

Beschluss vom 10. Juli 2026

ZK1 2025 23

Mitwirkend Kantonsgerichtspräsident Reto Heizmann,
Kantonsrichter Pius Schuler, Josef Reichlin,
Daniela Brüngger und Veronika Bürgler Trutmann,
Gerichtsschreiber Alen Draganovic.

In Sachen 1. **A.**_____,
 Kläger und Berufungsführer,
 2. **B.**_____,
 Klägerin und Berufungsführerin,
 beide vertreten durch Rechtsanwältin C._____,

gegen

D._____ **AG**,
Beklagte und Berufungsgegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt E._____,

betreffend Forderung
(Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Höfe vom 28. April 2025, ZGO
2023 12);-

hat die 1. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. a) Mit Klage vom 12. Mai 2023 stellten die Kläger folgende Rechtsbegehren (Vi-act. A/I):

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger 1 CHF 46'093.50 zu bezahlen.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 und 2 CHF 30'556.25 zu bezahlen.
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger 1 CHF 56'543.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 07.02.2019 zu bezahlen.
4. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. zz des Betreibungsamtes Höfe (Zahlungsbefehl vom 17.02.2023) zu beseitigen.
5. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. yy des Betreibungsamtes Höfe (Zahlungsbefehl vom 17.02.2023) zu beseitigen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beklagten.

Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 1. September 2023 die Abweisung der Klage, unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Kläger, und verkündete der F._____ den Streit im Sinne von Art. 78 Abs. 1 ZPO (Vi-act. A/II). Am 22. September 2023 erklärte die F._____, dass sie der Streitverkündung keine Folge leisten werde und einen Prozesseintritt ablehne (Vi-act. D/2).

Mit Urteil vom 28. April 2025 erkannte die Vorinstanz was folgt (Vi-act. A/A):

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 8'000.00 werden den Klägern solidarisch haftend auferlegt und vom Kostenvorschuss der Kläger von CHF 10'000.00 bezogen. Der Rest des Kostenvorschusses von

CHF 2'000.00 wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zurückerstattet.

3. Die Kläger haben solidarisch haftend der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 5'000.00 zu bezahlen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Zufertigung]

b) Die Kläger bzw. Berufungsführer erhoben mit Eingabe vom 2. Juni 2025 gegen das vorinstanzliche Urteil Berufung beim Kantonsgericht und stellten folgende Anträge (KG-act. 1):

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Höfe vom 28.04.2025 (ZGO 2023 12) sei aufzuheben.
- 2.1.1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger 1 CHF 46'093.50 zu bezahlen.
- 2.1.2. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 und 2 CHF 30'556.25 zu bezahlen.
- 2.1.3. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger 1 CHF 56'543.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 07.02.2019 zu bezahlen.
- 2.1.4. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. zz des Betreibungsamtes Höfe (Zahlungsbefehl vom 17.02.2023) zu beseitigen.
- 2.1.5. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. yy des Betreibungsamtes Höfe (Zahlungsbefehl vom 17.02.2023) zu beseitigen.
- 2.2. Eventualiter sei die Sache zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor allen Instanzen zuzüglich Mehrwertsteuer in Höhe von 8.1 % zu Lasten der Beklagten.

Mit Berufungsantwort beantragte die Beklagte bzw. Berufungsgegnerin die Abweisung der Berufung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Berufungsführer, sowie den Beizug der vorinstanzlichen Akten (KG-act. 6). Die Vorinstanz überwies mit Schreiben vom 13. Juni 2025 die Akten und verzichtete auf Gegenbemerkungen (KG-act. 5). Am 25. August 2025 reichten die Berufungsführer eine Vernehmlassung ein (KG-act. 8). Die Berufungsgegnerin verzichtete mit Schreiben vom 4. September 2025 auf weitere Stellungnahmen und verwies auf ihre Ausführungen in der Berufungsantwort und im vorinstanzlichen Verfahren (KG-act. 10). Am 27. Oktober 2025 reichte der Rechtsvertreter der Berufungsgegnerin seine Kostennote ein (KG-act. 12 und 12/1).

2. a) Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Anträge Ziff. 1 und Ziff. 2 der Berufungsführer in ihrer Klage vom 12. Mai 2023, die den Anträgen Ziff. 2.1.1 und 2.1.2 der Berufung entsprechen, im Wesentlichen, die Parteien hätten am 14. Februar 2018 zwei Grundstückkaufverträge abgeschlossen. Der erste Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft KTN xx sei zwischen dem Berufungsführer 1 und der Berufungsgegnerin zustande gekommen. Derjenige betreffend die Liegenschaft KTN ww sei zwischen dem Berufungsführer 1 und der Berufungsführerin 2 einerseits und der Berufungsgegnerin andererseits zustande gekommen. Jeweils auf Seite 5 der Kaufverträge hätten die Parteien die Höhe des Kaufpreises und die Tilgungsmodalitäten festgehalten. Ein Teil des Kaufpreises sei anlässlich der öffentlichen Beurkundung als Anzahlung zu bezahlen gewesen, ein Teil sei durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer zu leisten und der verbleibende Teil als Restkaufpreis sei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen gewesen. Die Anzahlungen seien unbestrittenermassen vertragsgemäss geleistet worden. Strittig sei, ob die übrigen Zahlungen verspätet erfolgt seien. Die Regelungen in den Kaufverträgen seien eindeutig. Auf Seiten der Berufungsführer sei keine übermässige Risikoallokation ersichtlich. Eine Verpflichtung der Käuferschaft zur Sicherstellung der Grundstückgewinn-

steuern und zur Bezahlung des Restkaufpreises bis zum 28. Februar 2018, unabhängig davon, ob es zur Eigentumsübertragung gekommen sei oder nicht, sei ebenso wenig ersichtlich. Die Vereinbarung der Eigentumsübertragung als Fälligkeitszeitpunkt und die Klausel, dass die Eigentumsübertragung bis zum 28. Februar 2018 zu erfolgen habe, würden keinen Verfalltag darstellen, weil die Eigentumsübertragung kein kalendermässig bestimmtes oder bestimmbares Datum sei. Dies gelte auch für den Fall, dass die Parteien mit „Eigentumsübertragung“ bloss die Abgabe der Grundbuchanmeldung gemeint hätten. Das Argument der Berufungsführer, die gesamten Kaufpreise hätten per 28. Februar 2018 bezahlt werden müssen, weil die Verkäufer weitere Investitionen beabsichtigt hätten, überzeuge nicht. Es seien keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Parteien hätten vereinbaren wollen, die gesamten Kaufpreise hätten unabhängig von der Eigentumsübertragung bis zum 28. Februar 2018 geleistet werden müssen. Mangels Verfalltags hätten die Berufungsführer die Berufungsgegnerin durch Mahnung in Verzug setzen müssen. Eine Mahnung werde nicht behauptet bzw. sei die entsprechende Behauptung unsubstanziert und verspätet erfolgt. Daher seien keine Verzugszinse geschuldet, weshalb die Rechtsbegehren Ziff. 1 und Ziff. 2 der Klage abzuweisen seien (angef. Urteil, E. 2.1 ff.).

b) Die Berufungsführer bringen zusammengefasst vor, die Parteien hätten vereinbart, dass die Restkaufpreise bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen seien. Diese habe spätestens am 28. Februar 2018 erfolgen müssen, was eine Verfalltagsvereinbarung darstelle. Die Parteien hätten die Restkaufpreiszahlungen an die Eigentumsübertragung geknüpft. Daher seien es Leistungen Zug um Zug. Weil die Restkaufpreiszahlungen von den Eigentumsübertragungen abhängen würden, gelte der vereinbarte Verfalltag auch für die Restkaufpreiszahlungen. Dies entspreche dem dispositiven Recht. Den Parteien sei beim Abschluss der Verträge klar gewesen, dass die Restkaufpreiszahlungen wie die Eigentumsübertragungen spätestens am 28. Februar 2018 erfolgen müssten.

Dies sei kalendermässig genau bestimmt. Die säumige Partei befinde sich nach Ablauf dieses Datums in Verzug. Daher seien die Bezahlungen von Fr. 3'781'000.00 am 19. Juni 2018 und Fr. 1'219'000.00 am 27. Juni 2018 zu spät erfolgt. Aufgrund dessen hätten die Berufungsführer mit den Klageanträgen Ziff. 1 und Ziff. 2 Verzugszinsen von 5 % seit dem 1. März 2018 gefordert. Die Berufungsführer hätten die Grundbuchanmeldungen am 22. Februar 2018 abgegeben. Damit seien die Eigentumsübertragungen bereits vor Eintritt des Verfalltags erfolgt und die Restkaufpreise hätten sogar vor Eintritt des Verfalltags bezahlt werden müssen, doch würden die Berufungsführer zugunsten der Berufungsgegnerin vom vereinbarten Verfalltag ausgehen. Die Berufungsführer seien auf eine rechtzeitige Zahlung angewiesen gewesen, weil sie weitere Investitionen beabsichtigt hätten. Durch die Verspätung sei ihnen ein Schaden entstanden. Dem Ausgleich dieses Schadens diene der seit dem Verfalltag geschuldete Verzugszins. Verzugsausschliessende Gründe lägen nicht vor. Die Beklagte habe nicht rechtzeitig erfüllt, weil die Übergabe des unwiderruflichen Zahlungsversprechens nicht die Erfüllungshandlung darstelle. Ein Gläubigerverzug liege nicht vor. Die Berufungsführer hätten der Berufungsgegnerin keine Stundung gewährt und ebenso wenig auf die Verzugszinsforderungen verzichtet. Ferner sei die rechtzeitige Leistung der Berufungsgegnerin möglich gewesen. Mit der Eigentumsübertragung sei die Grundbuchanmeldung und nicht die Eintragung im Hauptbuch gemeint gewesen. Die Restkaufpreise seien mithin nicht erst mit Eintragung im Hauptbuch fällig geworden. Verzugszinsen für die Grundstückgewinnsteuer seien ausserdem geschuldet, weil die Steuerverwaltung von der Grundbuchanmeldung als Fälligkeitsdatum ausgehe und gegenüber den Berufungsführern Verzugszinsen für die verspätete Zahlung geltend gemacht habe (KG-act. 1, Rn. 15, 27 ff. und 80 ff.).

c) Die Berufungsgegnerin wendet im Wesentlichen ein, es sei bestritten, dass sie den Berufungsführern Verzugszinsen aus den beiden Kaufverträgen schulde, weil weder in Bezug auf die Restkaufpreiszahlungen noch in Bezug

auf die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ein Verzug vorliege. Bei den Ausführungen der Berufungsführer betreffend die Vertragsklauseln sowie die angeblich beabsichtigten Investitionen handle es sich um unzulässige Noven, weil sie diese im erstinstanzlichen Verfahren nicht in diesem Umfang behauptet und bewiesen hätten. Die Eigentumsübertragung stelle kein kalendermässig bestimmtes oder bestimmbares Datum dar. Im Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse sei nicht bekannt gewesen, an welchem Datum die Eigentumsübertragungen allenfalls stattfänden. Dass die Parteien die Übertragung bis zum 28. Februar 2018 angestrebt hätten, ändere daran nichts, weil offen gewesen sei, ob und wann dies geschehe. Es sei nicht ausgeschlossen oder ungewöhnlich, dass im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung ein konkretes Datum genannt werde, während die Zahlung des Kaufpreises nur an die Eigentumsübertragung anknüpfe. Leistungen Zug um Zug würden nicht begriffsnotwendig Verfalltage für beide Leistungen voraussetzen. Die Parteien hätten bewusst kein konkretes Datum für die Restkaufpreiszahlungen erwähnt, um die Fälligkeit der Zahlungen für den Fall, dass die Eigentumsübertragung nicht oder nicht bis zum 28. Februar 2018 erfolge, flexibel auszugestalten und eine gleichzeitige Erfüllung Zug um Zug sicherzustellen. Beim Abschluss der beiden Kaufverträge hätten die Parteien gewusst, dass die Eigentumsübertragung erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Feststellungsbeschlusses des Bezirksrats Horgen erfolgen könne, weshalb ein Konsens bestanden habe, dass die Fälligkeit der Restkaufpreiszahlungen erst in diesem Zeitpunkt eintreten solle und mit der Eigentumsübertragung die Eintragung im Hauptbuch zu verstehen sei. Die Berufungsführer hätten denn auch in ihrer erstinstanzlichen Replik eingeräumt, dass die Eigentumsübertragung erst am 19. Juni 2018 habe vollzogen werden können und bis dahin unklar gewesen sei, ob es zur Eigentumsübertragung kommen werde. Betreffend die Restpreiszahlungen sei keine Vorleistungspflicht vereinbart worden und eine solche bestehe nur dann nicht, wenn die Zahlungspflicht an die Eintragung im Hauptbuch anknüpfe und nicht an die Grundbuchanmeldung. Die Berufungsführer würden sich mit den vorinstanzlichen Er-

wägungen nicht auseinandersetzen. Weitergehende Investitionen mit den Restkaufpreiszahlungen hätten die Berufungsführer erst dann risikofrei vornehmen können, wenn die Eintragung im Hauptbuch erfolgt sei, weil sie bei ausbleiben der Eintragung im Hauptbuch die Rückforderung durch die Berufungsgegnerin hätten befürchten müssen. Im Zweifel sei ohnehin von einem Mahngeschäft auszugehen. Ferner hätten die Parteien in den Kaufverträgen vereinbart, dass die erwerbende Partei den jeweiligen Vertrag erfülle, wenn das unwiderrufliche Zahlungsversprechen betreffend die Restkaufpreiszahlungen vorliege. Die Berufungsführer als Adressaten der unwiderruflichen Zahlungsversprechen der F._____ hätten die Bank im Übrigen zu keinem Zeitpunkt vor der Auslösung der Zahlung am 19. Juni 2018 aufgefordert, die ihrer Auffassung nach seit dem 28. Februar 2018 fälligen Restkaufpreiszahlungen zu begleichen (KG-act. 6, Rn. 11, 30, 55 und 58 ff.).

d) aa) Durch den Kaufvertrag verpflichten sich der Verkäufer, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen, und der Käufer, dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen (Art. 184 Abs. 1 OR). Sofern nicht Vereinbarung oder Übung entgegenstehen, sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, ihre Leistungen gleichzeitig – Zug um Zug – zu erfüllen (Art. 184 Abs. 2 OR).

Ist eine Verbindlichkeit fällig, wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt (Art. 102 Abs. 1 OR). Wurde für die Erfüllung ein bestimmter Verfalltag verabredet, oder ergibt sich ein solcher infolge einer vorbehaltenen und gehörig vorgenommenen Kündigung, kommt der Schuldner schon mit Ablauf dieses Tages in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Ein Verfalltagsgeschäft liegt vor, wenn der Zeitpunkt, zu dem der Schuldner erfüllen muss, kalendermässig bestimmt oder zumindest aufgrund des Vertragsinhalts bestimmbar ist; eine bloss ungefähre Festlegung des Erfüllungszeitpunktes reicht nicht aus (BGE 143 II 37, E. 5.2.3 mit Hinweisen; BGer 4A_450/2020 und 4A_464/2020 vom

19. März 2021, E. 9.1). Dem Schuldner muss klar sein, dass und zu welchem Zeitpunkt bzw. bis zu welchem Zeitpunkt er die Leistung erbringen muss. Eine undeutliche Verfalltagsbestimmung ist im Zweifel als Mahngeschäft auszulegen (BGer 4A_70/2008 und 4A_230/2009 vom 12. August 2009, E. 6.2.1 f. und E. 6.2.4).

bb) Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend wollten. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659, E. 4.2.1; 137 III 145, E. 3.2.1). Wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, die jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 138 III 659, E. 4.2.1; 123 III 165, E. 3a; BGer 4A_542/2023 vom 26. August 2024, E. 3.1.2).

cc) Art. 152 Abs. 1 ZPO räumt der beweispflichtigen Partei das Recht ein, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel zu rechtserheblichen bestrittenen Tatsachenbehauptungen abnimmt (BGE 143 III 297, E. 9.3.2). Das Recht auf Beweis ist namentlich dann verletzt, wenn das Gericht objektiv taugliche Beweise nicht abnimmt, obwohl es das streitige Sachvorbringen weder als erstellt noch als widerlegt betrachtet (BGE 143 III 297, E. 9.3.2).

Insbesondere die Parteibefragung und Beweisaussage sind gesetzlich vorgesehene (Art. 168 Abs. 1 lit. f ZPO), objektiv taugliche Beweismittel. Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Daraus folgt das Verbot fester Beweisregeln. Soweit diese gesetzliche

Pflicht zur freien Beweiswürdigung Platz greift, ist es nicht zulässig, einem bestimmten, gesetzlich vorgesehenen Beweismittel von vornherein jeden Beweiswert, also jede Überzeugungskraft abzusprechen. Dies gilt auch für die Parteibefragung und Beweisaussage im Sinne von Art. 168 Abs. 1 lit. f ZPO. Eine geschickte Befragung durch den Richter kann ein geeignetes Mittel sein, die Wahrheit zu erforschen, wenn die befragte Partei – zumal in Konfrontation mit der Gegenpartei – eindringlich verhört wird und auf unerwartete Fragen Antwort geben muss, vor allem aber, weil der Richter, der die Befragung durchführt, dabei einen persönlichen Eindruck gewinnt, der ihm gestatten kann, die Glaubwürdigkeit der befragten Partei und die Glaubhaftigkeit ihrer Aussagen zu beurteilen (BGE 143 III 297, E. 9.3.2; BGer 5A_550/2019 vom 1. September 2020, E. 9.1.3.1).

dd) Eine antizipierte Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht zum Schluss kommt, ein an sich taugliches Beweismittel vermöge seine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer strittigen Tatsache, die es insbesondere aufgrund der bereits abgenommenen Beweismittel gewann, nicht zu erschüttern (BGE 143 III 297, E. 9.3.2; 140 I 285, E. 6.3.1). Bei dieser Überlegung hat das Gericht zu unterstellen, dass das Beweismittel zugunsten der Partei ausfällt, die es anrief, und dafür spricht, dass die zu beweisende Behauptung zutrifft (vgl. BGer 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018, E. 5.1.1). Die Behörde kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichten, wenn sie ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen durfte, eine weitere Beweiserhebung würde ihre Überzeugung nicht beeinflussen (BGE 134 I 140, E. 5.3; 130 II 425, E. 2.1; je mit Hinweisen). Der Gehörsanspruch ist jedoch verletzt, wenn einem Beweismittel zum vornherein jede Erheblichkeit abgesprochen wird, ohne dass hierfür sachliche Gründe angegeben werden können (BGE 114 II 289, E. 2a; BGer 4A_39/2025 vom 22. Juli 2025, E. 4.2).

e) Am 14. Februar 2018 schlossen der Berufungsführer 1 und die Berufungsgegnerin einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft in der Gemeinde Richterswil, Grundbuchblatt vv, Kataster-Nr. xx (Vi-KB 4). Auf S. 5 des Vertrags vereinbarten sie in Bezug auf den Kaufpreis was folgt:

Der Kaufpreis beträgt Fr. 5'000'000.00 (Franken fünf Millionen) und wird wie folgt getilgt:

- A) Fr. 2'000'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der heutigen öffentlichen Beurkundung zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei heute einen entsprechenden Zahlungsbeleg zu übergeben.
- [...]
- B) Fr. 826'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen hinten.
- C) Fr. 2'174'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Die erwerbende Partei hat sich bis zur Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.
- Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Unter dem Titel „Weitere Bestimmungen“ vereinbarten sie überdies Folgendes (Vi-KB 4, S. 6 ff.):

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat nach Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C) zu erfolgen, jedoch bis spätestens am 28. Februar 2018. Nach Ablauf dieses Datums ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die erwerbende Partei auch innerhalb der angesetzten Nachfrist diesen Vertrag nicht erfüllt (vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C)), dass die heute von der erwerbenden Partei geleistete Anzahlung von Fr. 2'000'000.00 (Franken zwei Millionen) als Konventionalstrafe i.S. von Art. 160 ff. OR gilt, in der Meinung, dass die veräussernde Partei keinen weiteren Schadenersatz mehr fordern kann.

Diese Strafe tritt alternativ an die Stelle des Erfüllungsanspruches.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung dieser Konventionalstrafe.

[...]

6. Grundstückgewinnsteuer

Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien Fr. 826'000.00 und wird, Valuta Eigentumsübertragung, von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Richterswil auf folgendes Konto bezahlt: PC uu, Vermerk: „Grundstückgewinnsteuer A+B._____/D._____. AG“. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

[...]

Am 14. Februar 2018 schlossen ferner die Berufungsführer 1 und 2 mit der Berufungsgegnerin einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft in der Gemeinde Richterswil, Grundbuchblatt tt, Kataster-Nr. ww (Vi-KB 5). Auf S. 5 des Vertrags vereinbarten sie in Bezug auf den Kaufpreis was folgt:

Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'000'000.00 (Franken drei Millionen) und wird wie folgt getilgt:

- A) Fr. 1'000'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der heutigen öffentlichen Beurkundung zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei heute einen entsprechenden Zahlungsbeleg zu übergeben.
- [...]
- B) Fr. 393'000.00 durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen hinten.
- C) Fr. 1'607'000.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Die erwerbende Partei hat sich bis zur Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.
- Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Unter dem Titel „Weitere Bestimmungen“ vereinbarten sie überdies Folgendes (Vi-KB 5, S. 6 f.):

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat nach Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C) zu erfolgen, jedoch bis spätestens am 28. Februar 2018. Nach Ablauf dieses Datums ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die erwerbende Partei auch innerhalb der angesetzten Nachfrist diesen Vertrag nicht erfüllt (vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C)), dass die heute von der erwerbenden Partei geleistete Anzahlung von Fr. 1'000'000.00 (Franken eine Million) als Konventionalstrafe i.S. von Art. 160 ff. OR gilt, in der Meinung, dass die veräussernde Partei keinen weiteren Schadenersatz mehr fordern kann.

Diese Strafe tritt alternativ an die Stelle des Erfüllungsanspruches.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung dieser Konventionalstrafe.

[...]

6. Grundstückgewinnsteuer

Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien Fr. 393'000.00 und wird, Valuta Eigentumsübertragung, von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Richterswil auf folgendes Konto bezahlt: PC uu, Vermerk: „Grundstückgewinnsteuer A+B._____/D._____. AG“. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

[...]

f) Unbestritten ist, dass die Berufungsgegnerin die Anzahlungen gemäss S. 5 lit. A der Kaufverträge leistete. Demgegenüber ist strittig, ob sie die Restkaufpreise gemäss S. 5 lit. B (Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer) und lit. C (übriger Kaufpreis) der Kaufverträge rechtzeitig bezahlte.

Laut den Kaufverträgen hatte die Berufungsgegnerin die jeweilige Grundstücksgewinnsteuer, Valuta Eigentumsübertragung, unter Anrechnung auf den Kaufpreis und für Rechnung der Berufungsführer an das Steueramt Richterswil zu bezahlen (Vi-KB 4 und 5, jeweils S. 5 lit. B und S. 7 Ziff. 6). Gemäss S. 5 lit. C der Verträge war der übrige Kaufpreis anlässlich der Eigentumsübertragung zu leisten und die Berufungsgegnerin hatte sich bis zur Eigentumsübertragung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen. Unter den „Weiteren Bestimmungen“ der beiden Kaufverträge vereinbarten die Parteien unter dem Titel „1. Eigentumsübertragung“, dass die Eigentumsübertragung nach Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsversprechens betreffend die Kaufpreisforderungen nach lit. B und lit. C zu erfolgen habe, jedoch bis spätestens am 28. Februar 2018. Nach Ablauf dieses Datums sei die säumige Vertragspartei in Verzug. Bei Verzug sei der säumigen Partei eine Nachfrist gemäss Art. 107 OR anzusetzen. Wenn die erwerbende Partei auch innert Nachfrist den Vertrag nicht erfülle (Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsversprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B und lit. C), vereinbarten die Parteien nach Ziff. 1 der weiteren Bestimmungen der Kaufverträge eine Konventionalstrafe (Vi-KB 4 und 5).

Für die Eigentumsübertragung stellten die Kaufverträge mit dem 28. Februar 2018 einen kalendermässig bestimmten, spätesten Leistungszeitpunkt, mithin einen Verfalltag auf (vgl. vorne E. 2d/aa). Die strittige Bezahlung der Restkaufpreise sollte demgegenüber „Valuta Eigentumsübertragung“ bzw. „anlässlich der Eigentumsübertragung“ erfolgen. Durch die Anknüpfung der Bezahlung der Restkaufpreise an die Eigentumsübertragung, für welche die Verträge einen

Verfalltag enthalten, liegt zwar nahe, dass der Verfalltag auch für die Bezahlung der Restkaufpreise gelten könnte. Jedoch enthalten die Kaufverträge für die Bezahlung der Restkaufpreise keinen ausdrücklichen Verweis auf den Verfalltag. Zudem findet in Bezug auf die Leistung der erwerbenden Partei unter Ziff. 1 der weiteren Bestimmungen der Kaufverträge, welche die Eigentumsübertragung regelt und den entsprechenden Verfalltag enthält, nur das Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen nach lit. B und lit. C der Verträge Erwähnung. Unter dieser Ziffer wird scheinbar auch die Erfüllung der Kaufverträge durch die erwerbende Partei mit dem Vorlegen der besagten unwiderruflichen Zahlungsverprechen gleichgesetzt: „Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die erwerbende Partei auch innerhalb der angesetzten Nachfrist diesen Vertrag nicht erfüllt (Vorliegen des unwiderruflichen Zahlungsverprechens betreffend die Kaufpreiszahlungen lit. B) und C)“. Daher ist nicht auszuschliessen, dass die Parteien den Verfalltag vom 28. Februar 2018 im Zusammenhang mit den Leistungspflichten der erwerbenden Partei nur für das Vorlegen der unwiderruflichen Zahlungsverprechen vereinbaren wollten und nicht für die effektive Bezahlung der Restkaufpreise. Die Parteien hielten jedoch betreffend Tilgung des übrigen Kaufpreises gemäss S. 5 lit. C der Kaufverträge auch fest, die erwerbende Partei habe sich bis zur Eigentumsübertragung mit den unwiderruflichen Zahlungsverprechen auszuweisen und anlässlich der Eigentumsübertragung sei der übrige Kaufpreis gemäss S. 5 lit. C der Kaufverträge zu bezahlen. Angesichts dieser Vertragsklausel scheint es wiederum, dass die unwiderruflichen Zahlungsverprechen nur eine Sicherheit bis zur Eigentumsübertragung – und nicht die Erfüllung der Verträge – darstellen sollten und die Hauptleistungspflicht in Form der Bezahlung der Restkaufpreise durch die erwerbende Partei Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung erfolgen sollte (vgl. hierzu jedoch Arnet, in: Schmid [Hrsg.], Der Grundstückskauf / La vente immobilière, 2010, S. 436 ff. Ziff. 2.2.3 ff.). Ob der für die Eigentumsübertragung geltende Verfalltag auch für die Bezahlung der

Restkaufpreise gelten sollte, ergibt sich aus dem Wortlaut der Kaufverträge entgegen der Ansicht der Vorinstanz somit nicht eindeutig.

Ferner ist zwar nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Zusammenhang mit Art. 838 ZGB unter „Übertragung des Eigentums“ im Falle eines Kaufvertrags nicht die Eintragung im Hauptbuch, sondern die Einschreibung im Tagebuch zu verstehen (BGE 138 III 512, E. 3.4.1). In der Lehre wird jedoch auch die Meinung vertreten, der Verkäufer könne ohne anderweitige Vereinbarung vom Käufer nicht verlangen, dass er den Kaufpreis gegen gleichzeitige Grundbuchanmeldung zahle, sondern dass der Käufer vielmehr berechtigt sei, den Kaufpreis erst bei Eintragung im Hauptbuch des Grundbuchs zu bezahlen (Koller, Der Grundstückkauf, 3. A. 2017, § 4 Rn. 12; Koller, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A. 2020, Art. 184 OR N 91). Die beiden Kaufverträge definieren den Begriff der Eigentumsübertragung nicht (vgl. Vi-KB 4 und 5). Aus dem Wortlaut der Verträge geht denn auch nicht sinngemäss hervor, ob die Parteien mit der Eigentumsübertragung, an welche die Bezahlung der jeweiligen Restkaufpreise knüpft, die Grundbuchanmeldung bzw. die Eintragung im Tagebuch oder erst die Eintragung im Hauptbuch des Grundbuchs meinten. Dies ist jedoch relevant, weil sowohl die Berufungsführer als auch die Berufungsgegnerin von einem Zug-um-Zug-Geschäft ausgehen, die Grundbuchanmeldungen jedoch unbestrittenermassen bereits am 22. Februar 2018, die Eintragungen im Hauptbuch demgegenüber erst am 19. Juni 2018 erfolgten (KG-act. 1, Rn. 15, 31 und 276; KG-act. 6, Rn. 22, 63, 65, 67 und 72 f.). Was mit der Eigentumsübertragung von den Parteien gemeint war, ist daher u.a. dahingehend ausschlaggebend, ob der Berufungsgegnerin bis zur Eintragung im Hauptbuch allenfalls die Einrede des nicht erfüllten Vertrags nach Art. 82 OR offenstand, deren zumindest sinngemässe Geltendmachung sie bereits erstinstanzlich vorbrachte (KG-act. 6, Rn. 232; Vi-act. A/IV, Rn. 109) und die den Verzug ausschlosse (BGer 4A_27/2010 vom 30. August 2010, E. 3.3). Ebenso ist die Frage, was die Parteien mit der Eigentumsüber-

tragung meinten, von Bedeutung dafür, ob die Restkaufpreisforderungen aufgrund der Anknüpfung an die Eigentumsübertragung bereits mit der Grundbuchanmeldung bzw. Eintragung im Tagebuch fällig wurden und die Berufungsführer die Berufungsgegnerin möglicherweise durch Mahnung in Verzug setzten, zumal die Mahnung keiner bestimmten Form bedarf, mithin auch konkludent erfolgen kann (Widmer Lüchinger, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A. 2020, Art. 102 OR N 7 und 11), und die Berufungsführer erstinstanzlich in ihrer Replik bereits ausführten, sie hätten die Berufungsgegnerin umfassend und sofort darüber informiert, dass keine Zahlung erfolgt sei (KG-act. 1, Rn. 79 i.V.m. 111; vgl. KG-act. 8, Rn. 16; Vi-act. A/III, Rn. 178; vgl. Vi-act. A/V, Rn. 22).

g) Die Berufungsführer offerierten im vorinstanzlichen Verfahren als Beweis u.a. die Parteibefragung bzw. die Beweisaussage namentlich im Zusammenhang mit den Vorbringen, die Vorlage der unwiderruflichen Zahlungsversprechen habe nicht die Erfüllungshandlung oder Hauptleistungspflicht dargestellt (KG-act. 1, Rn. 87; Vi-act. A/III, Rn. 154, 201), der Verfalltag vom 28. Februar 2018 habe auch für die Restkaufpreise gegolten (KG-act. 1, Rn. 140; Vi-act. A/III, Rn. 129, 135), den Parteien sei klar gewesen, wann die Restkaufpreise zu bezahlen seien und was unter „Eigentumsübertragung“ zu verstehen sei (KG-act. 1, Rn. 140; KG-act. 8, Rn. 17; Vi-act. A/III, Rn. 127), die Berufungsgegnerin habe die Erfüllung/Tilgung nicht angeboten (KG-act. 1, Rn. 99; Vi-act. A/III, Rn. 166), die Berufungsführer hätten der Berufungsgegnerin keine Stundung gewährt (KG-act. 1, Rn. 106; Vi-act. A/III, Rn. 173), die Berufungsgegnerin sei über die nicht erfolgte Zahlung sofort und umfassend informiert gewesen (KG-act. 1, Rn. 111; Vi-act. A/III, Rn. 178) und die Berufungsführer hätten vor und/oder bei Abschluss der Kaufverträge nicht gewusst und hätten auch nicht wissen müssen, dass der rechtskräftige Feststellungsbeschluss des Bezirksrats Horgen nicht bis zum 28. Februar 2018 vorliegen werde (KG-act. 1, Rn. 124; Vi-act. A/III, Rn. 208). Teilweise offerierten sie auch die Befragung der

Notariatssekretärin mbA G._____, welche die Kaufverträge beurkundete (vgl. Vi-KB 4 und 5), insbesondere betreffend den vereinbarten Verfalltag für die Zahlung der Restkaufpreise und das Vorbringen, die Notariatssekretärin mbA habe die Parteien darüber aufgeklärt, wann die Kaufpreise zu zahlen sowie die Grundstückgewinnsteuern sicherzustellen seien und was unter der „Eigentumsübertragung“ zu verstehen sei (Vi-act. A/III, Rn. 128 f.; vgl. KG-act. 1, Rn. 87, 139, 140). Die Berufungsgegnerin beantragte im erstinstanzlichen Verfahren für zahlreiche ihrer Vorbringen ebenfalls u.a. die Parteibefragung (vgl. KG-act. 6, Rn. 17, 19, 69, 70, 71, 138, 146, 155, 157, 164, 171 ff., 176 f., 185, 193, 201, 210, 213, 223; vgl. Vi-act. A/II, Rn. 15 f., 18, 20, 22, 28, 56 f., 60, 62, 67, 78, 89; vgl. Vi-act. A/IV, Rn. 58, 63, 89, 90, 100, 105, 109, 113, 116, 122, 124, 125, 131, 138 ff., 143, 144, 189, 191, 193, 197, 206, 217).

Weil der Wortlaut der Kaufverträge wie dargelegt in entscheidungswesentlichen Punkten nicht eindeutig ist (siehe vorne E. 2f) und bei der Vertragsauslegung in erster Linie relevant ist, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend wollten (siehe vorne E. 2d/bb), hätte sich angesichts der Beweisanträge grundsätzlich eine Befragung der Parteien aufgedrängt. Jedenfalls ist nicht von vornherein auszuschliessen, dass die Parteibefragung oder die Beweisaussage der Parteien Aufschluss über deren tatsächlichen Willen bei Vertragsschluss geben könnte (vgl. vorne E. 2d/cc). Ebenso wenig ist von vornherein auszuschliessen, dass die beurkundende Notariatssekretärin mbA G._____ – auch wenn die Beurkundung im Jahr 2018 erfolgte – noch Auskunft darüber geben könnte, was sie den Parteien vor allem in Bezug auf die Eigentumsübertragung, den Verfalltag und die Bezahlung der Restkaufpreise erklärte, zumal es sich möglicherweise um von ihr regelmässig verwendete Klauseln handelte, bei denen sie den jeweiligen Parteien stets dasselbe erläuterte oder zumindest ähnliche Hinweise machte, und für die sie womöglich über schriftlich vorbereitete Unterlagen verfügt. Die Vorinstanz erhob die entsprechenden Beweise jedoch nicht, weil sie von einem eindeutigen und dem tatsächlichen Willen der Parteien entsprechen-

den Wortlaut der Kaufverträge ausging (angef. Urteil, E. 2.7). Ob die Beweise abzunehmen wären oder aus welchen Gründen die Erhebung unterbleiben könnte, wenn der Wortlaut wie dargelegt nicht klar ist, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht. Insbesondere geht aus diesem nicht hervor, dass die Voraussetzungen für eine antizipierte Beweiswürdigung vorlägen (vgl. vorne E. 2d/dd).

Ob die besagten und womöglich weitere Beweiserhebungen notwendig sind, hängt allerdings auch davon ab, ob die geltend gemachten Verzugszinsforderungen nicht allenfalls aus anderen Gründen gutzuheissen oder abzuweisen sind. So liess die Vorinstanz diverse Vorbringen der Parteien und insbesondere die übrigen Einwände der Berufungsgegnerin unbeurteilt (vgl. KG-act. 1, Rn. 78; vgl. KG-act. 6, Rn. 128), namentlich betreffend die verzugsausschliessenden Gründe (vgl. KG-act. 6, Rn. 128 ff.; Vi-act. A/II, Rn. 71 ff.). In diesem Zusammenhang fehlt es mithin auch an Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Urteil.

Nachdem der Wortlaut der Kaufverträge in entscheidwesentlichen Punkten nicht eindeutig ist (siehe vorne E. 2f), es an Sachverhaltsfeststellungen und der Beurteilung der übrigen möglicherweise begründeten Vorbringen und Einwände in Bezug auf die Verzugszinsforderungen im vorinstanzlichen Entscheid fehlt und angesichts der beantragten Beweisabnahmen allenfalls auch ein Beweisverfahren nötig sein könnte, die Angelegenheit resp. der Sachverhalt mithin noch in wesentlichen Teilen zu beurteilen bzw. zu vervollständigen ist, ist die Sache in Bezug auf die Anträge Ziff. 1 und Ziff. 2 der Berufungsführer in ihrer Klage vom 12. Mai 2023, die den Anträgen Ziff. 2.1.1 und 2.1.2 der Berufung entsprechen, an die Vorinstanz zur Vervollständigung des Sachverhalts und zur neuen Beurteilung zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 und Ziff. 2 ZPO).

3. a) Die Vorinstanz erwog in Bezug auf den Antrag Ziff. 3 der Berufungsführer in ihrer Klage vom 12. Mai 2023, der dem Antrag Ziff. 2.1.3 der Berufung entspricht, im Wesentlichen, die Klauseln Ziff. 17 und 15 seien identisch und würden bestimmen, dass die erwerbende Partei sämtliche Kosten aus dem Quartierplanverfahren H._____ sowie für die Erschliessung der Vertragsobjekte übernehme. Strittig sei, ob diese Klausel dazu führe, dass die Berufungsgegnerin den Berufungsführern diejenigen Kosten aus dem Quartierplanverfahren und der Erschliessung zu bezahlen habe, welche die Berufungsführer bereits vor den Vertragsunterzeichnungen beglichen hätten. Bei den geltend gemachten Kosten für das Quartierplanverfahren und die Erschliessung handle es sich um Aufwendungen bzw. Investitionen, die in den Zustand und Wert der betroffenen Liegenschaften miteingeflossen seien. Sie seien daher untrennbar mit den Liegenschaften verbunden. Nach der Darstellung der Berufungsführer würden Ziff. 17 bzw. Ziff. 15 der Kaufverträge die Berufungsgegnerin verpflichten, neben den als totale Kaufpreise genannten Fr. 5 Mio. bzw. Fr. 3 Mio. weitere Geldleistungen zu erbringen. Diese wären ebenso vom Beurkundungszwang erfasst. Sie seien jedoch in den Kaufverträgen nicht beziffert und würden sich auch anhand der Angaben in den Kaufverträgen nicht ermitteln lassen. Die von den Berufungsführern behauptete Abrede wäre daher formungültig und die Verträge mithin nichtig. Dass die Parteien die Verträge freiwillig und in Kenntnis des Formmangels vollständig oder zumindest zur Hauptsache erfüllt hätten, würden die Berufungsführer nicht darlegen. Ausserdem wäre nicht erstellt, dass die Berufungsgegnerin Kenntnis vom Formmangel gehabt hätte. Ein sonstiges rechtsmissbräuchliches Verhalten der Berufungsgegnerin, eine zweckwidrige Berufung auf den Formmangel oder dessen arglistige Herbeiführung wären nicht ersichtlich. Hätten die Parteien eine Abrede entsprechend den Vorbringen der Berufungsführer getroffen, wäre der Formmangel zu beachten und die Berufungsführer könnten aus der Abrede keine Rechte ableiten, weshalb das Rechtsbegehren Ziff. 3 abzuweisen sei (angef. Urteil, E. 4.1 ff.).

b) Die Berufungsführer bringen im Wesentlichen vor, zwischen dem 7. Juni 2017 und dem Abschluss der Kaufverträge hätten Änderungen der Katasternummern der streitgegenständlichen Grundstücke stattgefunden. Ausserdem seien die Grundstücke KTN ww (ehemals KTN ss) und KTN xx (ehemals KTN rr), Grundbuch Richterswil, zum Grundstück KTN qq vereinigt worden. In Anrechnung des negativen Saldos bezüglich des Grundstücks KTN ww würden sich die übrigen Kosten für Erschliessung und Quartierplan im H. _____ betreffend das Grundstück KTN xx auf total Fr. 56'543.00 belaufen. Diesen Betrag hätten die Berufungsführer am 4. Oktober 2017 an die Gemeinde Richterswil überwiesen. Der Berufungsführer 1 habe die Berufungsgegnerin wiederholt zur Zahlung aufgefordert. Die Berufungsgegnerin sei spätestens seit Zustellung des Zahlungsbefehls am 7. Februar 2019 im Verzug. Bei der eingeklagten Forderung handle es sich um öffentlich-rechtliche Abgaben, die keine zivilrechtlichen Gegenleistungen für die Eigentumsübertragung darstellen würden und mithin nicht als Kaufpreis zu qualifizieren seien. Sie unterständen demzufolge nicht dem Beurkundungszwang. Es handle sich nicht um Aufwendungen oder Investitionen in die Liegenschaft. Die Berufungsführer hätten stets dargelegt, dass die genannten Kosten keinen Kaufpreiskarakter hätten, und für diese Tatsachenbehauptungen Beweise offeriert. Wenn die Vorinstanz Gegenteiliges feststelle, ohne die offerierten Beweise abzunehmen, verletzte sie das rechtliche Gehör der Berufungsführer. Darüber hinaus würden sich die Kosten anhand der Akontorechnungen eindeutig bestimmen lassen. Zudem seien den Parteien die bisher aufgelaufenen Kosten des Quartierplanverfahrens bekannt gewesen. Die Kosten seien demnach genügend beziffert, bestimmbar und würden dem Formzwang genügen. Eine „Falschaussage“, wie sie die Vorinstanz erwähne, liege nicht vor. Bei den öffentlich-rechtlichen Kosten handle es sich um einen separaten „Werklohn“ für das Werk der Gemeinde, der öffentlich beurkundet worden sei. Ferner sei auch die zuständige Notarin der Auffassung gewesen, dass die genannten Bestimmungen formgültig seien. Des Weiteren sei es nicht Wille der Parteien gewesen, dass die Berufungsgegnerin nur künftige, sondern

sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung trage. Die bisherigen Kosten seien auch nicht im Kaufpreis berücksichtigt worden. Es habe nicht ausgeschlossen werden können, dass zwischen Vertragsunterzeichnung und Eigentumsübertragung weitere Rechnungen gestellt würden. Entgegen der Ansicht der Berufungsgegnerin sei der Berufungsführer 1 denn auch aktivlegitimiert. Die Schlussabrechnung nach der Vereinigung der Grundstücke unterscheide nicht mehr zwischen den jeweiligen Kosten für die Grundstücke KTN ww und xx. Quartierplankosten seien ausserdem Erschliessungskosten. Allen Parteien sei klar gewesen, was darunter zu verstehen sei (KG-act. 1, Rn. 52 ff. und 153 ff.).

c) Die Berufungsgegnerin führt zusammengefasst aus, die vom Berufungsführer 1 eingeklagte Forderung entbehre jeglicher Rechtsgrundlage. Bei den Fr. 56'543.00 handle es sich nicht um die Kosten für die Erschliessung und den Quartierplan, sondern bloss um die 1. Akontorechnung im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren. Den Betrag hätten nicht die Berufungsführer gemeinsam, sondern die Berufungsführerin 2 allein beglichen. Der Zahlungsbefehl vom 23. Januar 2019 stelle keine gültige Mahnung dar. Die Parteien hätten keine Übernahme der Kosten vereinbaren wollen, die im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Verträge bereits angefallen seien. Vielmehr habe sich die Kostenregelung der Parteien nur auf die zukünftigen Kosten bezogen. Die bisherigen Kosten seien bereits bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden. Ansonsten hätten die Berufungsführer die Kosten von Fr. 56'543.00 bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer beachten müssen, was sie soweit ersichtlich nicht getan hätten. Bei den Vorbringen der Berufungsführer handle es sich teilweise um unzulässige Noven. Die angebliche Forderung des Berufungsführers 1 gegenüber der Berufungsgegnerin stelle eine zivilrechtliche Angelegenheit dar. Weil ein Quartierplan der Erschliessung eines bestimmten Gebiets diene, erscheine es evident, dass die Aufwendungen bzw. Investitionen mit den beiden Liegenschaften untrennbar verbunden seien. Die vorin-

stanzliche Begründung, wonach die streitbetroffenen Geldleistungen in den Kaufverträgen nicht beziffert seien und sich auch nicht anhand von Angaben in den Kaufverträgen ermitteln lassen würden, sei zutreffend. Zu keinem Zeitpunkt sei die Berufungsgegnerin über die aufgelaufenen Kosten informiert worden. Die Berufungsgegnerin sei ihren vertraglichen Pflichten nachgekommen, indem sie die 2. Akontorechnung vom 22. August 2018 und die Schlussabrechnung vom 24. Oktober 2022 beglichen habe. Dem Berufungsführer 1 fehle es überdies an der Aktivlegitimation. Es sei davon auszugehen, dass die bestrittene Forderung nicht einzig dem Berufungsführer 1 zustehe, was dieser jedoch nicht plausibel behauptet und bewiesen habe (KG-act. 6, Rn. 100 ff. und 241 ff.).

d) Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstande haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 OR). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erstreckt sich das Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung auf alle objektiv wesentlichen Vertragspunkte sowie auf die subjektiv wesentlichen Punkte, soweit die letzteren wegen ihrer Natur ein wesentliches Element des Kaufvertrags darstellen. Beurkundungsbedürftig sind alle Elemente, die das Verhältnis zwischen der sich aus dem Verkauf ergebenden Leistung und Gegenleistung bestimmen. Der öffentlich beurkundete Vertrag muss daher sämtliche für das Grundstück versprochenen Gegenleistungen aufführen und der angegebene Preis muss dem tatsächlich Vereinbarten entsprechen; andernfalls ist die Urkunde nichtig, weil sie simuliert ist (BGE 135 III 295 = Pra 98 [2009] Nr. 121, E. 3.2 mit Hinweisen). Das Gericht hat die Nichtigkeit von Amtes wegen zu berücksichtigen (BGE 106 II 146, E. 3).

In Bezug auf den Kaufpreis erstreckt sich der Beurkundungszwang auf den Gesamtbetrag, der sich aus der Gesamtheit aller (Geld-)Leistungen zusammensetzt, die der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss (BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007, E. 4; Kantonsgericht Schwyz, ZK1 2024 18 vom 17. Dezember 2024, E. 3b).

Bestimmbarkeit des Kaufpreises genügt, sofern alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren aus der Urkunde selbst ermittelt werden können und es dazu nicht des Beizugs anderer Beweismittel bedarf (BGE 84 IV 163, E. 1b). Es ist ausreichend, wenn der Preis z.B. anhand einer Berechnungsmethode, durch eine Formel, in Abhängigkeit von vertragsexternen Faktoren wie publizierten Indizes oder auf Grund der Vereinbarung, dass der Preis durch Schätzung des Verkehrs- oder des Ertragswerts zur Zeit der Ausübung zu ermitteln ist, bestimmt werden kann (BGer 4A_24/2008 vom 12. Juni 2008, E. 3.1). Der Kaufpreis muss objektiv und insoweit aufgrund ausserhalb der Parteiwillkür stehender Tatsachen bestimmbar sein (BGer 5A_207/2007, 5A_224/2007 und 5A_225/2007 vom 20. März 2008, E. 3.4).

Gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Ob eine Partei ihr Recht missbraucht, wenn sie die Nichtigkeit eines Vertrags wegen Formmangels geltend macht, ist nicht nach starren Regeln zu entscheiden, sondern aufgrund der konkreten Umstände (BGE 138 III 123, E. 2.4.2; 116 II 700 = Pra 81 [1992] Nr. 10, E. 3b). Um zu bestimmen, ob im Rahmen eines Grundstückverkaufs ein Rechtsmissbrauch vorliegt, misst die Rechtsprechung dem Umstand besondere Bedeutung zu, dass die Parteien freiwillig und in Kenntnis des Formmangels (BGE 138 III 401, E. 2.3.1) den nichtigen Vertrag vollständig oder zumindest in der Hauptsache erfüllten (BGE 116 II 700 = Pra 81 [1992] Nr. 10, E. 3b; 112 II 107, E. 3b; 112 II 330 = Pra 76 [1987] Nr. 21, E. 2). Zu berücksichtigen ist auch, ob der Schutzzweck der Formvorschrift bezüglich der Partei verletzt wurde, die sich auf den Formmangel beruft (BGE 138 III 123, E. 2.4.2; 112 II 330 = Pra 76 [1987] Nr. 21, E. 3b; 72 II 39, E. 3). Die in Art. 216 OR vorgesehene Form der öffentlichen Beurkundung hat den Zweck, die Parteien vor übereilten Entscheidungen zu schützen, ihnen eine fachkundige Beratung zu gewährleisten und eine sichere Grundlage für den Eintrag im Grundbuch zu schaffen (zum Ganzen BGE 140 III 200 = Pra 103 [2014] Nr. 102, E. 4.2; BGE 119 II 135 = Pra 82 [1993] Nr. 209, E. 2b; 112 II

330 = Pra 76 [1987] Nr. 21, E. 3; 99 II 159, E. 2a). Rechtsmissbräuchlichkeit kann auch vorliegen, wenn mit der Geltendmachung der Formungültigkeit zugewartet wird, um sich später aus der Berufung auf die Formungültigkeit Vorteile zu verschaffen (BGE 138 III 401, E. 2.3.1; 129 III 493, E. 5.1; 123 III 70, E. 3c; BGer 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014, E. 4.1). Rechtsmissbrauch hat das Gericht von Amtes wegen zu prüfen (BGE 145 III 26 = Pra 108 [2019] Nr. 111, E. 2.1; Lehmann/Honsell, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. A. 2022, Art. 2 ZGB N 34 m.w.H.).

e) Die jeweiligen Vertragsparteien vereinbarten in Ziff. 15 bzw. Ziff. 17 der weiteren Bestimmungen der Kaufverträge in Bezug auf die Kosten des Quartierplanverfahrens resp. der Erschliessung was folgt (Vi-KB 4 und 5):

Kosten Quartierplanverfahren/Erschliessung

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die erwerbende Partei sämtliche Kosten aus dem Quartierplanverfahren H. _____ und für die Erschliessung des Vertragsobjektes übernimmt.

Angeichts des Wortlauts der Klausel, der sich auf „sämtliche“ Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung bezieht, lässt sich jedenfalls nicht ohne Weiteres ausschliessen, dass die Parteien eine Vereinbarung entsprechend der Auslegung der Berufungsführer, wonach sowohl bisher bezahlte, gegenwärtige als auch zukünftige Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung erfasst seien, vereinbaren wollten. Die Vorinstanz erachtete die Geldleistungen betreffend die genannten Kosten allerdings als nicht genügend bestimmt bzw. bestimmbar (angef. Verfügung, E. 4.3).

Das Bundesgericht qualifizierte im Urteil 4A_24/2008 vom 12. Juni 2008, E. 3.4, betreffend einen Kaufrechtsvertrag den Kaufpreis in der Vereinbarung der dortigen Parteien, die diesen mit „Fr. 600'000.-- zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen“ festlegten und öffentlich beurkundeten, als ausreichend bestimm-

bar. Es erwog, dass die wertvermehrenden Aufwendungen erst nach Abschluss des Kaufrechtsvertrags vorgenommen worden seien und daher nicht bereits in der öffentlichen Urkunde hätten zahlenmässig festgesetzt werden können, ändere nichts daran. Es genüge, dass der tatsächlich bezahlte Preis für diese Aufwendungen zur Zeit der Ausübung des Kaufrechts ohne Weiteres durch Belege habe nachgewiesen werden können und es keiner zusätzlichen Einigung der Parteien mehr bedurft habe.

In Anbetracht dieser Rechtsprechung sind auch die streitgegenständlichen Kosten betreffend Quartierplanverfahren und Erschliessung genügend bestimmbar, weil sie aus den Akontorechnungen und der Schlussrechnung hervorgehen (vgl. § 177 PBG/ZH; Vi-KB 12 und 13; Vi-BB 21), mithin objektiv und aufgrund ausserhalb der Parteiwillkür stehender Tatsachen feststellbar sind. Diese Kosten finden jedoch in den Kaufverträgen bei der Bestimmung des jeweiligen totalen Kaufpreises keine Erwähnung (Vi-KB 4 und 5, jeweils S. 5). Wenn sie somit nach dem Willen der Parteien, wie die Berufungsführer behaupten, zusätzlich geschuldet sein sollten, wäre der als Total angegebene Kaufpreis des jeweiligen Grundstücks unzutreffend und der eigentlich zu bezahlende Betrag, mithin die Gesamtgegenleistung für das jeweilige Grundstück, höher. Beurkundeten die Parteien aber einen unwahren, nicht dem wirklichen Parteiwillen entsprechenden Kaufpreis, ist der Vertrag gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig (BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007, E. 5).

f) Wie bereits dargelegt, kann der Grundsatz von Treu und Glauben die Berücksichtigung der (allfälligen) Nichtigkeit verbieten (siehe vorne E. 3d; vgl. insbesondere BGE 98 II 313, E. 2). Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, das Kriterium der freiwilligen Vertragserfüllung in Kenntnis des Formmangels könnte nicht herangezogen werden, um auf einen Rechtsmissbrauch zu schliessen, selbst wenn ein Formmangel vorläge, weil die Berufungsführer die freiwillige und vollständige oder zumindest in der Hauptsache erfolgte Erfüllung

des Vertrags in Kenntnis des Formmangels nicht dargelegt hätten, die Berufungsgegnerin die Abrede in der von den Berufungsführern behaupteten Form bestritten hätten und somit nicht erstellt wäre, dass die Berufungsgegnerin Kenntnis des Formmangels gehabt hätte. Anderweitige Hinweise, die das Verhalten der Berufungsgegnerin als rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen würden, wären nicht ersichtlich (angef. Verfügung E. 4.4).

Der vorinstanzlichen Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden: Ob die Nichtigkeit eines Vertrags wegen Formmangels zu berücksichtigen ist, ist nicht nach starren Regeln zu entscheiden, sondern aufgrund der konkreten Umstände (siehe vorne E. 3d). Daher ist nicht allein relevant, ob die Berufungsgegnerin Kenntnis vom allfälligen Formmangel hatte. Gemäss den Ausführungen der Parteien ist unbestritten, dass im Juni 2018 die Berufungsgegnerin als neue Eigentümerin der Grundstücke im Hauptbuch des Grundbuchs eingetragen wurde und die Kaufpreise bezahlte (mit Ausnahme der strittigen Verzugszinse und Kosten des Quartierplanverfahrens bzw. der Erschliessung; KG-act. 1, Rn. 15 und 276 f.; KG-act. 6, Rn. 28 und 72). Angesichts der noch umstrittenen Forderungen von Fr. 46'093.50 bzw. Fr. 30'556.25 an Verzugszinsen sowie den Fr. 56'543.00 an Kosten des Quartierplanverfahrens bzw. der Erschliessung (KG-act. 1, Anträge Ziff. 2.1.1–2.1.3) und unter Berücksichtigung der Kaufpreise von Fr. 5 Mio. resp. Fr. 3 Mio. (Vi-KB 4 und 5, jeweils S. 5) erfüllten die Parteien die Kaufverträge freiwillig und – sollten sich die Forderungen der Berufungsführer als begründet erweisen – fast vollumfänglich, jedenfalls aber zur Hauptsache. Die Berufungsführer stützen ihre Forderungen zudem auf die Kaufverträge und gehen mithin von der Gültigkeit der Verträge aus. Hinzu kommt, dass sich die Berufungsgegnerin nicht auf den allfälligen Formmangel beruft, jedenfalls insofern nicht, als sie die Abweisung der Forderungen der Berufungsführer nicht mit der Nichtigkeit der Verträge begründet und ebenso wenig deren Nichtigkeitserklärung verlangt, auch nicht für den Fall, dass das Gericht der Ansicht der Berufungsführer bezüglich des Inhalts der umstrittenen Abreden

folgen sollte (vgl. KG-act. 6). Vielmehr führt sie in Bezug auf die Erwägungen der Vorinstanz zur Nichtigkeit und zum Formmangel aus, dass sich die Vorinstanz mit der hypothetischen Variante befasst habe, wie es sich verhielte, wenn die Parteien die Abrede den Behauptungen der Berufungsführer entsprechend getroffen hätten, und dass diese hypothetischen Ausführungen die Auslegung der Berufungsgegnerin stützen würden, weil im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug zu geben sei, die vor dem Gesetz standhalte (KG-act. 6, Rn. 107 und 113). Im vorinstanzlichen Verfahren brachte die Berufungsgegnerin hypothetisch vor, dass eine Bezifferung in der öffentlichen Urkunde notwendig gewesen wäre, wenn die Parteien die Übernahme der bereits entstandenen Kosten hätten vereinbaren wollen, und sie erklärte, dass der Berufungsführer 1 sich mangels Bezifferung in der öffentlichen Urkunde auf eine formungültige Vertragsklausel stütze, doch sie begründete dort die beantragte Abweisung der Forderung ebenso wenig – auch nicht eventualiter – mit der Nichtigkeit der Verträge aufgrund des Formmangels, sondern damit, dass die Parteien die vom Berufungsführer 1 geltend gemachten Kosten bereits im Kaufpreis berücksichtigt und keine Abrede im Sinne der Klage getroffen hätten (Vi-act. A/II, Rn. 99, 101 und 102). Bezüglich der von den Berufungsführern geltend gemachten Verzugszinsforderungen brachte die Berufungsgegnerin die allfällige Formungültigkeit überhaupt nicht vor (vgl. Vi-act. A/II, Rn. 54 ff. und 111 ff.; vgl. Vi-act. A/IV, Rn. 85 ff.; vgl. KG-act. 6, Rn. 58 ff. und 130 ff.). Den Hinweis auf die Formungültigkeit der Vertragsklausel, wie sie die Berufungsführer verstehen, nutzte die Berufungsgegnerin somit nur als Argument für ihre Auslegung der strittigen Klausel betreffend die Kosten des Quartierplanverfahrens bzw. der Erschliessung (vgl. KG-act. 6, Rn. 113). Demgegenüber erhob sie ausdrücklich die Einrede der Verrechnung aufgrund angeblicher Forderungen aus Mängeln an den Grundstücken und infolge Verletzung der im Kaufvertrag betreffend das Grundstück KTN xx vereinbarten Gebrauchsleihe (Vi-KB 4, S. 9, Ziff. 16), sofern das Gericht die Forderungen der Berufungsführer als begründet erachten sollte (Vi-act. A/II, Rn. 105 ff.; KG-act. 6, Rn. 266 ff.). Es ist mithin davon auszugehen,

dass auch die Berufungsgegnerin an der Gültigkeit der Kaufverträge festhält. Darüber hinaus beträfe der allfällige Formmangel einen strittigen Betrag von Fr. 56'543.00, der im Vergleich zu den vereinbarten Kaufpreisen von Fr. 5 Mio. und Fr. 3 Mio. geringfügig erschiene und daher den dargelegten Schutzzweck der Formvorschrift nicht merklich beeinträchtigen würde. Ausserdem brachte die Berufungsgegnerin die Formungültigkeit der Klausel, wie sie die Berufungsführer verstehen, erstmals in der Klageantwort vom 1. September 2023 (Vi-act. A/II) vor, mithin über fünf Jahre nach Beurkundung und Erfüllung (jedenfalls zur Hauptsache) der Kaufverträge. Sofern die Parteien tatsächlich den von den Berufungsführern behaupteten Inhalt der Vertragsklausel vereinbaren wollten, wäre in Anbetracht all dieser Umstände die Berücksichtigung der Nichtigkeit mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar und die Berufung auf den Formmangel rechtsmissbräuchlich.

g) Die Berufungsführer offerierten im vorinstanzlichen Verfahren als Beweis u.a. die Parteibefragung bzw. die Beweisaussage insbesondere mit Bezug auf die Vorbringen, der übereinstimmende Wille der Parteien habe sich nicht nur auf die zukünftigen Kosten oder nur die Kosten nach Unterzeichnung der Kaufverträge bezogen (KG-act. 1, Rn. 156; Vi-act. A/III, Rn. 188), die bisherigen Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung seien bei der Bemessung des Kaufpreises nicht berücksichtigt worden (KG-act. 1, Rn. 158; Vi-act. A/III, Rn. 190), den Parteien seien die bisher aufgelaufenen Kosten des Quartierplanverfahrens bekannt gewesen (KG-act. 1, Rn. 162; Vi-act. A/III, Rn. 196) und bei den Fr. 56'543.00 handle es sich um Kosten des Quartierplanverfahrens bzw. der Erschliessung (KG-act. 1, Rn. 165; Vi-act. A/III, Rn. 237). Teilweise offerierten sie auch die Befragung der Notariatssekretärin mbA G._____ (KG-act. 1, Rn. 156, 158 und 162; Vi-act. A/III, Rn. 188, 190 und 196), welche die Kaufverträge beurkundete (vgl. Vi-KB 4 und 5). Die Berufungsgegnerin beantragte im erstinstanzlichen Verfahren für zahlreiche ihrer Vorbrin-

gen ebenfalls u.a. die Parteibefragung (KG-act. 6, Rn. 244–264; vgl. Vi-act. A/II, Rn. 99–103).

Weil die Berücksichtigung der allfälligen Formungültigkeit nicht statthaft wäre und bei der Vertragsauslegung in erster Linie relevant ist, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend wollten (siehe vorne E. 2d/bb), hätte sich angesichts der Beweisanträge grundsätzlich eine Befragung der Parteien aufgedrängt. Jedenfalls ist nicht von vornherein auszuschliessen, dass die Parteibefragung oder die Beweisaussage der Parteien Aufschluss über deren tatsächlichen Willen bei Vertragsschluss geben könnte (vgl. vorne E. 2d/cc). Ebenso wenig ist von vornherein auszuschliessen, dass die beurkundende Notariatssekretärin mbA G. _____ – auch wenn die Beurkundung im Jahr 2018 erfolgte – noch Auskunft darüber geben könnte, was sie den Parteien in Bezug auf die Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung im Zusammenhang mit dem Kaufpreis erklärte, zumal es sich möglicherweise um von ihr regelmässig verwendete Klauseln handelte, bei denen sie den jeweiligen Parteien stets dasselbe erläuterte oder zumindest ähnliche Hinweise machte, und für die sie womöglich über schriftlich vorbereitete Unterlagen verfügt. Die Vorinstanz erhob die entsprechenden Beweise jedoch nicht, weil sie das Rechtsbegehren bereits aufgrund der ihrer Ansicht nach zu berücksichtigenden Formungültigkeit der Abrede, wie sie die Berufungsführer vorbringen, abwies. Ob die Beweise abzunehmen wären oder aus welchen Gründen die Erhebung unterbleiben könnte, wenn die Formungültigkeit wie dargelegt nicht zu berücksichtigen wäre, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht. Insbesondere geht aus diesem nicht hervor, dass die Voraussetzungen für eine antizipierte Beweiswürdigung vorlägen (vgl. vorne E. 2d/dd).

Ob die besagten und womöglich weitere Beweiserhebungen notwendig sind, hängt allerdings auch davon ab, ob die geltend gemachte Forderung im Zusammenhang mit den Kosten des Quartierplanverfahrens und der Erschliessung

nicht allenfalls aus anderen Gründen gutzuheissen oder abzuweisen ist. So liess die Vorinstanz diverse Vorbringen der Parteien und insbesondere die übrigen Einwände der Berufungsgegnerin unbeurteilt (vgl. KG-act. 1, Rn. 78; vgl. KG-act. 6, Rn. 128), u.a. betreffend die Aktivlegitimation des Berufungsführers 1 und das Vorliegen einer rechtsgenügenden Mahnung (vgl. KG-act. 6, Rn. 258 ff. und 262 ff.). Insofern fehlt es auch an Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Urteil.

Nachdem eine Berücksichtigung des allfälligen Formmangels und damit der Nichtigkeit der Kaufverträge nicht statthaft wäre (siehe vorne E. 3f), es an Sachverhaltsfeststellungen und der Beurteilung bezüglich der übrigen möglicherweise begründeten Vorbringen und Einwände in Bezug auf die Forderung im Zusammenhang mit den Kosten des Quartierplanverfahrens sowie der Erschliessung im vorinstanzlichen Entscheid fehlt und angesichts der beantragten Beweisabnahmen möglicherweise auch ein Beweisverfahren nötig sein könnte, die Angelegenheit resp. der Sachverhalt mithin noch in wesentlichen Teilen zu beurteilen bzw. zu vervollständigen ist, ist die Sache in Bezug auf den Antrag Ziff. 3 des Berufungsführers 1 in der Klage vom 12. Mai 2023, der dem Antrag Ziff. 2.1.3 der Berufung entspricht, an die Vorinstanz zur Vervollständigung des Sachverhalts und zur neuen Beurteilung zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 und Ziff. 2 ZPO).

4. Weil über die Anträge bezüglich der geltend gemachten Forderungen nach der Rückweisung neu zu entscheiden ist, sind ebenso die Anträge auf Beseitigung der Rechtsvorschläge in der jeweiligen Betreuung betreffend die besagten Forderungen durch die Vorinstanz neu zu beurteilen (KG-act. 1, Anträge Ziff. 2.1.4–2.1.5; Vi-act. A/I, Anträge Ziff. 4–5).

5. Zusammengefasst ist in Gutheissung des Eventualantrags Ziff. 2.2 der Berufung das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz

im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen. Grundsätzlich werden die Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). In einer Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). Weil nicht ohne Weiteres absehbar ist, welche Partei letztlich in welchem Umfang obsiegen wird, ist die Entscheidung über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahren der Vorinstanz zuzuweisen und das Kantonsgericht beschränkt sich auf die Festsetzung der Kostenhöhe (vgl. Art. 104 Abs. 4 ZPO; Rüegg/Rüegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 104 ZPO N 17).

a) Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren sind auf Fr. 8'000.00 festzusetzen (§ 34 i.V.m. § 3 GebO).

b) Laut § 11 GebTRA beträgt das Honorar im Berufungsverfahren 20 % bis 60 % der in § 8 und § 9 GebTRA festgesetzten Ansätze, wobei der noch vor der Berufungsinstanz infrage kommende Streitwert massgebend ist. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 133'192.75 bewegt sich der Tarifrahmen für den Berufungsprozess zwischen Fr. 1'100.00 (20 % von Fr. 5'500.00) bis Fr. 23'760.00 (60 % von Fr. 39'600.00). Innerhalb des Tarifr Rahmens bestimmt sich die Höhe des Honorars nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand (§ 2 GebTRA). Eine Partei kann eine spezifizierte Kostennote über ihre Tätigkeit und ihre Auslagen einreichen, die bei Angemessenheit der Festsetzung der Vergütung zugrunde gelegt wird. Andernfalls wird die Vergütung nach pflichtgemäsem Ermessen anhand der Grundsätze von § 2 GebTRA festgelegt (§ 6 Abs. 1 GebTRA).

Die Rechtsvertreterin der Berufungsführer reichte keine Honorarnote ein. In Anbetracht des 18-seitigen angefochtenen Urteils, der 80-seitigen Berufungsschrift, der 122-seitigen Berufungsantwort, der neunseitigen Eingabe der Berufungsführer vom 25. August 2025, der kurzen weiteren Eingaben der Parteien (KG-act. 10, 12, 14 und 15), des Streitwerts von Fr. 133'192.75 und damit der Wichtigkeit der Streitsache für die Parteien sowie der nicht einfachen Rechtsfragen, aber auch unter Berücksichtigung des überschaubaren Aktenmaterials, der Aktenkenntnis aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrens und des Umstands, dass die Parteien in ihrer Berufungsschrift bzw. Berufungsantwort zu einem grossen Teil ihre Ausführungen vor der Erstinstanz wiederholten (KG-act. 1, Rn. 79 ff.; KG-act. 6, Rn. 129 ff.), ist die Parteientschädigung der Berufungsführer auf pauschal Fr. 10'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzulegen. Gemäss eingereicherter Kostennote beziffert der Rechtsvertreter der Berufungsgegnerin das Honorar auf Fr. 12'290.95 (inkl. Auslagen und MWST; KG-act. 12/1). Angesichts der vorangehend genannten Umstände, insbesondere der 122-seitigen Berufungsantwort im Vergleich zu den Eingaben der Berufungsführer und des damit einhergehenden höheren Aufwands, erscheint eine Parteientschädigung in dieser Höhe noch angemessen und ist entsprechend festzusetzen.

Über die Verteilung der Parteientschädigungen des Berufungsverfahrens hat die Vorinstanz ebenfalls im Rahmen des neuerlichen Entscheids je nach Ausgang des Verfahrens zu entscheiden;-

beschlossen:

1. In Gutheissung des Eventualantrags Ziff. 2.2 der Berufung wird das angefochtene Urteil des Bezirksgerichts Höfe vom 28. April 2025 (ZGO 2023 12) aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2.
 - a) Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 8'000.00 festgesetzt.
 - b) Die von den Berufungsführern geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 5'000.00 werden ihnen aus der Kantonsgerichtskasse zurückerstattet.
 - c) Die Höhe der Parteientschädigung der Berufungsführer für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 10'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) und diejenigen der Berufungsgegnerin auf Fr. 12'290.95 (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt.
 - d) Die Vorinstanz wird im Rahmen des neuerlichen Entscheids auch über die Verteilung der Gerichtskosten und die Tragung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zu befinden haben.
3. Gegen diesen Zwischenentscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung unter den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt Fr. 133'192.75.

4. Zufertigung an Rechtsanwältin C._____ (3/R), Rechtsanwalt E._____ (2/R) und an die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und an die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Namens der 1. Zivilkammer
Der Kantonsgerichtspräsident

Der Gerichtsschreiber

Versand

10. Juli 2026 amu