

ZG_OBERGERICHT BZ 2024 6 vom 4. Juni 2024

ZG Obergericht, 2024-06-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BZ_2024_6

FR: ZG_OBERGERICHT BZ 2024 6 du 4 juin 2024

IT: ZG_OBERGERICHT BZ 2024 6 del 4 giugno 2024

Regeste

II. Beschwerdeabteilung

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein Vollstreckungsentscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug. Dagegen ist einzig das Rechtsmittel der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO gegeben (vgl. Art. 309 lit. a ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

E. 1.1

Mit der Beschwerde kann gemäss Art. 320 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und/oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden.

Seite 5/11

E. 1.1.1

Die Überprüfung des Sachverhalts ist auf Willkür beschränkt (BGE 138 III 232 E. 4.1.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Willkür liegt vor bei aktenwidriger Tatsachenfeststellung, d.h. wenn sich die Feststellung auf einen Sachverhalt stützt, der überhaupt nicht aktenmässig belegt ist, es sei denn, es handle sich um eine bekannte Tatsache (d.h. offenkundige oder gerichtsnotorische Tatsachen oder allgemein anerkannte Erfahrungssätze) im Sinne von Art. 151 ZPO. Dasselbe gilt, wenn eine aktenkundige und rechtserhebliche Tatsache übersehen oder irrtümlich nicht richtig festgehalten worden ist. Ist das Beweisergebnis interpretationsbedürftig, gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 157 ZPO). Der Beschwerdegrund ist nur erfüllt, wenn die durch die erste Instanz gezogene Schlussfolgerung schlechweg nicht vertretbar erscheint (Sterchi, Berner Kommentar, 2012, Art. 320 ZPO N 6 f.).

E. 1.1.2

Uneinheitlich ist der Meinungsstand zur Kognition der Beschwerdeinstanz bei Rechtsfragen. Ein Teil der Lehre geht davon aus, die Rechtsmittelinstanz habe (auch) eine uneingeschränkte Angemessenheitskontrolle vorzunehmen und nötigenfalls ihr (Rechtsanwendungs-)Ermessen an die Stelle desjenigen der Erstinstanz zu setzen (vgl. Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A. 2016, Art. 310 ZPO N 36; Reich, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, Art. 320 ZPO N 2 i.V.m. Art. 310 ZPO N 16 f.; Stauber, in: Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber [Hrsg.], ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, Art. 320 ZPO N 3 i.V.m. Art. 310 ZPO N 10). Andere Autoren sind demgegenüber der Auffassung, dass diesfalls nur

gerügt werden könne, es liege eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung, d.h. Ermessensmissbrauch, Ermessensüber- oder -unterschreitung vor, und dass blosser Unangemessenheit den Beschwerdegrund der unrichtigen Rechtsanwendung nicht erfülle (vgl. Spühler, Basler Kommentar, 3. A. 2017, Art. 320 ZPO N 1 i.V.m. Art. 310 ZPO N 3; Sterchi, a.a.O., Art. 320 ZPO N 3 i.V.m. Art. 310 ZPO N 3 und N 8 f.). Die II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts geht von einer umfassenden Kognition auch bezüglich Angemessenheit aus. Sie greift aber nur mit einer gewissen Zurückhaltung in einen wohl durchdachten und vertretbaren Ermessensentscheid der ersten Instanz ein (BZ 2018 43, BZ 2023 111).

E. 1.2

Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Es geht nicht um eine Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], a.a.O., Art. 326 ZPO N 3 und 5).

E. 2

Die Vorinstanz prüfte in einem ersten Schritt, ob die Beschwerdegegnerin aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien und der I. _____ AG verpflichtet gewesen wäre, der Beschwerdeführerin eine Fristverlängerung zu gewähren. Sie kam zum Schluss, dass die Vereinbarung keinen Anspruch auf Gewährung einer Fristverlängerung gibt. Zusammengefasst führte sie Folgendes aus (vgl. act. 1/1 E. 2.3-2.5):

E. 2.1

Der Inhalt der Vereinbarung bestimme sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisse nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen. Erst wenn sich der subjektive Wille der Parteien als nicht feststellbar erweise, greife auf einer zweiten Stufe als Korrektiv die Vertrauenslehre. Nach dem Vertrauensprinzip seien Willenserklärungen so auszulegen,

Seite 6/11 wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben hätten verstanden werden dürfen und müssen. Es komme nicht auf den inneren Willen des Erklärenden an. Der Wortlaut habe Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar.

E. 2.2

Aufgrund des Wortlauts der Vereinbarung zwischen den Parteien und der I. _____ AG habe die Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben nicht auf die Gewährung einer Fristverlängerung vertrauen dürfen. Sodann habe die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mit E-Mail vom 19. und 27. Juli 2023 unmissverständlich kundgetan, dass der Finanzierungsnachweis bis spätestens 19. September 2023 vorliegen müsse und dass die gewährte Fristverlängerung für die Mitteilung des Überbietens keine Fristverlängerung für das Vorlegen des Finanzierungsnachweises in Form des von den Parteien vereinbarten unwiderruflichen Zahlungsverprechens bewirke. Zudem habe der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin unbestrittenermassen am 18. September 2023, mithin einen Tag vor Ablauf der Frist, auf

Anfrage mitgeteilt, er könne sich nicht vorstellen, dass die Beschwerdegegnerin einer Fristverlängerung zustimmen werde. Inwiefern die Beschwerdeführerin daher mit einer Fristverlängerung hätte rechnen dürfen, substantiiere sie nicht. Aus der erst rund 14 Tage später erfolgten Antwort der Gegenseite habe die Beschwerdeführerin jedenfalls nicht auf die Gewährung der ersuchten Fristerstreckung schliessen dürfen.

E. 2.3

Die Vorbringen der Beschwerdeführerin zum rechtsmissbräuchlichen Verhalten der Beschwerdegegnerin in Bezug auf die Verweigerung, einen Termin für die Beurkundung des Ausscheidungsvertrages zur Auflösung der einfachen Gesellschaft zu nennen, seien nicht nachvollziehbar. Erst am 4. Oktober 2023, also einen Tag nach dem Schreiben des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin, wonach keine Fristerstreckung gewährt werde, habe die Beschwerdeführerin versucht, einen Beurkundungstermin mit der Notarin zu vereinbaren. Nicht stichhaltig sei der Einwand, im Ausscheidungsvertrag sei stipuliert worden, dass spätestens anlässlich der öffentlichen Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorgelegt werden müsse. Beim Ausscheidungsvertrag handle es sich lediglich um einen Entwurf der Notarin. Dieser Entwurf vermöge die Bestimmungen der Vereinbarung betreffend Verkauf der Liegenschaft nicht abzuändern. Die Beschwerdegegnerin sei aufgrund des vereinbarten Ablaufs des Grundstücksverkaufs nicht gehalten gewesen, sich bereits zum Entwurf des Ausscheidungsvertrages zu äussern.

E. 3

Dagegen bringt die Beschwerdeführerin – zusammengefasst – Folgendes vor (vgl. act. 1 Rz 9-15):

E. 3.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung schliesse das Vorhandensein eines eindeutigen Wortlautes nicht aus, andere Auslegungskriterien heranzuziehen. Selbst wenn der Wortlaut einer Vertragsklausel auf den ersten Blick klar erscheine, könne sich aus den anderen im Vertrag genannten Bedingungen, aus dem von den Parteien verfolgten Zweck oder aus anderen Umständen ergeben, dass der Wortlaut der besagten Klausel den Sinn der Vereinbarung nicht genau wiedergebe.

Seite 7/11

E. 3.2

Vorliegend bestehe ein Auslegungsstreit über die Bestimmungen zum Vollzug des Ausscheidungsvertrages. Im Ausscheidungsvertrag werde in Ziffer III. unter dem Titel "Sicherstellung Kaufpreis" vorgesehen, dass "spätestens anlässlich der öffentlichen Beurkundung" ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen von der Beschwerdeführerin vorzulegen sei. Die Beschwerdegegnerin habe den Text des Ausscheidungsvertrages nie bemängelt. Dies lasse nur den Schluss zu, dass sie mit dem Vertragstext einverstanden gewesen sei. Der erste mögliche Beurkundungstermin wäre der 30. Oktober 2023 gewesen. Hätte sie (die Beschwerdeführerin) ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen ausgestellt, hätte sie bis zum Endtermin der Laufzeit des unwiderruflichen Zahlungsverprechens nicht über das gesperrte Vermögen (CHF 4'775'000.00) verfügen können. Dies wäre eine grosse (und teure) Belastung gewesen. Aus diesem Grund habe sie die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 18. September 2023 angefragt, wann sie für die öffentliche Beurkundung zur Verfügung stehe. Die Beschwerdegegnerin habe sich dazu nicht geäußert. Noch mit

E-Mail vom 2. August 2023 habe der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin zugesagt, dass die Beschwerdegegnerin bereit sei, den Ausscheidungsvertrag ab dem 19. September 2023 zu unterzeichnen. Diese Zusage sei aber nie erfüllt worden. Somit liege es an der Beschwerdegegnerin (und nicht an der Beschwerdeführerin), dass der Vertrag vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 nicht vollzogen werden können.

E. 3.3

Es sei rechtsmissbräuchlich, wenn die Beschwerdegegnerin den Vertrag vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 unterzeichne, aber den Vollzug verweigere, indem sie kein Datum nenne, an dem die im Vertrag beabsichtigte Beurkundung des Ausscheidungsvertrages vorgenommen werden könne. Da der Ausscheidungsvertrag das Produkt des Vertrages vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 gewesen sei, sei es selbstverständlich, dass beide Parteien sich zum Ausscheidungsvertrag innert angemessener Zeit hätten äussern müssen. Die Vorinstanz führe zwar aus, dass der Entwurfstext des Ausscheidungsvertrages den Vertrag vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 nicht abändern könne. Mit der Erstellung des Ausscheidungsvertrages auf Wunsch der Beschwerdegegnerin, ihrem (gezeigten) Einverständnis und der Auslegung von Ziffer 2 des Vertragstextes, wonach das unwiderrufliche Zahlungsversprechen eine Sicherheitsmassnahme sei, die erst im öffentlich zu beurkundenden Ausscheidungsvertrag eine Rolle spiele, liege aber ein rechtsmissbräuchliches Verhalten seitens der Beschwerdegegnerin vor.

E. 4

Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt eines Vertrages nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Bei Fragen der Auslegung gilt der Grundsatz des Primats des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten, subjektiv aber unterschiedlich Verstandenen. Im Auslegungstreit hat das Gericht vorab zu prüfen, ob sich die Parteien tatsächlich übereinstimmend geäussert, verstanden und in diesem Verständnis geeinigt haben. Ist dies zu bejahen, liegt ein tatsächlicher Konsens vor (Urteil des Bundesgerichts 4A_267/2022 vom 1. November 2022 E. 4.1). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung. Sie ist eine Tatfrage (Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023 E. 3.3.2). Lässt sich kein übereinstimmender wirklicher Parteiwille feststellen, sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (objektivierte Auslegung). Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (Urteil des Bundesgerichts 4A_517/2020 vom 27. April 2021 E. 5.1). Den

Seite 8/11 wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht (Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023 E. 3.3.3). Dem Zweck kommt bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip eine gewichtige Rolle zu, wobei das vom Erklärenden verfolgte Regelungsziel massgebend ist, wie es der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste (Urteil des Bundesgerichts 4A_267/2022 vom 1. November 2022 E. 5.2.3 mit Verweis auf BGE 140 III 391 E. 2.3). Das nachträgliche Verhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung (Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2022 vom 23. November 2022 E. 7.1.2 mit Verweis auf BGE 144 III 93 E. 5.2.3). Die objektivierte

Auslegung von Willenserklärungen ist eine Rechtsfrage (Urteil des Bundesgerichts 5A_765/2022 vom 24. April 2023 E. 3.1.2). Die Vorinstanz hat die Kriterien für die Auslegung des Vertrages vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 richtig wiedergegeben. Sie hat auch die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip (objektivierte Auslegung) korrekt vorgenommen. Dies ist sogleich darzulegen.

E. 5

Die Parteien und die I. _____ AG vereinbarten in Ziff. 2 Abs. 4 des Vertrages vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 Folgendes: "Sobald der maximale Überbietpreis feststeht, hat die kaufwillige Partei innerhalb von 60 Tagen ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank, schweizerischen Versicherungsgesellschaft oder der PostFinance AG der Verkäuferschaft vorzulegen" (Vi act. 1/3). Die Vereinbarung enthält keine Bestimmung, wonach die Frist für die Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens verlängert werden kann. Aus dem Wortlaut kann demnach nicht auf die Möglichkeit einer Fristerstreckung geschlossen oder gar ein Anspruch auf eine Fristerstreckung abgeleitet werden. Die Möglichkeit einer Fristerstreckung ergibt sich auch nicht aus dem Vertragszweck, der Systematik des Vertrages, der Interessenlage der Parteien oder aus den Gesamtumständen. Mit E-Mail vom 19. Juli 2023 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin mit, die Beschwerdegegnerin sei damit einverstanden, eine "einmalige" Verlängerung der Frist bis 26. Juli 2023 für die Mitteilung, ob das Kaufangebot der I. _____ AG überboten werde, einzuräumen. Dabei wies er ausdrücklich darauf hin, dass – wie telefonisch vereinbart – im Falle des Überbietens der Finanzierungsnachweis für den Überbietpreis bis spätestens 19. September 2023 von der Beschwerdeführerin vorzulegen sei, um weitere Verzögerungen zu vermeiden (vgl. Vi act. 7/3). Mit E-Mail vom 27. Juli 2023 wies der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin erneut darauf hin, die Vorlage des Finanzierungsnachweises – wie vereinbart – bis spätestens 19. September 2023 zu erfolgen habe (vgl. Vi act. 7/5). Schliesslich teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin unbestrittenermassen am 18. September 2023, einen Tag vor Ablauf der Frist, telefonisch mit, er könne sich nicht vorstellen, dass die Beschwerdegegnerin einer Fristverlängerung zustimmen werde (vgl. Vi act. 7 Rz 8.7 und Vi act. 10 S. 6 ff.). Auf diese Umstände hat bereits die Vorinstanz hingewiesen und den – zutreffenden – Schluss gezogen, dass eine Vereinbarung der Prozessparteien, wonach für die Beibringung des unwiderruflichen Zahlungsverprechens eine Fristverlängerung verlangt werden könne, nicht glaubhaft gemacht sei. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den Erwägungen der Vorinstanz nur oberflächlich auseinander und legt grösstenteils ihre eigene Sicht der Dinge dar. Sie verweist auf den Mailverkehr zur Bestellung des Ausscheidungsvertrages (Vi act. 1/8 [wobei die von der Be-

Seite 9/11 Beschwerdeführerin in act. 1 Rz 15 erwähnte E-Mail der Notarin vom 17. August 2023 nicht bei den Akten liegt]) und den Entwurfstext zum öffentlich zu beurkundenden Ausscheidungsvertrag (Vi act. 1/9). Dabei verkennt sie, dass nachträgliches Parteiverhalten für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip (objektivierte Auslegung) nicht von Bedeutung ist (vgl. E. 4). Der Mailverkehr zur Bestellung des Ausscheidungsvertrages datiert vom 31. Juli bzw. 2. August 2023 und erfolgte mehrere Monate nach dem Vertragsabschluss vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022. Daraus können keine Erkenntnisse für die objektivierte Auslegung des Vertrages gewonnen

werden. Das Gleiche gilt für den von der Urkundsperson der Gemeinde erstellten Entwurf der öffentlichen Urkunde über den Ausscheidungsvertrag. Der Entwurf wurde am 17. August 2023 erstellt (vgl. Vi act. 1 Rz 7 S. 5) – ebenfalls nach dem Vertragsabschluss vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 – und kann zur Auslegung des Vertrages nicht herangezogen werden. Abgesehen davon wurde der Entwurf von keiner der Parteien unterzeichnet und auch nicht öffentlich beurkundet (vgl. Art. 657 Abs. 1 ZGB), weshalb die im Entwurf enthaltenen Erklärungen nicht verbindlich sind.

E. 6

Ein Rechtsmissbrauch ist nicht ersichtlich. Wie dargelegt, tat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hinreichend kund, dass die Fristerstreckung einmalig sei und die Vorlage des Finanzierungsnachweises bis spätestens 19. September 2023 zu erfolgen habe. Die Beschwerdeführerin durfte nicht auf eine weitere Fristerstreckung vertrauen (vgl. E. 5). An diesem Ergebnis ändert nichts, dass sich die Beschwerdegegnerin auf die Anfrage der Beschwerdeführerin vom 18. September 2023, wann sie für die öffentliche Beurkundung des Ausscheidungsvertrages zur Verfügung stehe (Vi act. 1/11), nicht geäußert hat. Die Beschwerdeführerin hatte mehrere Monate Zeit, ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank zu besorgen. Die Beschwerdegegnerin war nach Treu und Glauben nicht verpflichtet, eine weitere Fristerstreckung zu gewähren. Ein Rechtsmissbrauch ist bei dieser Sach- und Rechtslage nicht erkennbar. Schliesslich ist entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin nicht glaubhaft gemacht, dass die Erstellung des Ausscheidungsvertrages auf Wunsch der Beschwerdegegnerin erfolgte, die Beschwerdegegnerin ihr Einverständnis für eine Fristverlängerung zeigte und Ziffer 2 des Vertragstextes so auszulegen ist, dass das unwiderrufliche Zahlungsverprechen erst im öffentlich zu beurkundenden Ausscheidungsvertrag eine Rolle spielt. Somit lässt sich auch daraus kein rechtsmissbräuchliches Verhalten ableiten.

E. 7

In einem zweiten Schritt prüfte die Vorinstanz, ob die Vereinbarung vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 trotz nicht fristgerecht vorgelegtem unwiderruflichem Zahlungsverprechen weiterhin besteht oder dahingefallen ist. Sie erwog, aufgrund des üblichen Ablaufs des Grundstücksverkaufs habe die Beschwerdegegnerin davon ausgehen dürfen und müssen, dass die Bedingung, wonach das unwiderrufliche Zahlungsverprechen innerhalb von 60 Tagen seit dem Feststehen des maximalen Überbietpreises vorzulegen sei, als Suspensivbedingung ausgestaltet sei. Da das unwiderrufliche Zahlungsverprechen nicht innert der Frist vorgelegt worden sei, seien die Parteien so zu behandeln, als hätten sie das Rechtsgeschäft nicht geschlossen. Die Vereinbarung vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022 sei somit – aufgrund des nicht fristgerecht vorgelegten unwiderruflichen Zahlungsverprechens – hinfällig. Es erübrige sich daher zu prüfen, ob das Schreiben der J. _____ vom 6. Oktober 2023 ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank im Sinne von Ziffer 2 der Vereinbarung darstelle (E. 3.1-3.4).

Seite 10/11

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, vorliegend sei kein öffentlich beurkundeter Grundstückskaufvertrag abgeschlossen worden, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz nicht zielführend seien. Der Vertrag vom 19. Juli, 11. Oktober bzw. 9. November 2022

hätte den Weg aufzeigen sollen, wie man einen Käufer oder eine verbleibende Gesellschafterin finde. Dieser Vertrag könne nicht mit einem öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrag verglichen werden. Weiter habe die Beschwerdegegnerin die finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführerin (aufgrund der Schwägerschaft) einschätzen können. Ihr sei mit Schreiben vom 6. Oktober 2023 auch ein Finanzierungsausweis zugestellt worden (vgl. act. 1 Rz 16-17).

E. 7.2

Die Erwägung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdegegnerin davon habe ausgehen dürfen und müssen, dass die Bedingung, wonach das unwiderrufliche Zahlungsverprechen innerhalb von 60 Tagen seit dem Feststehen des maximalen Überbietpreises vorzulegen sei, als Suspensivbedingung ausgestaltet sei, bleibt in der Beschwerde unangefochten. Der Hinweis, dass kein öffentlich zu beurkundender Grundstückskaufvertrag abgeschlossen worden sei, genügt nicht, um die Schlussfolgerung der Vorinstanz zu Fall zu bringen.

E. 7.3

Neu ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin habe die finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführerin einschätzen können. Aufgrund des Novenverbots im Beschwerdeverfahren kann diese neue Tatsachenbehauptung nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. E. 1.2).

E. 7.4

Mit der Erwägung der Vorinstanz, wonach es sich erübrige zu prüfen, ob das Schreiben der J. _____ vom 6. Oktober 2023 ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank im Sinne von Ziffer 2 der Vereinbarung darstelle, setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie wiederholt lediglich ihren bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Standpunkt, die von ihr vorgelegte "Finanzierungsbestätigung" der J. _____ vom 6. Oktober 2023 sei als unwiderrufliches Zahlungsverprechen zu qualifizieren. Darauf kann mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten werden.

E. 8

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 9

Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 9.1

Im Rechtsmittelverfahren finden die für die Vorinstanz geltenden Ansätze und Bemessungsgrundsätze Anwendung. Als Streitwert gilt das vor der Vorinstanz zuletzt aufrechterhaltene Rechtsbegehren (vgl. § 15 Abs. 1 KoV OG). Der Streitwert beträgt unbestrittenermassen CHF 1'581'000.00 (Vi act. 1 Rz 3; Vi act. 7 Rz 5; act. 1 Rz 5). Dieser sowie der entstandene Aufwand rechtfertigen eine Entscheidegebühr von CHF 6'000.00 (vgl. § 11 Abs. 1 und 12 Abs. 1 KoV OG i.V.m. § 3 und 5 KoV OG).

E. 9.2

Für die Entschädigung sind § 8 Abs. 1 AnwT i.V.m. § 3 Abs. 1 AnwT massgebend, wonach im Rechtsmittelverfahren ein bis zwei Drittel des Grundhonorars berechnet werden dürfen. Ausgehend von der im vorinstanzlichen Verfahren der Beschwerdegegnerin zugesprochenen Entschädigung von CHF 10'022.65 (inkl. MWST) rechtfertigt es sich, die Entschädigung für

Seite 11/11 das vorliegende Verfahren auf die Hälfte des Grundhonorars, mithin auf CHF 5'011.35 (inkl. MWST), festzusetzen. Urteilsspruch

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