

BGer 5A_715/2025 vom 30. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_715_2025

FR: TF 5A_715/2025 du 30 mars 2026

IT: TF 5A_715/2025 del 30 marzo 2026

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das auf Rechtsmittel hin als letzte kantonale Instanz (Art. 75 BGG) über die Zusprechung des Eigentums an einem Grundstück entschieden hat. Das ist eine Zivilsache vermögensrechtlicher Natur (Art. 72 Abs. 1 BGG). Die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG), sodass die Beschwerde in Zivilsachen das zutreffende Rechtsmittel ist. Mit der Beschwerde gegen den Endentscheid können die Beschwerdeführer sodann den Zwischenentscheid der Vorinstanz bzw. deren Beurteilung im Zwischenentscheid vom 16. März 2023, wonach auf die Beschwerde mangels Vorliegens einer

res iudicata einzutreten ist, anfechten, da sich der Inhalt dieses Zwischenentscheids auf den Endentscheid auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG).

E. 1.2

Im Übrigen sind die Beschwerdeführer, die im kantonalen Verfahren mit ihren Anträgen unterlegen sind, zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 BGG). Sie haben diese zudem form- und fristgerecht eingereicht (Art. 42 Abs. 1, 45 Abs. 1, 46 Abs. 1 Bst. b, 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.3

Das Ausgeführte ist wie folgt einzuschränken: Obwohl sie beantragen, die Klage sei vollumfänglich abzuweisen, erheben die Beschwerdeführer hinsichtlich der Schadenersatzforderungen der Beschwerdegegner, welche die Vorinstanz gutgeheissen hat, keinerlei Rügen bzw. begründen sie ihren Antrag diesbezüglich nicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III 86 E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (BGE 142 III 364 E. 2.4).

E. 2.2

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, das heisst willkürlich (Art. 9 BV ; BGE 147 I 73 E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 137 III 226 E. 4.2 ; 135 I 19 E. 2.2.2). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 144 V 50 E. 4.1).

E. 2.3

Neue Tatsachen und neue Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Das trifft auf das neue, bis 31. August 2026 befristete Zahlungsversprechen der Bank G. _____, das die Beschwerdegegner eingereicht haben, nicht zu. Es ist vielmehr ein echtes und damit unzulässiges Novum (BGE 143 V 19 E. 1.2) und daher bei der Beurteilung der Streitsache nicht zu berücksichtigen.

E. 3

Anlass zur Beschwerde gibt vorab die Frage, ob der zweiten Klage die materielle Rechtskraft des Entscheids des Bezirksgerichts vom 29. Mai 2020 entgegensteht, mit dem die erste Klage abgewiesen wurde.

E. 3.1

Das Gericht tritt auf die Klage nicht ein, wenn die Sache rechtskräftig entschieden ist (Art. 59 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. e ZPO). Eine in diesem Sinne abgeurteilte Sache (*res iudicata*) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten inhaltlich identisch ist. Das Bundesgericht folgt dabei der Theorie des zweigliedrigen Streitgegenstands (vgl. STÄHLE/ZINGG, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2026, N. 71 f. zu Art. 59 ZPO) : Die Identität von prozessualen Ansprüchen wird nach den Klageanträgen und dem Lebenssachverhalt, d.h. dem Tatsachenfundament, auf das sich die Klagebegehren stützen, beurteilt (BGE 144III 452 E. 2.3.2; 141 III 257 E. 3.2; 139 III 126 E. 3.2.3; je mit Hinweisen). Ein gleichlautendes Rechtsbegehren führt somit nicht zu Anspruchsidentität, wenn es auf anderen Tatsachen beruht (STÄHLE/ZINGG, a.a.O., N. 82 zu Art. 59 ZPO). Zum massgebenden Lebenssachverhalt gehören nicht nur die in den Prozess eingebrachten Tatsachen, sondern sämtliche Tatsachen, die im Zeitpunkt des Urteils bereits bestanden hatten, unabhängig davon, ob sie den Parteien bekannt waren, von diesen vorgebracht oder vom Gericht beweismässig als erstellt erachtet wurden (BGE 142 III 210 E. 2 und 2.1; 139 III 126 E. 3.1; je mit Hinweisen). Ausserhalb der zeitlichen Grenzen der materiellen Rechtskraft liegen dagegen rechtsbegründende oder rechtsverändernde Tatsachen, die im früheren Prozess nicht zu beurteilen waren, also neue erhebliche Tatsachen, die seit dem ersten Urteil eingetreten sind und den Anspruch in der nunmehr eingeklagten Form erst entstehen liessen (BGE 145 III 143 E. 5.1; 140 III 278 E. 3.3; 139 III 126 E. 3.2.1 und E. 4.1; 125 III 241 E. 1d; je mit Hinweisen). Das ist z.B. der Fall, wenn eine Herausgabeklage abgewiesen wurde, weil der Beklagte nicht im Besitz der Sache war, den er in der

Zwischenzeit aber erlangt hat (GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 1979, S. 377 ff.), oder wenn die Klage im ersten Urteil mangels Fälligkeit abgewiesen wurde, diese aber inzwischen eingetreten ist (Urteil 4A_209/2007 vom 5. September 2007 E. 2.2.1). Dasselbe gilt für aufschiebende Bedingungen, deren Eintritt den Anspruch erst entstehen lassen. Erfüllt sich eine Bedingung erst, nachdem ein Gericht den Anspruch abgewiesen hat, weil die Bedingung noch nicht eingetreten war, steht die Rechtskraft des ersten Urteils einer neuen, gleichlautenden Klage nicht entgegen (vgl. GULDENER, a.a.O., S. 378). Die materielle Rechtskraft erstreckt sich somit nicht auf Tatsachen, die erst nach dem Zeitpunkt entstanden sind, bis zu dem sie im früheren Verfahren noch hätten vorgebracht werden können (BGE 140 III 278 E. 3.3).

E. 3.2

Das Bezirksgericht erwog, die Beschwerdeführer hätten ein neues Zahlungsverprechen der Bank G. _____ vom 10. August 2020 zugunsten der Bank F. _____ vorgelegt, das die abzulösenden Pfandrechte genau bezeichne, sowie ein Antwortschreiben der Bank F. _____ vom 18. August 2020, wonach diese nicht auf die begehrte Pfandablösung durch die Bank G. _____ eintreten könne. Damit liege zwar ein gegenüber dem früheren Verfahren veränderter Sachverhalt vor, doch sei dieser nur unmassgeblich verändert: Es lägen wiederum nur ungenügende Belege vor, zumal die Bank F. _____ die Ablösung der Schuldbriefe gerade ablehne. Insofern werde inhaltlich eine Frage aufgeworfen, welche das Gericht bereits beurteilt habe. Im Gegensatz dazu kam die Vorinstanz zum Schluss, es lägen keine identischen Klagen vor. Zwar werde dasselbe Rechtsbegehren gestellt, jedoch stütze sich dieses auf einen anderen Sachverhalt. Sie bejahte - anders als das Bezirksgericht - eine Nebenpflicht der Beschwerdeführer, dafür zu sorgen, dass die Bank F. _____ die Schuldbriefe bei Vorliegen eines genügenden Zahlungsverprechens an die Bank G. _____ überträgt. Den Beschwerdegegnern könne somit nicht vorgeworfen werden, im ersten Prozess nicht alles ihnen Zumutbare vorgekehrt zu haben. Die Präklusionswirkung des Urteils vom 29. Mai 2020 umfasse den Einbezug der Bank F. _____ nicht. Das Pfandablösungsschreiben der Bank G. _____ vom 10. August 2020 mit unwiderruflichem Zahlungsverprechen wie auch das Antwortschreiben der Bank F. _____ vom 18. August 2020 seien somit neue, erhebliche Tatsachen.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer stören sich zunächst daran, dass die Vorinstanz sich mit materiellen Fragen (Nebenpflicht der Beschwerdeführer) auseinandergesetzt habe, die im Verfahren vor Bezirksgericht niemand aufgeworfen habe. Dort sei es allein um die Frage der *res iudicata* gegangen. Für die Beschwerdeführer sei folglich diese Rechtsanwendung überraschend gewesen, was das rechtliche Gehör verletze. Ausserdem treffe es nicht zu, dass die Bank F. _____ als ihre Hilfsperson nach Art. 101 OR zu betrachten sei. Es fehle schon daran, dass sich der Streit um eine Haftung für fremdes Handeln drehe, worauf sich Art. 101 OR allein beziehe. Eine analoge Anwendung dieser Bestimmung sei abzulehnen. Nach Auffassung der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz ausserdem Art. 59 Abs. 2 Bst. e ZPO verletzt. Sie verkenne, dass die Beschwerdegegner einen individualisierten Anspruch auf Zusprechung von Grundeigentum geltend gemacht hätten. Das Bezirksgericht habe die Klage ohne jeglichen Vorbehalt (wie z.B. "zur Zeit") abgewiesen. Es gehe um dieselben Kläger, die dasselbe Rechtsbegehren gegen dieselben Beklagten gestützt auf denselben Rechtsgrund (Kaufvertrag vom 13. Oktober 2016) noch einmal stellten. Betroffen seien

nicht etwa Dauerschuldverhältnisse, sondern einmalige Verhältnisse, d.h. ein Kaufvertrag, der einmal zu erfüllen sei. Dieser Sachverhalt liege nicht ausserhalb der zeitlichen Grenzen der materiellen Rechtskraft des früheren Urteils. Ebenso wenig lägen mit dem Zahlungsverprechen der Bank G. _____, mit dem neuen Pfandvertrag vom 17. August 2020 sowie mit dem Pfandablösungsschreiben der Bank G. _____ neue Tatsachen vor. Denn die Beschwerdegegner hätten diese Belege bereits im ersten Prozess vorlegen müssen, was novenrechtlich zulässig gewesen wäre. Aus der Rechtsprechung ergebe sich, dass Beweismittel, die in einem früheren Verfahren hätten eingereicht werden können, aber nicht eingereicht worden seien, später nicht zur Grundlage einer Revision gemacht werden könnten (BGE 92 II 68 E. 3). Versäumnisse einer Partei könnten nicht korrigiert werden, indem der Grundsatz der

res iudicata durchbrochen werde.

E. 3.4

Was den Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs angeht (Art. 29 Abs. 2 BV), so wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und ist nicht an die von den Parteien vorgetragene Rechtsstandpunkte gebunden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht daher kein verfassungsrechtlicher Anspruch der Parteien, zur rechtlichen Würdigung der durch sie in den Prozess eingeführten Tatsachen noch besonders angehört zu werden. Eine Ausnahme besteht namentlich, wenn ein Gericht seinen Entscheid auf einen Rechtsgrund zu stützen beabsichtigt, auf den sich die beteiligten Parteien nicht berufen haben und mit dessen Erheblichkeit sie vernünftigerweise nicht rechnen mussten (BGE 145 I 167 E. 4.1; 130 III 35 E. 5). Die Vorinstanz hat allein gestützt auf Art. 59 Abs. 2 Bst. e ZPO beurteilt, ob die Einrede der abgeurteilten Sache gerechtfertigt ist. Sie hat sich somit nicht auf einen anderen Rechtsgrund als das Bezirksgericht gestützt. Daran ändert nichts, dass sie zur Begründung auch auf materiellrechtliche Aspekte zurückgriff (Verletzung einer Nebenpflicht), die keine der Parteien angesprochen haben mag. Das rechtliche Gehör verschafft den Parteien keinen Anspruch darauf, dass das Gericht nur rechtliche Argumente prüft, die von den Parteien aufgeworfen worden sind. Der Vorwurf der Gehörsverletzung erweist sich damit als unbegründet.

E. 3.5.1

Der Kaufvertrag regelte die Voraussetzungen, welche für die Eigentumsübertragung an die Beschwerdegegner erfüllt sein mussten, nämlich dass die Bank der Käufer zwei Schuldbriefe im Betrag von je Fr. 100'000.-- bei der Bank der Verkäufer mittels Bezahlung von Fr. 200'000.-- abzulösen hatte; dass die Grundstückgewinnsteuer sichergestellt sein musste und dass der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen war, wobei es dazu genügte, dass die erwerbende Partei ein entsprechendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz ansässigen Bank vorlegte. Das Bezirksgericht kam in seinem ersten Urteil zum Schluss, dass das Zahlungsverprechen der Bank G. _____ hinsichtlich der Ablösung der Schuldbriefe "unklar" war und die notwendigen Belege für die Ablösung der bestehenden Grundpfandrechte somit nicht vorlagen. Wie sich aus den Akten ergibt (Art. 105 Abs. 2 BGG), erwog das Bezirksgericht weiter, dass die Voraussetzungen des Zahlungsverprechens daher "bisher nicht erfüllt" seien, weshalb die Eigentumsübertragung "derzeit" nicht erfolgen könne. Im zweiten Prozess hatten die Beschwerdegegner nebst einem Zahlungsverprechen der Bank G. _____, das die abzulösenden Grundpfandrechte nunmehr genau bezeichnete, neu auch einen Pfandvertrag

zwischen ihnen und der Bank G. _____ über die Errichtung eines Grundpfandrechts auf dem strittigen Grundstück vorgelegt. Dieses Grundpfandrecht sollte die dereinst gestützt auf das Zahlungsverprechen geleistete Zahlung der Bank sichern. Sämtliche Belege waren erst nach dem ersten Urteil des Bezirksgerichts ausgefertigt worden. Damit lagen unstrittig neue Tatsachen vor (ein neues, klares Zahlungsverprechen, ein abschlägiges Antwortschreiben der Bank F. _____ betreffend die abzulösenden Schuldbriefe sowie ein Pfandvertrag), die dem Bezirksgericht im Zeitpunkt des ersten Urteils nicht vorlagen. Dabei handelt es sich um neue Tatsachen im Sinne der zitierten Rechtsprechung (vgl. oben E. 3.1 sowie BGE 71 I 419 S. 422; Urteil 4C.356/2001 vom 12. März 2002 E. 3b betreffend die Zulässigkeit einer mit neuen Belegen begründeten Grundbuchanmeldung nach rechtskräftiger Abweisung einer früheren Grundbuchanmeldung). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kommt es nicht darauf an, dass die vertragliche Grundlage unverändert geblieben ist, sondern darauf, dass der Sachverhalt, der unter die unveränderte vertragliche Grundlage zu subsumieren ist, sich seit dem ersten Urteil hinsichtlich der genannten Gesichtspunkte - die gemäss dem Bezirksgericht gerade zur Abweisung "derzeit" geführt hatten - verändert hat. Diese neuen Tatsachen sind grundsätzlich geeignet, den Anspruch auf Eigentumsübertragung erst entstehen zu lassen. Es geht somit nicht um einen "einmaligen" Vorgang, wie die Beschwerdeführer meinen, sondern um veränderliche Tatsachen.

E. 3.5.2

Wie diese neuen Tatsachen rechtlich zu würdigen sind, ist nicht eine Frage der Rechtskraft der abgeurteilten Sache, sondern der materiellen Beurteilung der Streitsache. Die Rechtskraftwirkung erstreckt sich nicht auf die Beurteilung materiellrechtlicher Vorfragen (BGE 148 III 371 E. 5.3.2). Es spielt daher unter dem Gesichtspunkt der

res iudicata keine Rolle, ob die Vorinstanz - im Gegensatz zum Bezirksgericht - die durch das Antwortschreiben der Bank F. _____ belegte Weigerung, bei der Ablösung der Schuldbriefe mitzuwirken, zutreffend den Beschwerdeführern als Verletzung einer Nebenpflicht angelastet hat. Soweit die Vorinstanz dieser Rechtsfrage im vorliegenden Zusammenhang Bedeutung beimisst, sind ihre Ausführungen nur schwer verständlich. Wesentlich ist allein, dass sich die tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen verändert haben. Es braucht daher auf die diesbezüglichen materiellrechtlichen Rügen der Beschwerdeführer zur Verletzung von Nebenpflichten nicht weiter eingegangen zu werden.

E. 3.5.3

Der Kritik der Beschwerdeführer liegt die Auffassung zu Grunde, dass es den Beschwerdegegnern verwehrt sein soll, eine zweite Klage einzureichen, wenn sie es versäumt haben, die für die Eigentumsübertragung notwendigen Bedingungen bereits im Zeitpunkt des früheren Urteils zu erfüllen, obwohl sie dazu in der Lage gewesen wären. Es trifft zwar zu, dass es vorliegend allein vom Willen der anspruchsberechtigten Partei abhängt, ob und wann sich der anspruchsbegründende Sachverhalt verwirklicht. Es gibt allerdings keinen allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass Tatsachen, deren Eintritt die Handlung einer Partei erfordern, anders zu behandeln sind als solche, die unabhängig vom Willen oder Tun einer Partei entstehen. Sonst würde eine Partei ihren Anspruch aufgrund eines verbesserlichen Mangels endgültig verirken, weil sie - wie hier - die Tragweite der zu seiner Entstehung erforderlichen Vollzugshandlungen verkennt. Prozessrechtliche Versäumnisse können zwar durchaus zur Verwirkung materiellrechtlicher Ansprüche führen. Das erfordert aber eine klare rechtliche Grundlage, die vorliegend fehlt. Eine solche

sehen die Beschwerdeführer freilich in der Rechtsprechung, wonach Beweismittel, die schon in einem früheren Verfahren hätten vorgebracht werden können, nicht zur Begründung eines Revisionsgesuchs verwendet werden können (BGE 92 II 68 E. 3). Diese Analogie trägt schon deshalb nicht, weil es im vorliegenden Fall nicht um Beweismittel geht, die einen in der Vergangenheit abgeschlossenen Sachverhalt betreffen (unechte Noven), sondern um Vorgänge, die sich

nach einem früheren Entscheid zugetragen haben (echte Noven). Am ehesten mit der vorliegenden Konstellation vergleichbar ist die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 229 ZPO . Danach sind nach Aktenschluss entstandene neue Tatsachen und Beweismittel nicht als echte Noven gemäss Art. 229 Abs. 1 Bst. b ZPO (in der bis zum 31. Dezember 2024 geltenden Fassung) zu behandeln, wenn diese nachträglich von einer Partei geschaffen wurden, die dazu schon früher in der Lage gewesen wäre (sog. Potestativ-Noven; BGE 146 III 416 E. 5.3; zurückhaltender: Urteil 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2). Die Tragweite der novenrechtlichen Normen ist allerdings auf ihren Regelungsgegenstand beschränkt: Sie beschäftigen sich nicht mit den Wirkungen der materiellen Rechtskraft, sondern mit der Frage, bis zu welchem Zeitpunkt Noven in einem bestimmten Verfahren noch vorgebracht werden können. Auf die zeitliche Wirkung der Rechtskraft sind sie nicht anwendbar. Wenn sich aus diesen Normen für die vorliegend strittige Frage etwas ableiten lässt, dann der Grundsatz, dass echte Noven, die in einem bestimmten Verfahren nicht mehr vorgebracht werden dürfen, nur noch mit einer neuen Klage geltend gemacht werden können (so explizit BGE 146 III 416 E. 5.3).

Im Ergebnis ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Klage eingetreten ist.

E. 4

In der Sache selbst bestreiten die Beschwerdeführer, dass die Bedingungen für die Zusprechung des Eigentums gegeben sind. Sie machen eine Verletzung von Art. 184 Abs. 2 und Art. 82 OR geltend.

E. 4.1

Der Kaufvertrag gibt dem Erwerber von Grundeigentum gegen den Eigentümer einen persönlichen Anspruch auf Eintragung und bei Weigerung des Eigentümers das Recht auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Sofern nicht Vereinbarung oder Übung entgegenstehen, sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, ihre Leistungen gleichzeitig - Zug um Zug - zu erfüllen (Art. 184 Abs. 2 OR). Art. 213 Abs. 1 OR , wonach der Kaufpreis mit Übergang des Kaufgegenstands in den Besitz des Käufers fällig wird, wenn nichts anderes vereinbart ist, bestätigt dieses Prinzip und ist nicht so zu verstehen, dass der Käufer vorleistungspflichtig wäre (BGE 129 III 535 E. 3.2.1). Dies führt zur Anwendung des in Art. 82 OR umschriebenen Leistungsverweigerungsrechts: Wer bei einem zweiseitigen Vertrage den andern zur Erfüllung anhalten will, muss entweder bereits erfüllt haben oder die Erfüllung anbieten, es sei denn, dass er nach dem Inhalte oder der Natur des Vertrages erst später zu erfüllen hat. Beim Grundstückkaufvertrag vollzieht sich der Übertragungsakt regelmässig in Teilschritten. Grundsätzlich gilt, dass die Gegenleistung, d.h. die Zahlung des Kaufpreises, erst Zug um Zug mit dem letzten Teilschritt, d.h. dem Eigentumsübergang, erfolgen muss (BGE 148 III 145 E. 4.2.2.3; Urteil 4C.460/1993 vom 3. Mai 1994 E. 2c/aa und d). Mit der Grundbuchanmeldung nach Art. 963 Abs. 1 ZGB verfügt der Verkäufer über sein Eigentum und hat damit alles

vorgekehrt, um die Leistungspflicht aus dem Kaufvertrag zu erfüllen (BGE 148 III 145 E. 4.2.2.3). Hat der Verkäufer die Grundbuchanmeldung abgegeben, kann er diese allein nicht mehr zurückziehen (BGE 148 III 145 E. 4.2.2.3; vgl. auch BGE 138 III 512 E. 3.2). Ob und wann der Eigentumsübergang erfolgt, steht nicht mehr unter seinem Einfluss, sondern hängt davon ab, ob das Grundbuchamt die Eintragung gestützt auf die Anmeldung und die Ausweise vornimmt oder ablehnt. Die Grundbuchanmeldung wird zunächst im Tagebuch eingetragen (Art. 948 Abs. 1 ZGB). Nach der Prüfung von Anmeldung und Belegen (Art. 83 GBV) wird der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen (Art. 963 Abs. 1, Art. 965 Abs. 1 ZGB). Sind die Voraussetzungen hingegen nicht gegeben, so lehnt das Grundbuchamt die Anmeldung ab (Art. 966 Abs. 1 ZGB , Art. 87 Abs. 1 GBV). Solange nicht feststeht, dass die Grundbuchanmeldung vollzogen wird, muss der Käufer nicht bezahlen, weshalb die Grundbuchanmeldung an sich nicht ausreicht, um die Zahlungspflicht des Käufers auszulösen. Umgekehrt kommt die Zahlung zu spät, wenn der Eintrag im Hauptbuch, dessen Wirkung auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen wird (Art. 972 Abs. 2 ZGB), bereits erfolgt ist. Diese Ausgangslage erfordert, dass die Parteien über den Ablauf des Leistungsaustausches Vereinbarungen treffen (KOLLER, Erfüllung des Grundstückkaufvertrags und deren Sicherung, insbesondere in sachenrechtlicher Hinsicht, in: Koller [Hrsg.], Der Grundstückkauf, 3. Aufl. 2017, S. 138 Rz 12). Sie können dabei die dispositiven gesetzlichen Bestimmungen von Art. 184 Abs. 2 und Art. 82 OR konkretisieren oder davon abweichen (vgl. BGE 117 II 604 E. 4). Gebräuchlich sind unter anderem unwiderrufliche Zahlungsverprechen, mit denen eine Bank sich auf Anweisung des Käufers unwiderruflich dazu verpflichtet, den Restkaufpreis unmittelbar nach Eigentumsübergang zu bezahlen, womit der Leistungsaustausch Zug um Zug gewahrt wird (ARNET, Abwicklung und Absicherung der Gegenleistung, in: Schmid [Hrsg.], Der Grundstückkauf, 2010, S. 432; siehe auch BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. Aufl. 2021, S. 484 Rz. 1931c ff.; KOLLER, a.a.O., S. 138 Rz. 12 f.).

E. 4.2

Für die Vorinstanz genügte das im Berufungsverfahren eingereichte Zahlungsverprechen der Bank G. _____, das bis zum 28. Februar 2026 befristet war. Es handle sich dabei um die vertraglich vorgesehene Erfüllungshandlung der Beschwerdegegner, mit der die Kaufpreiszahlung in die Wege geleitet werde. Aus dem Vertrag ergebe sich auch, dass die Eigentumsübertragung auf Vorlage des Zahlungsverprechens und damit vor der tatsächlichen Zahlung zu erfolgen habe, was üblich sei. Das Zahlungsverprechen beziehe sich auch auf die Ablösung der beiden zugunsten der Bank F. _____ eingetragenen Schuldbriefe, zumal der im Zahlungsverprechen aufgeführte Betrag dem Gesamtbetrag des Restkaufpreises entspreche. Das Zahlungsverprechen begründe zudem einen klagbaren Anspruch auf Bezahlung des Restkaufpreises. Als Verkäufer treffe die Beschwerdeführer die Nebenpflicht, die Bank, die diesbezüglich als ihre Hilfsperson im Sinne von Art. 101 OR anzusehen sei, anzuweisen, die beiden Schuldbriefe auf die Bank G. _____ zu übertragen. Das Bezirksgericht habe im Übrigen festgehalten, dass die Bank G. _____ ihre Zahlung nur von der Möglichkeit abhängig mache, dass zu ihren Gunsten ein Grundpfandrecht im 4. Rang auf dem Grundstück eingetragen werden

könne . Damit hätten sich die Beschwerdeführer in der Berufung nicht auseinandergesetzt. Sie hätten nur vorgebracht, die Höhe der Grundpfandsumme sei offen, was ihnen verunmögliche abzuschätzen, ob die Bank das Zahlungsverprechen honorieren werde.

Weiter hätten sie bemängelt, dass die Beschwerdegegner nur eine Pfandvertragsofferte über einen Schuldbrief im 4. Rang vorgelegt hätten, deren Annahme seitens der Beschwerdegegner aber völlig offen sei. Darauf hätten sie sich aber vor Bezirksgericht nicht berufen. Die Beschwerdegegner hätten zudem - und entgegen der Behauptungen der Beschwerdeführer - auch nicht explizit eingeräumt, den Pfandvertrag nicht unterschreiben zu wollen.

E. 4.3.1

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, das bis zum 28. Februar 2026 befristete Zahlungsverprechen der Bank G. _____ vom 7. Februar 2025 sei gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zulässig, da es erst im Berufungsverfahren mit Noveneingabe vom 13. Februar 2025 eingereicht worden sei. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegner hätten das strittige neue Zahlungsverprechen am 13. Februar 2025 eingereicht. Mit Ausnahme der Befristung laute es gleich wie die bisherigen Zahlungsverprechen. Es handle sich dabei um ein zulässiges echtes Novum. Es sei nicht zu erkennen, wieso die Beschwerdegegner bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein neues Zahlungsverprechen hätten einreichen sollen, zumal das bisherige bis zum 28. Februar 2025 befristet gewesen sei.

E. 4.3.2

Dem halten die Beschwerdeführer entgegen, den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern habe bereits während des erstinstanzlichen Verfahrens, d.h. am 3. Dezember 2024, klar sein müssen, dass das Urteil des Obergerichts bei schnellstmöglicher Verfahrensführung frühestens in den ersten Märztagen 2025 rechtskräftig und vollstreckbar werden würde. Das neue Zahlungsverprechen hätte somit spätestens am 3. Dezember 2024 (unter Berücksichtigung eines Verfahrens vor Bundesgericht noch früher) vorgelegt werden müssen. Mit diesen Vorbringen gehen die Beschwerdeführer auf die Begründung der Vorinstanz nicht ein. So erklären sie nicht, inwiefern es in rechtlicher Hinsicht für die rechtzeitige Einreichung des Zahlungsverprechens darauf ankäme, ab welchem Zeitpunkt für die Beschwerdegegner der Eintritt der Rechtskraft eines Endurteils erkennbar ist. Sie entkräften damit die Beurteilung der Vorinstanz nicht, wonach ein am 7. Februar 2025 verfasstes Zahlungsverprechen neu ist und rechtzeitig in den Prozess eingebracht wird, wenn es 9 Tage später eingereicht wird. Damit hat es somit sein Bewenden (vgl. E. 2.1 oben).

E. 4.3.3

Auch soweit die Beschwerdeführer zusätzlich darauf hinweisen, das Zahlungsverprechen laufe noch während des bundesgerichtlichen Verfahrens ab und es könne aufgrund von Art. 99 Abs. 1 BGG nicht mehr erneuert werden, sind sie nicht zu hören. Nach der allgemeinen Regel von Art. 99 Abs. 1 BGG (vgl. oben E. 2.3) stützt sich das Bundesgericht bei der rechtlichen Beurteilung auf den Sachverhalt, wie er sich im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids darstellte (Urteil 5A_127/2025 vom 27. März 2025 E. 7.1 mit Hinweisen). Der erst nach dem Urteil des Obergerichts erfolgte Fristablauf ist somit als echtes Novum nicht zu berücksichtigen. Mit anderen Worten bleibt es für das vorliegende Verfahren unerheblich, ob das vor Vorinstanz eingereichte Zahlungsverprechen nach Ergehen des angefochtenen Entscheids abgelaufen ist und die Einreichung eines neuen Zahlungsverprechens im Verfahren vor Bundesgericht sich als unzulässig erweist.

E. 4.4.1

Aus Sicht der Beschwerdeführer genügt das Zahlungsverprechen auch inhaltlich nicht. Sie stützen sich dazu auf einen Entscheid des Bundesgerichts zum Check (BGE 128 III 468). Danach sei die Bezahlung mittels Check nur dann der Barzahlung gleichzusetzen, wenn über dessen Deckung und über die Solvenz der bezogenen Bank keinerlei Zweifel bestünden. Entsprechend dürfe auch über die Honorierung eines Zahlungsverprechens keinerlei Zweifel bestehen. Dies sei aber nicht der Fall. Die Bank habe das Zahlungsverprechen unter der Voraussetzung geleistet, dass das Grundpfandrecht im 4. Rang zu ihren Gunsten auf dem verkauften Grundstück eingetragen werden könne. Die Beschwerdeführer hätten stets vorgebracht, dass die Beschwerdegegner das Grundpfandrecht nie errichten würden, was die Vorinstanz aktenwidrig und damit in willkürlicher Weise (Art. 9 BV) verkenne. Ausserdem habe das Bezirksgericht in seinem Entscheid selbst festgestellt, dass die Beschwerdeführer Entsprechendes vorgebracht hätten. Es sei daher überspitzt formalistisch, wenn die Vorinstanz von ihnen verlange, in der Berufungsschrift selbst darzulegen, was genau sie vor dem Bezirksgericht geltend gemacht hätten. In der Duplik hätten sie vorgetragen, dass die Pfandvertragsofferte über zwei Jahre alt und somit nicht mehr verbindlich sei. Dasselbe hätten sie in der Berufungsschrift ausgeführt, was die Vorinstanz aktenwidrig und damit willkürlich nicht erwähne. Indem die Beschwerdegegner in der Klage beteuert hätten, es seien keine Gründe ersichtlich, warum sie den Pfandvertrag nicht im Grundbuch eintragen lassen würden, hätten sie zugegeben, dass es allein in ihrer Hand liege, die Voraussetzung für die Erfüllung des Zahlungsverprechens eintreten zu lassen.

E. 4.4.2

Die Beschwerdeführer ziehen mit ihrer Argumentation die Feststellung der Vorinstanz nicht in Zweifel, dass sie sich mit der Beurteilung des Bezirksgerichts in der Berufungsschrift nicht auseinandergesetzt haben. Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz hat das Bezirksgericht festgehalten, das Zahlungsverprechen stehe einzig unter der Voraussetzung, dass das Grundpfandrecht im 4. Rang im Grundbuch eingetragen werden

könne, d.h. mit anderen Worten, dass das Grundpfandrecht nicht bereits vor der Zahlung eingetragen sein muss. Die Parteien haben sich in ihrer Berufungsschrift mit der Argumentation der Erstinstanz auseinandergesetzt. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich - abgesehen von offensichtlichen Mängeln - grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; 142 III 413 E. 2.2.4). Haben aber die Beschwerdeführer die tragfähige Beurteilung des Bezirksgerichts im Berufungsverfahren nicht in Frage gestellt, so bleibt es bei dessen Beurteilung, und die Beschwerdeführer können diese im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr als unzutreffend rügen (vgl. oben E. 4.3). Das Zahlungsverprechen ist nach der feststehenden Auslegung der Vorinstanz demnach so zu verstehen, dass ein Grundpfandrecht zugunsten der Bank auch erst nach der Zahlung eingetragen werden kann. Es kommt folglich nicht darauf an, ob vor der Zahlung bereits ein unterzeichneter Pfandvertrag vorliegt oder ob die Beschwerdegegner tatsächlich zum Eintrag dieses Pfandrechts Hand bieten würden. Es erübrigt sich daher auch, auf die diesbezüglichen Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführer einzugehen. Massgebend ist allein, dass die Bank sich gemäss Beurteilung der Vorinstanz

dazu verpflichtet hat, das Zahlungsverprechen unabhängig davon zu honorieren, ob das Grundpfandrecht bereits eingetragen ist, solange nur eine spätere Eintragung auf der beanspruchten Pfandstelle als möglich erscheint. Wie die Vorinstanz ausgeführt hat, könnten die Beschwerdeführer somit direkt aus dem - unwiderruflichen - Zahlungsverprechen klagen (zur Rechtsnatur des Zahlungsverprechens vgl. ARNET, a.a.O., S. 433 ff.). Damit wird auch das Subsubeventualbegehren (vgl. oben Bst. B) gegenstandslos.

E. 4.5

Die Beschwerdeführer bezweifeln indes ebenfalls, dass das Grundpfandrecht zugunsten der Bank G. _____ im Grundbuch eingetragen werden kann. Sie wenden ein, dass die Beschwerdegegner sie für den Betrag von Fr. 27'232.-- betrieben hätten und das streitgegenständliche Grundstück in diesem Umfang gepfändet worden sei. Dies führe dazu, dass die Pfändung insoweit wirtschaftlich dem Grundpfandrecht im 4. Rang vorgehe. Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz hat das Bezirksgericht diesen Einwand verworfen, weil sich die Beschwerdeführer nicht auf ein Hindernis berufen könnten, das sie selbst herbeigeführt hätten. Damit hätten sich die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren nicht auseinandergesetzt. Diese Feststellung der Vorinstanz bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Sie verweisen lediglich auf ihre Ausführungen in der Berufungsschrift, welche die Vorinstanz willkürlich nicht beachtet habe. Darin hätten sie dargelegt, die Bank G. _____ akzeptiere keine Vormerkungen von betreibungsrechtlichen Pfändungen und werde daher eine Grundpfanderrichtung im 4. Rang, welche wirtschaftlich der Pfändung nachgehe, nicht als "erfüllte Voraussetzung des Zahlungsverprechens" ansehen. Diese Ausführungen in der Berufungsschrift lassen jedoch die bezirksgerichtliche Erwägung intakt, wonach die Beschwerdeführer sich nicht auf die Pfändung (und damit auf deren rechtliche und wirtschaftliche Auswirkungen) berufen können, weil sie diese selbst verursacht haben. Im Übrigen räumen die Beschwerdeführer selbst ein, dass nach der Übertragung des Eigentums an die Beschwerdegegner die Vormerkung einer Pfändung des Grundstücks für eine eigene Forderung wirkungslos bleibt. Warum bei dieser Ausgangslage mit der "wirtschaftlich sinnlosen Pfändung" trotzdem ein Grund dafür gesetzt werden sollte, dass die Bank G. _____ das Zahlungsverprechen nicht honorieren werde, erklären die Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen sollte.

E. 4.6

Ausdrücklich nicht mehr angefochten haben die Beschwerdeführer die Beurteilung der Vorinstanz, dass auch die Voraussetzungen für die Ablösung der beiden Schuldbriefe bei der Bank F. _____ gegeben sind. Sie fechten in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung der Vorinstanz nicht an, die Beschwerdeführer treffe die Nebenpflicht, bei der Übertragung der Schuldbriefe an die zahlende Bank mitzuwirken. Darauf ist somit nicht mehr einzugehen.

E. 5

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht geschuldet, da die Beschwerdegegner nicht zur Vernehmlassung eingeladen

wurden, sodass ihnen kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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