

ZH_OBERGERICHT LF250093 vom 6. Oktober 2025

ZH Obergericht, 2025-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250093

FR: ZH_OBERGERICHT LF250093 du 6 octobre 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250093 del 6 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Der Gesuchsteller und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) verkaufte mit Kaufvertrag vom 12. März 2025 sein Grundstück (GB Blatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID CH3) an der D._____-strasse ... in der Gemeinde E._____ an die Ge- suchsgegnerin und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte). In Ziffer 14 des Kaufvertrages war festgehalten worden, dass sich die Berufungsbeklagte ver- pflichte, dem Berufungskläger eine Attika-Wohnung im Stockwerkeigentum samt zwei Garagenplätzen und einem Kellerabteil zu einem Preis von pauschal Fr. 1.6 Mio. in der zu erstellenden Überbauung auf dem Vertragsobjekt zu verkaufen. Diese Vereinbarung träfen die Parteien im Sinne eines Vorvertrages nach Art. 22 OR in der Meinung, dass der Hauptvertrag (Kaufvertrag) unmittelbar nach erfolg- ter Begründung des Stockwerkeigentums auf dem Vertragsobjekt öffentlich beur- kundet werden solle. Die Parteien erklärten, diese Bestimmungen seien für den Berufungskläger zwar zwingend erforderlich für den Abschluss des Kaufvertrages, aber unabhängig von der Kaufpreisfindung festgelegt worden (act. 4/3/1 S. 7 f.). Am 12. März 2025 fand die öffentliche Beurkundung, die Kaufpreiszahlung von Fr. 3.95 Mio., mithin der Eigentumsübergang betreffend das Grundstück an der D._____-strasse ... in E._____ statt (act. 8/1 = act. 4/2 S. 5). Der Berufungskläger bringt vor, die Begründung des Stockwerkeigentums sei bis heute ausgeblieben. Der Vorvertrag sei wegen Missachtung der Formvorschriften nichtig (Art. 22 Abs. 2 OR i.V.m. Art. 216 OR; Parameter des Kaufgegenstandes, nämlich Wohnungsgrösse, -einrichtung, Ausbaustandard, Wertquote, Art der Überbauung etc. seien nicht festgelegt worden). Durch diese Nichtigkeit fehle es an einer subjektiv wesentlichen Vertragsbestimmung im Grundstückkaufvertrag, womit auch dieser selbst nichtig sei. Der Berufungskläger ist der Ansicht, einen Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks gegen Rückzahlung des Kauf- preises von Fr. 3.95 Mio. an die Berufungsbeklagte zu haben (act. 4/2 S. 5 f., 10 ff. und 13).

- 4 -

E. 2

Mit Eingabe vom 12. September 2025 gelangte der Berufungskläger mit dem vorstehend aufgeführten Begehren um Erlass einer Grundbuchsperrung im Sinne (superprovisorischer) vorsorglicher Massnahmen an das Bezirksgericht Zü- rich, 5. Abteilung (fortan Vorinstanz). Die Vorinstanz wies das Gesuch des Beru- fungsklägers um Erlass (superprovisorischer) vorsorglicher Massnahmen sogleich mit Urteil vom 16. September 2025 ab (act. 8/6 = act. 7 S. 3).

E. 3

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger aufer- legt.

E. 4

Es werden für das Berufungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 5, sowie an das Bezirksgericht Zürich (5. Abteilung), je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 6

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen

- 13 - Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1.6 Mio. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. K. Würsch versandt am:

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