie § 343 Abs. 1 PBG). Baureif war nach der damaligen Regelung von § 234 PBG ein Grundstück sodann nur dann, wenn (entweder, was hier nicht einschlägig ist) das Grundstück von allen für eine Überbauung erforderlichen planungsrechtlichen Festlegungen erfasst war und keine davon in Änderung stand, oder "wenn noch fehlende oder in Änderung stehende planungsrechtliche Festlegungen durch die Ausführung eines Bauvorhabens nicht nachteilig beeinflusst werden" (§ 234 Bst. a aPBG; auch nach der aktuell gültigen Fassung von § 234 f. PBG können zu erlassende bzw. in Änderung stehende planungsrechtliche Festlegungen dazu führen, dass eine Baubewilligung nur erteilt wird, sofern das Bauvorhaben diese nicht nachteilig beeinflusst).

Die BZO U. stand damals nicht zuletzt in den Gebieten W. und V. in Änderung, weshalb eine Baubewilligung voraussetzte, dass (nebst der Erschliessung der Grundstücke) die künftige Nutzungsordnung nicht der sich in Änderung befindlichen kommunalen Planung widersprach. Unbestrittenermassen reichten daher die damaligen Grundeigentümer der Gemeinde einen Nutzungsvorschlag ein, welcher nach Beurteilung des Gemeinderats Rücksicht auf die Zielsetzungen der Richtplanung nahm und im Hinblick auf die künftige Bau- und Zonenordnung als sinnvoll und richtig beurteilt wurde. Die an das PBG angepasste Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U. wurde im März

1985 von der Gemeindeversammlung angenommen, vom Regierungsrat im November 1985 genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft gesetzt.

4.2. Mit Bezug auf den Streitgegenstand hielt das Obergericht fest, die drei Grundeigentümerparteien hätten am 28. Januar 1981 einen öffentlich beurkundeten Vertrag über Landabtretungen, Servitutenregelung und Erschliessungsbauten geschlossen, welcher in Ziff. 5.2 gegenüber der damals bestehenden Bauordnung der Gemeinde U. verschiedene Einschränkungen der Bebaubarkeit (Baubeschränkungen als nicht übertragbare Personaldienstbarkeit sowie Grunddienstbarkeit) enthalten habe. Als Vertragszweck sei dabei in Ziff. 1.1 ausdrücklich festgehalten worden, die Vertragsparteien regelten unter Beachtung der Grundsätze des Quartierplanrechts nach § 123 ff. PBG nebst Landabtretungen für die Erschliessung sowie der baulichen Erschliessung samt Kostenverlegung eine "Servitutsregelung mit Bereinigung der bestehenden und Schaffung der für die Erschliessung erforderlichen neuen Rechte inkl. Eintrag einer Baubeschränkung zur Berücksichtigung der Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung U."

4.3. Das Obergericht würdigte seine Feststellungen wie folgt: Der Dienstbarkeitsvertrag nenne ausdrücklich als Vertragszweck, es würden unter Beachtung des Quartierplanrechts nach § 123 ff. PBG Dienstbarkeiten vereinbart inklusive Eintrag einer Baubeschränkung zur Berücksichtigung der Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung U.. Als Ziel für die Eintragung der Baubeschränkung werde demnach lediglich die Harmonisierung mit der laufenden neuen Ortsplanung U. genannt. Der rechtliche Rahmen, weshalb dies angezeigt gewesen sei, sei bereits aufgezeigt worden und sei nicht strittig. Der im Vorspann des Vertragswerkes genannte Zweck habe demnach darin bestanden, die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen. Die Servitutserrichtungen inklusive Baubeschränkungen, wie auch die weiteren vertraglichen Massnahmen, seien unter Beachtung des Quartierplanrechts erfolgt. Ein Quartierplan ermögliche im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthalte die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Auch aus dieser Verweisung auf das Quartierplanrecht werde mit anderen Worten ersichtlich, worum es gehe: nämlich eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung zu erreichen, im vorliegenden Fall also die angestrebte Bebaubarkeit der Grundstücke. Dieser aus dem Dienstbarkeitsvertrag hervorgehende Zweck sei unbestritten, und ebenso unbestritten sei, dass die Gemeinde U. der Löschung der sie betreffenden Personaldienstbarkeit zugestimmt habe. Richtig sei zwar, dass die gleichzeitig mit der Personaldienstbarkeit unter den Grundeigentümern respektive unter den Grundstücken errichtete Grunddienstbarkeit zur Erreichung dieses Zweckes nicht erforderlich gewesen sei, wie die Beschwerdeführer vor Bezirksgericht wie auch in der Berufung vorgebracht hätten. Allerdings sei es nicht zielführend, deswegen über den Zweck der Grunddienstbarkeit zu spekulieren, wie das beide Parteien getan hätten: Denn solche allfälligen weiteren Zwecke hätten sich jedenfalls nicht im Dienstbarkeitsvertrag manifestiert. Für am Vertragsschluss nicht beteiligte Dritte sei damit bloss ersichtlich, dass die Parteien eine Grunddienstbarkeit vereinbart hätten. Ein allenfalls über den im Vertrag genannten Zweck hinausgehender Grund hierfür sei indes für diese Dritte nicht ersichtlich. Mit anderen Worten sei für am Vertragsschluss nicht beteiligte Dritte - und das treffe vorliegend auf die Parteien dieses Verfahrens zu - nur der im Vertrag genannte Zweck für die Errichtung der Dienstbarkeiten und damit auch der Grunddienstbarkeit ersichtlich. Unter den Parteien massgeblicher Inhalt des Dienstbarkeitsvertrags sei damit bezüglich des ursprünglichen Zwecks der Dienstbarkeit die Erreichung der Bebaubarkeit der Grundstücke. Mit dem Erlass der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U. im Jahr 1985 sei dieser Zweck dahingefallen, denn ab diesem Zeitpunkt sei es nicht mehr nötig gewesen, durch die Baurechtsbeschränkungen auf im Sinn von § 234 (a) PBG noch fehlende oder in Änderung begriffene planungsrechtliche Festlegungen Rücksicht zu nehmen. Im Ergebnis habe das Bezirksgericht daher zu Recht in Gutheissung der Klage festgestellt, dass die streitgegenständliche Dienstbarkeit für die Grundstücke der Beklagten alles Interesse verloren habe.

5.

Die Beschwerdeführer erheben zahlreiche Rügen:

5.1. Sie wenden zunächst ein, der Grundbucheintrag sei zeitlich nicht befristet, weshalb die Dienstbarkeit weiterhin gelte. Dieser Einwand zielt insofern an der Sache vorbei, als es vorliegend nicht um die Frage einer zeitlichen Befristung der Dienstbarkeit geht und die kantonalen Instanzen auch nicht damit argumentiert haben, sondern darum, ob die berechtigten Grundstücke (der Beschwerdeführer) das Interesse an der Dienstbarkeit verloren haben oder nicht.

5.2. Mehrfach behaupten die Beschwerdeführer, der Grundbucheintrag selbst sei klar, weshalb nicht auf den Erwerbsgrund gegriffen werden dürfe. Der Grundbucheintrag (vgl. Sachverhalt Bst. A.c) sagt nichts über den Zweck der Dienstbarkeit aus, weshalb eine Konsultation des Erwerbsgrunds unausweichlich ist. Der Einwand ist unbegründet.

5.3. Sodann werfen die Beschwerdeführer dem Obergericht vor, zu Unrecht zwischen den Motiven und dem Zweck der Dienstbarkeit zu unterscheiden und auf die Motive der Vertragsparteien abzustellen. Die Beschwerdeführer irren, wenn sie meinen, das Obergericht dürfe grundsätzlich nicht auf die Motive der seinerzeitigen Vertragsparteien abstellen. Soweit solche aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst hervorgehen oder für einen Dritten, der an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt war, normalerweise erkennbar sind, sind individuelle persönliche Umstände und Motive, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, bei der objektiven Auslegung eines Dienstbarkeitsvertrags sehr wohl zu berücksichtigen (E. 3.2.2). Nun behaupten die Beschwerdeführer weder noch legen sie dar, welche Motive das Obergericht berücksichtigt haben soll, die nicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst hervorgehen. Insofern zielt der Einwand der Beschwerdeführer ins Leere. Eine andere Frage ist, ob das Obergericht den Dienstbarkeitsvertrag - allenfalls unter Berücksichtigung von daraus hervorgehenden oder für Dritte normalerweise erkennbaren Motiven - bundesrechtskonform ausgelegt hat (dazu E. 5.5).

5.4. An der Sache vorbei zielen auch die Ausführungen der Beschwerdeführer, soweit sie sich auf den Schutz ihres guten Glaubens beziehen. Wie ausgeführt (E. 3.2.3), gilt im Verhältnis zu Dritten der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist, und ist, soweit Unklarheiten bestehen, danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten. Mit anderen Worten werden die Beschwerdeführer nicht in dem geschützt, was sie geglaubt und gedacht haben, sondern was sie in objektiver Auslegung des Erwerbsgrunds unter der Dienstbarkeit verstehen mussten.

5.5. Wie bereits dargelegt (E. 4.3), ging das Obergericht davon aus, der ausschliessliche Zweck des Vertrags vom 9. April 1981 und damit der Dienstbarkeiten bestehe darin, eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung der Gemeinde U. entsprechende Nutzung und damit vor Inkrafttreten einer neuen kommunalen Bau- und Zonenordnung die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

5.5.1. Das Obergericht stellte zunächst fest, dieser Zweck sei unbestritten. Gegen das Ende der Beschwerdeschrift bestreiten die Beschwerdeführer diese - den Prozesssachverhalt beschlagende (vgl. E. 2.3) - Feststellung. Sie verweisen dabei "auf die bereits gemachten Ausführungen" und "auf die Angaben in der Berufungsschrift (act. 57, Rz 19 ff.)". Im vorderen Teil der Beschwerde erklären sie wohl, welches der wirkliche Zweck des Vertrags vom 9. April 1981 gewesen sein soll; an keiner Stelle findet sich aber eine begründete Bestreitung der hier diskutierten Feststellung. An der angegebenen Stelle in der Berufung erklären die Beschwerdeführer, der Zweck der Grunddienstbarkeiten sei gewesen, "für die von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücke einheitliche Baubeschränkungen zu errichten" bzw. "durch klar definierte Vorschriften eine einheitliche Überbauung der Parzellen zu gewährleisten", während das Erreichen der Bebaubarkeit die (unbeachtliche) Motivation der Vertragsparteien gewesen sein möge.

Ob darin eine rechtsgenügli­che Bestreitung des vom Bezirksgericht festgestellten Zwecks gesehen werden kann, braucht nicht abschliessend beurteilt zu werden, denn der Standpunkt der Beschwerdeführer ist ohnehin unbegründet.

5.5.2.

5.5.2.1. So meinen die Beschwerdeführer, die vom Obergericht geschilderte historische Situation (baurechtliche Situation um 1960; kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975; Pflicht der Gemeinden zur Anpassung ihrer kommunalen Richt- und Nutzungspläne) spiele "für die Beurteilung der vorliegenden Klage kaum eine Rolle". Sie gehe aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht hervor und im Urteil 5A_873/2018 vom 19. März 2020 habe das Bundesgericht dargelegt, dass nicht der historische Kontext von Bedeutung sei, sondern der Wortlaut des Errichtungsakts.

Das Bundesgericht beanstandete im verwiesenen Urteil 5A_873/2018 das Vorgehen der Vorinstanz, weil diese unter Berücksichtigung des historischen Kontextes vom an sich klaren Wortlaut des Errichtungsaktes abweichen und daraus einen gegenüber dem Vertragstext massiv eingeschränkten Zweck der Dienstbarkeit ableiten wollte (dortige E. 3.6.3). Eine vergleichbare Situation liegt hier nicht vor. Vielmehr gibt der im Vertragstext formulierte Satz "inkl. Eintrag einer Baubeschränkung zur Berücksichtigung der Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung U." geradezu Anlass, nach dem Grund für diese Aussage zu forschen, und ist das Abstellen auf die Interessenlage zur Zeit der Errichtung der Dienstbarkeit zulässig.

5.5.2.2. In der Sache führen die Beschwerdeführer aus, es treffe nicht zu, dass die damaligen Vertragsparteien 1981 nicht bis zur Verabschiedung der revidierten Bau- und Zonenordnung hätten warten wollen und deswegen versucht hätten, mit dem Dienstbarkeitsvertrag die BZO 1985 vorwegzunehmen. Dem widerspreche vor allem der Umstand, dass die sehr grosse Parzelle der Beschwerdegegnerin erst jetzt, 40 Jahre nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags, überbaut werden solle. Gerade den Rechtsvorgängern der Beschwerdegegnerin sei es offensichtlich kein Anliegen gewesen, eine vorzeitige Überbaubarkeit ihrer Parzelle zu erreichen. Auch die Parzelle der Beschwerdeführer sei erst 1996 überbaut worden.

Sie behaupten indes nicht und legen nicht dar, an welcher Stelle im kantonalen Verfahren sie diese Einwendungen bereits vorgetragen hätten. Sie stellen damit auf Tatsachen ab, die sich nicht aus dem angefochtenen Entscheid ergeben und folglich unbeachtlich sind (E. 2.4). Damit ist dieser Rüge die tatsächliche Grundlage entzogen.

5.5.3. Gleichsam im Widerspruch zu den vorstehenden Vorbringen führen die Beschwerdeführer aus, die Bebaubarkeit möge *ein* Zweck des Vertrags vom 9. April 1981 gewesen sein. Dieser gehe jedoch nicht aus dem Vertragstext hervor. Diese Schlussfolgerung wurde vorstehend widerlegt.

Man kann die Ausführungen der Beschwerdeführer immerhin dahingehend verstehen, dass es nebst dem vom Obergericht festgehaltenen Zweck noch einen weiteren Zweck gegeben hat, der nach wie vor Gültigkeit beanspruche. Zusammenfassend stellen sie sich auf den Standpunkt, der Vertrag regle, *wie* die betroffene Fläche überbaut werden soll, also die Umsetzung der "Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung". Die BZO 1985 habe - wie die Dienstbarkeit - eine Überbauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppel­einfamilienhäusern mit geringer Ausnutzung vorgesehen. Die Beschwerdegegnerin wolle indes nicht gemäss den Zielen der damaligen Ortsplanung bauen, sondern Wohnblöcke mit vier bis fünf Geschossen und einer sehr grossen Ausnutzung hinstellen. Diese Art der Überbauung entspreche in keiner Art und Weise den Zielen, welche die BZO 1985, auf welche sich der Dienstbarkeitsvertrag berufe, für das betroffene Gebiet vorgesehen habe.

Mit ihren Ausführungen stellen die Beschwerdeführer dem angefochtenen Entscheid einfach ihre eigene Sichtweise der Sach- und Rechtslage gegenüber, ohne konkret aufzuzeigen, aus welcher Stelle des Vertrags vom 9. April 1981 die behauptete Absicht der Vertragsparteien - für am Vertragsschluss nicht beteiligte Dritte erkennbar - hervorgeht, sich über die für die angestrebte Bebaubarkeit ihrer Grundstücke erforderlichen Baubeschränkungen hinaus gegenseitig einschränken zu wollen. Daran änderte auch der Umstand nichts, wenn die Vertragsparteien - wovon die Beschwerdeführer ausgehen - privatrechtlich Baubeschränkungen vereinbart hätten, die letztlich einschränkender sind als in der vier Jahre später verabschiedeten BZO. Naturgemäss konnten die Vertragsparteien nicht antizipieren, welches der genaue Inhalt der BZO sein würde. Soweit es ihnen darum ging, die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen, waren sie darauf angewiesen, eine Regelung aufzustellen, die behördlich genehmigt werden kann. Wenn die Beschwerdeführer ferner meinen, die ursprünglichen Vertragsparteien hätten bei einer derartigen Unsicherheit "sicherlich eine Befristung der Dienstbarkeit bis zum Inkrafttreten der BZO 1985 vereinbart", verfallen sie in Spekulationen, welche das Bundesgericht nicht berücksichtigen kann.

5.5.4. Nichts auszurichten vermögen die Beschwerdeführer mit dem Einwand, wenn die ursprünglichen Vertragsparteien tatsächlich nur die Erreichung der Baureife der betroffenen Grundstücke beabsichtigt hätten, hätte eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde U. ausgereicht, weshalb die Grunddienstbarkeit nichts anderes darstelle als eine Vereinbarung unter den Parteien, wie die vom Vertrag abgedeckten Parzellen überhaupt bebaut werden dürfen. In Ziffer 5.2 des Vertrags vom 9. April 1981 werde klar festgehalten, dass sich die Grundeigentümer nicht nur gegenüber der Gemeinde U., sondern auch untereinander, in teilweiser Einschränkung gegenüber der bestehenden Zonenordnung mit Zonenplan in U., auf diese Baubeschränkungen geeinigt hätten.

Zum einen bleibt völlig im Dunkeln, ob die seinerzeitigen Vertragsparteien überhaupt wussten, dass die Errichtung einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Gemeinde U. ausgereicht hätte. Ist ein solches Wissen - wie vorliegend - nicht nachgewiesen, kann aus dem Umstand, dass die seinerzeitigen Vertragsparteien nebst der Personaldienstbarkeit auch noch alle betroffenen Grundeigentümer belastende und berechtigende Grunddienstbarkeiten vereinbart haben, nicht abgeleitet werden, sie hätten über das im Vertragsdokument klar formulierte Ziel (zur Erinnerung: "Schaffung der für die Erschliessung erforderlichen neuen Rechte inkl. Eintrag einer Baubeschränkung zur Berücksichtigung der Ziele der im Gange befindlichen neuen Ortsplanung U.") hinaus gleichsam eine privatrechtliche Zonenordnung schaffen wollen.

Zum anderen war mit dem Verweis auf die "bestehende Zonenordnung" offensichtlich die BZO 1960 gemeint. Diese hatte angesichts der im kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) statuierten Pflicht der Gemeinden, ihre kommunalen Richt- und Nutzungspläne an die Bestimmungen des PBG anzupassen (E. 4.1), von vornherein nur noch eine eingeschränkte Bedeutung. Mit Blick auf die damals bestehende Möglichkeit, trotz der faktischen Ausserkraftsetzung der bisherigen kommunalen Bau- und Zonenordnung noch Baubewilligungen zu erwirken (sofern die Ausführung eines Bauvorhabens noch fehlende oder in Änderung stehende planungsrechtliche Festlegungen nicht nachteilig beeinflusst), kann dem fraglichen Verweis nicht mehr als deklaratorischer Charakter zuerkannt werden.

5.5.5. Damit bleibt es dabei: Der einzige für am Vertragsschluss nicht beteiligte Dritte erkennbare Zweck des Vertrags vom 9. April 1981 war die Erwirkung der Bebaubarkeit, weshalb sich auch der gegenteilige Standpunkt der Beschwerdeführer als unbegründet erweist. Dieser Zweck wurde erfüllt; an der Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit haben die Beschwerdeführer kein Interesse mehr.

5.6. Mit dem Inkrafttreten der BZO 1985 ist eine neue Tatsache eingetreten, die sich nach dem Abschluss des Vertrags vom 9. April 1981 zugetragen hat. Ab diesem Zeitpunkt waren keine

privatrechtlichen Vereinbarungen mehr notwendig, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erwirken. Aktuell haben die Beschwerdeführer kein Interesse an der Aufrechterhaltung der Baubeschränkungen. Dass es konkrete Anhaltspunkte für eine künftige Veränderung der Verhältnisse gäbe, die ihr Interesse wieder aufleben lassen könnte, machen sie nicht geltend. Damit ist die vom Bezirksgericht gezogene und vom Obergericht bestätigte Schlussfolgerung, die Dienstbarkeit habe für das herrschende Grundstück jeglichen Nutzen verloren, nicht zu beanstanden.

6.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Entschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren ist dagegen nicht geschuldet, zumal der Beschwerdegegnerin kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 25'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

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

Lausanne, 27. Juni 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Gutzwiller