

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB250006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw L. Kappeler

## Urteil vom 26. Juni 2025

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

1. **C.** \_\_\_\_\_,

2. **D.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung / Zusprechung von Grundeigentum**

**Berufung gegen ein Urteil der 3. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich vom  
13. Dezember 2024; Proz. CG230031**

**Rechtsbegehren der Kläger und Berufungsbeklagten:**

(act. 4/2, act. 4/19, act. 4/66)

- "1. Es sei den Klägern das Eigentum am Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, Grundbuch F. \_\_\_\_\_ gerichtlich zuzusprechen, gegen Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank über die Tilgung der Restkaufpreisforderung.
2. In Vollstreckung von Rechtsbegehren Ziff. 1 sei das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ gerichtlich anzuweisen, die Übertragung des Eigentums am Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, von den Beklagten auf die Kläger als Miteigentümer zu je ½ einzutragen.
3. Eventualiter zu Ziff. 2 vorstehend sei das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ in Vollstreckung von Rechtsbegehren Ziff. 1 gerichtlich anzuweisen, die Übertragung des Eigentums am Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, von den Beklagten auf die Kläger als Miteigentümer zu je ½ einzutragen, Zug-um-Zug gegen Eintragung des Register-Schuldbriefes im 4. Rang über CHF 960'000.00 zu Gunsten der Valiant Bank AG.
4. Es seien die Beklagten zu verpflichten, den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit folgende Beträge zu bezahlen:
  - a. Schadenersatz für entgangene Mietzinse seit 18. August 2020 im Zusammenhang mit dem Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, Grundbuch F. \_\_\_\_\_, einen im Beweisverfahren noch zu bestimmenden Betrag, mindestens jedoch **CHF 461'794.00**, zuzüglich Schadenszins von 5% seit dem noch zu bestimmenden mittleren Verfalltag;
  - b. Schadenersatz für auf dem Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, Grundbuch F. \_\_\_\_\_ lastenden Pfändungen aufgrund Nichtbezahlung von Schulden des Beklagten 1 und/oder der Beklagten 2, einen im Beweisverfahren noch zu bestimmenden Betrag, mindestens:
    - CHF 4'303.80 zzgl. 5% Verzugszins auf CHF 3'593.85 ab 13. Juni 2024
    - CHF 3'201.10 zzgl. 5% Verzugszinsen auf CHF 2'653 ab 13. Juni 2024
    - CHF 743.95 zzgl. 5% Verzugszins ab 13. Juni 2024
    - CHF 147.45 zzgl. 5% Verzugszins ab 13. Juni 2024
5. Rechtsbegehren Nr. 3 der Beklagten in der Klageantwort sei vollumfänglich abzuweisen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (einschliesslich Kosten des Grundbuchamtes und Kosten des Massnahmenverfahrens ES200064 vor Bezirksgericht Zürich) zusätzlich Mehrwertsteuerzusatz

von 7.7% bis 31.12.2023 und von 8.1% ab 01.01.2024, zulasten der solidarisch haftenden Beklagten."

**Anträge der Beklagten und Berufungskläger:**

(act. 4/13, act. 4/25, act. 4/68)

1. Die Klage sei vollständig abzuweisen.
2. Eventualiter seien die Beklagten zu verpflichten, den Klägern Zug-um-Zug gegen Zahlung von (a) CHF 200'000 an die Credit Suisse (Schweiz) AG gegen Ablösung der Schuldbriefe im 1. und 2. Rang, (b) CHF 316'151.00 an das Steueramt der Stadt Zürich und (c) CHF 1'182'108.70 an die Beklagten das Eigentum am Grundstück GBBI Nr. 1, Kataster-Nr. 2, zu übertragen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 8.1% MwSt. zu Lasten der Kläger.

**Urteil des Bezirksgerichtes:**

1. Es wird den Klägern das Eigentum am Grundstück GBBI Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, Grundbuch F. \_\_\_\_\_ gerichtlich zugesprochen.
2. Das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ wird in Vollstreckung vorstehender Dispositivziffer 1 gerichtlich angewiesen, die Übertragung des Eigentums am Grundstück GBBI Nr. 1, Kataster Nr. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, von den Beklagten auf die Kläger als Miteigentümer zu je ½ einzutragen.
3. Die Beklagten werden verpflichtet, den Klägern unter solidarischer Haftung Schadenersatz zu bezahlen, dies in der Höhe von
  - Fr. 4'303.80 zzgl. 5% Verzugszins auf Fr. 3'593.85 ab 13. Juni 2024
  - Fr. 3'201.10 zzgl. 5% Verzugszins auf Fr. 2'653.– ab 13. Juni 2024
  - Fr. 743.95 zzgl. 5% Verzugszins ab 13. Juni 2024
  - Fr. 147.45 zzgl. 5% Verzugszins ab 13. Juni 2024.
4. Im darüber hinausgehend Umfang wird die Klage abgewiesen.
5. Die Eventualwiderklage der Beklagten wird abgewiesen.
6. Die Entscheidunggebühr wird auf Fr. 30'000.– festgesetzt.

Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.

7. Die Gerichtskosten (inklusive Kosten des Schlichtungsverfahrens) werden den Klägern zu einem Fünftel und den Beklagten zu vier Fünfteln auferlegt und mit den geleisteten Vorschüssen der Kläger (Fr. 19'500.–) verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 10'500.– wird von den Beklagten nachgefordert.
8. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 29'937.– (inkl. Mehrwertsteuer und Fr. 840.– der Kosten des Schlichtungsverfahrens) zu bezahlen. Zudem haben sie den Klägern die Kostenvorschüsse im Umfang von Fr. 13'500.– zu ersetzen.
9. Die Gerichtskosten des Verfahrens ES200064-L (Fr. 8'120.–) werden den Klägern zu einem Fünftel und den Beklagten zu vier Fünfteln auferlegt.

Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, den Klägern Fr. 6'496.– zu ersetzen (4/5 von Fr. 8'120.–).

10. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'500.– (inkl. Mehrwertsteuer) für das Verfahren ES200064-L zu bezahlen (3/5 von Fr. 2'500.–).
11. (Mitteilung)
12. (Rechtsmittel)

### **Berufungsanträge:**

der Beklagten und Berufungskläger (act. 2 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 13. Dezember 2024 (Geschäft CG230031) aufzuheben.
2. Es sei die Klage abzuweisen.
3. Eventualiter seien die Berufungskläger und Beklagten zu verpflichten, den Berufungsbeklagten und Klägern Zug-um-Zug gegen Zahlung von (a) CHF 200'000 an die Credit Suisse AG gegen Ablösung der Schuldbriefe im 1. und 2. Rang, (b) CHF 316'151.00 an das Steueramt der Stadt Zürich und (c) CHF 1'182'108.70 an

die Beklagten das Eigentum am Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster-Nr. 2, zu übertragen.

4. Subeventualiter sei das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ gerichtlich anzuweisen, die Übertragung des Eigentums am Grundstück GBBi Nr. 1, Kataster-Nr. 2 von den Beklagten auf die Kläger als Miteigentümer zu je 1/2 einzutragen, Zug-um-Zug gegen Eintragung des Register-Schuldbriefes im 4. Rang über CHF 960'000 zu Gunsten der Valiant Bank AG.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen des Berufungsverfahrens sowie des vorinstanzlichen Verfahrens, zuzüglich 7.7% bzw. 8.1% MWST zulasten der Berufungsbeklagten unter solidarischer Haftung."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1. Die Parteien schlossen im Oktober 2016 einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück in F. \_\_\_\_\_, die Kläger und Berufungsbeklagten (fortan: Kläger) als Käufer, die Beklagten und Berufungskläger (fortan: Beklagte) als Verkäufer. Die Kläger tilgten einen Teil des Kaufpreises durch Überweisung an Drittparteien. Der Restkaufpreis ist gemäss Vertrag durch Ablösung zweier Schuldbriefe, durch Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer und durch Zahlung an die Beklagten anlässlich der Eigentumsübertragung zu tilgen, wobei die Bezahlung durch Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen ist. Zur Eigentumsübertragung ist es bis heute nicht gekommen.

2. Im Jahr 2017 leiteten die Kläger beim Bezirksgericht Zürich eine Klage auf Zusprechung des Grundeigentums ein. Die Klage wurde mit Urteil vom 29. Mai 2020 abgewiesen, nachdem das Gericht zum Schluss gekommen war, dass von den Klägern eingereichte Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG sei hinsichtlich der Ablösung der Schuldbriefe unklar und die notwendigen Belege für die Ablösung der bestehenden Grundpfandrechte lägen nicht vor (act. 4/4/5 S. 38 f.).

3. Mit Entscheidung des Einzelgerichts am Bezirksgericht Zürich vom 22. Dezember 2020 (Geschäfts-Nr. ES200064-L) wurde auf Antrag der Kläger eine Verfü-

gungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB im Grundbuch vor-  
gemerkt (act. 4/4/10).

4. Am 24. Juni 2021 reichten die Kläger erneut eine Klage auf Zusprechung  
des Grundeigentums beim Bezirksgericht Zürich (Vorinstanz) ein (act. 4/2). Nach  
durchgeführtem doppeltem Schriftenwechsel (vgl. act. 4/13, act. 4/19, act. 4/25;  
act. 4/29) trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 18. November 2022 auf die Klage  
nicht ein (act. 4/30). Sie hielt dafür, dass eine abgeurteilte Sache vorliege. Die ge-  
gen den Nichteintretensbeschluss erhobene Berufung der Kläger wurde vom  
Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 16. März 2023 gutgeheissen und  
die Sache wurde zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an  
die Vorinstanz zurückgewiesen (act. 4/36).

5. Die Vorinstanz führte am 28. Februar 2024 eine Vergleichsverhandlung  
durch, an der keine Einigung erzielt werden konnte (Prot. Vi S. 7). Seitens der  
Kläger erfolgten sodann diverse Noveneingaben (vgl. act. 4/39, act. 4/51,  
act. 4/53, act. 4/57) und am 12. Juni 2024 fand die Hauptverhandlung statt (Prot.  
Vi S. 8 ff.; act. 4/66; act. 4/68). Am 13. Dezember 2024 erging das eingangs wie-  
dergegebene Urteil der Vorinstanz (act. 4/71 = act. 3 [Aktenexemplar]).

6. Hiergegen erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 3. Februar 2025 Beru-  
fung beim Obergericht des Kantons Zürich mit den vorne wiedergegebenen Anträ-  
gen (act. 2). Den Beklagten wurde mit Verfügung vom 6. Februar 2025 Frist ange-  
setzt, um für die Gerichtskosten einen Vorschuss zu leisten (act. 5). Der Kosten-  
vorschuss ging innert Frist ein (act. 11 und 12). Die Kläger reichten mit Novenein-  
gabe vom 13. Februar 2025 ein aktualisiertes unwiderrufliches Zahlungsver-  
sprechen der Valiant Bank AG vom 7. Februar 2025 ein (act. 7 und 8) und mit Eingabe  
vom 21. Februar 2025 stellten sie einen Antrag auf Sicherheitsleistung für die Par-  
teientschädigung (act. 9; 10/1-8). Nach Eingang einer Stellungnahme der Beklag-  
ten vom 17. März 2025 (act. 15) und einer nochmaligen Stellungnahme der Klä-  
ger vom 9. April 2025 (act. 18) wurde der Antrag auf Sicherheitsleistung für die  
Parteientschädigung mit Beschluss vom 14. April 2025 abgewiesen (act. 19). Wei-  
terungen sind nicht erforderlich.

## II.

1. Beim angefochtenen Urteil handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 73), der Kostenvorschuss wurde geleistet (act. 11 und 12) und die Beklagten sind beschwert. Dem Eintreten auf die Berufung steht damit nichts entgegen.

2. Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht allerdings grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Parteien haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Sie haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgebrachten Argumente der Parteien gebunden, sondern es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Das Berufungsgericht kann die Rügen der Parteien auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (BGer 2C\_124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.2). In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

3. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

Die Kläger haben mit Eingabe vom 13. Februar 2025 (act. 7) ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG vom 7. Februar 2025 eingereicht, welches bis 28. Februar 2026 befristet ist (act. 8). Mit Ausnahme der Befristung lautet es gleich wie die bisherigen Zahlungsverprechen vom 9. Januar 2024 (befristet bis 28. Februar 2025; act. 4/52/32), 10. Januar 2023 (befristet bis 28. Februar 2024) sowie 23. Februar 2022 (befristet bis 28. Februar 2023; vgl. act. 36 E. 2.3.3 und act. 4/20/23). Beim Zahlungsverprechen vom 7. Februar 2025 handelt es sich um ein zulässiges echtes Novum, das ohne Verzug eingereicht wurde. Entgegen der Meinung der Beklagten ist nicht zu erkennen, wieso die Kläger – angesichts der Befristung des vorangehenden Zahlungsverprechens bis 28. Februar 2025 – gehalten gewesen sein sollten, bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein neues Zahlungsverprechen einzureichen (vgl. act. 15 Rz. 5 f.).

### III.

1. Der Klage liegt folgender Sachverhalt zu Grunde (act. 3 E. 2 u. 4): Die Kläger und die Beklagten schlossen mit Datum vom 13. Oktober 2016 einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 1, E. \_\_\_\_\_-strasse 3 und 3a, Kataster Nr. 2, ab. Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'730'000.–. Davon hatten die Kläger eine Summe von Fr. 601'740.30 durch Überweisungen an diverse Drittparteien zu tilgen. Die Zahlungen sind erfolgt. Der Restkaufpreis in der Höhe von Fr. 1'128'259.70 ist gemäss Vertrag an die Beklagten oder zu deren Gunsten wie folgt zu leisten (act. 4/4/1 S. 10):

Fr. 200'000.00	durch Ablösung der auf dem Vertragsobjekt an 1. und 2. Pfandstelle haftenden Schuldbriefe für nominell je Fr. 100'000.00, <u>Wert Eigentumsübertragung</u> , durch die Bank der erwerbenden Partei (Valiant Bank AG) bei der Bank der veräussernden Partei (Credit Suisse AG, CH4). Die Belege über die Ablösung haben bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen.
Fr. 316'151.00	durch Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach.
Fr. 612'108.70	sind der veräussernden Partei <u>anlässlich der Eigentumsübertragung</u> zu bezahlen. Die Kontoverbindung für diese Zahlung wird der erwerbenden Partei noch mitgeteilt.

Die erwerbende Partei hat sich anlässlich der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens 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."

Die Kläger haben ein jeweils aktualisiertes unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG vorgelegt. Im Zeitpunkt des Urteils der Vorinstanz datierte das letzte Zahlungsverprechen vom 9. Januar 2024; es war bis am 28. Februar 2025 gültig (act. 4/52/32). Das im Berufungsverfahren eingereichte aktuellste Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG datiert vom 7. Februar 2025 und ist bis 28. Februar 2026 befristet (act. 8; vorne E. II.3). Es hat (wie die vorangehenden Zahlungsverprechen) folgenden Wortlaut:

"Wir bestätigen Ihnen hiermit unwiderruflich gemäss Kaufvertragsbestimmung die Kaufpreisrestanz von **CHF 1'128'259.70** (in Worten: eins-eins-zwei-acht-zwei-fünf-neun 70/00) wie folgt zu überweisen:

- CHF 200'000.00 per Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. IBAN CH4 bei der Credit Suisse AG, lautend auf die Verkäuferschaft;
- CHF 316'151.00 per Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. 5 bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf die Finanzverwaltung der Stadt Zürich, Abteilung Grundsteuern, Vermerk: A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-strasse 3;
- CHF 612'108.70 per Eigentumsübertragung auf ein noch bekanntzugebendes Konto der Verkäuferschaft.

Dieses Zahlungsverprechen ist befristet bis [jeweilige Befristung].

Die vorerwähnten Überweisungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass

- der vorerwähnte Kaufvertrag rechtsgültig abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden kann;

- uns die beiden bestehenden Grundpfandrechte im 1. Rang und 2. Rang über jeweils nom. CHF 100'000.00 rechtsgültig indossiert/übertragen (wo notwendig) ausgehändigt werden;
- das Grundpfandrecht im 4. Rang zu unseren Gunsten errichtet und im Grundbuch eingetragen werden kann."

2. Die Kläger stellten sich vor Vorinstanz zusammengefasst auf den Standpunkt, sie hätten die Bezahlung des noch offenen Restkaufpreises von Fr. 1'128'259.70 seit Jahren mittels Vorlage des unwiderruflichen Zahlungsverprechens der Valiant Bank AG angeboten und nachgewiesen, dass die Zahlung am Datum der Eigentumsübertragung erfolgen werde. Die mit Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 29. Mai 2020 als nicht erfüllt betrachteten Bedingungen des Zahlungsverprechens seien mittlerweile erfüllt. Sie (die Kläger) seien ihren Käuferpflichten nachgekommen. Es seien die Beklagten, welche die einvernehmliche Erfüllung des Grundstückkaufvertrags vereitelten. So habe die Bank der Beklagten (Credit Suisse AG) auf ein Pfandablösungsschreiben der Valiant Bank AG vom 10. August 2020 lediglich geantwortet, dass darauf nicht eingetreten werden könne, und seien die Beklagten Aufforderungen, bei der Eigentumsübertragung mitzuwirken, nicht nachgekommen. Die Erfüllung der Bedingungen für die Ablösung der Grundpfandrechte sei alleine im Machtbereich der Beklagten anzusiedeln. Wirkten diese weiterhin nicht auf die Credit Suisse ein, damit letztere zur Ablösung der Grundpfandrechte Hand biete, so könne dies nicht zu ihren (der Kläger) Lasten gehen. Die Beklagten hätten eine Nebenpflicht, ihre Bank entsprechend zu instruieren. Kämen sie dieser nicht nach, gelte die Bedingung betreffend Ablösung der Schuldbriefe gemäss Art. 156 OR als erfüllt. Entsprechend sei ihnen (den Klägern) das Eigentum am Grundstück gerichtlich zuzusprechen. Sobald die gerichtliche Eigentumsübertragung und die Eintragung im Grundbuch erfolgt seien, erhalte die Bank der Beklagten gegen Indossierung bzw. Übergabe der Grundpfandrechte im 1. und 2. Rang die Zahlung über Fr. 200'000.–. Auch die Voraussetzung betreffend Errichtung und Eintragung des Grundpfandrechts im 4. Rang zu Gunsten der Valiant Bank AG über Fr. 960'000.– werde unmittelbar im Anschluss an die Eigentumsübertragung erfüllt. Dies werde durch die Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändungsvollzug gegen die Beklagten nicht verunmög-

licht. Da die Beklagten sich seit der im August 2020 erfolgten Aufforderung zur Mitwirkung bei der Eigentumsübertragung in Verzug befänden, hätten sie (die Kläger) schliesslich Anspruch auf Schadenersatz für entgangene Mieteinnahmen sowie für auf dem Grundstück lastende Verfügungsbeschränkungen wegen Pfändungen für Schulden der Beklagten (zum Ganzen act. 3 E. 5.1).

3. Die Beklagten machten vor Vorinstanz zusammengefasst geltend, das aktuelle befristete Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG werde im Urteilszeitpunkt nicht mehr gültig sein, was mit von der Gegenseite angedeuteten Noveneingaben nicht korrigiert werden könne. Zudem werde die Credit Suisse AG das Zahlungsverprechen nicht honorieren sowie die Schuldbriefe nicht ausliefern und werde es nicht zur Errichtung eines Grundpfandrechts im 4. Rang zugunsten der Valiant Bank AG kommen. Entsprechend träten die Bedingungen des Zahlungsverprechens nicht ein und werde die Zahlung nie erfolgen. Eine Vereitelung ihrerseits liege nicht vor und könne auch nicht aus der Untätigkeit ihrer Bank als angebliche Hilfsperson abgeleitet werden. Die Kläger hätten die Übertragung der Schuldbriefe selbst vorzukehren, was sie nicht gemacht hätten. Sie (die Beklagten) befänden sich nicht im Verzug. Entsprechend sei auch kein Schadenersatz geschuldet. Die Klage sei abzuweisen. Im Eventualfall einer gerichtlichen Eigentumsübertragung sei der Zug um Zug zu leistende Kaufpreis auf Fr. 2.3 Mio. zu erhöhen (zum Ganzen act. 3 E. 5.2).

4. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen Folgendes: Die Parteien hätten einen Grundstückkaufvertrag abgeschlossen, gemäss welchem die Beklagten die Pflicht zur Eigentumsverschaffung und die Kläger die Pflicht zur Leistung der (Rest-) Kaufpreiszahlung treffe. Sie hätten vereinbart, dass bei der Eigentumsübertragung nicht direkt die Restkaufpreiszahlung zu erfolgen habe, aber ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank vorliegen müsse und die Zahlung erst nach erfolgter Eigentumsübertragung fliessen solle. Die Regelung zur Erfüllung des Zug-um-Zug-Geschäfts entspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach das unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer anerkannten und solventen Bank der Barzahlung gleichzustellen sei (act. 3 E. 4.4 m.H.a. BGE 128 III 468). Neben den Hauptleistungspflichten (Eigentums-

verschaffung und Kaufpreiszahlung) treffe die Parteien die Nebenpflicht, die beteiligten Banken anzuweisen, bei der Ablösung der auf dem Grundstück lastenden Schuldbriefe mit- bzw. zusammenzuwirken. Während die Kläger als Käufer für ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen ihrer Bank (Valiant Bank AG) besorgt sein müssten, hätten die Beklagten als Verkäufer ihre Bank (Credit Suisse AG) anzuweisen, die sich in ihrem Besitz befindenden Papier-Schuldbriefe im 1. und 2. Rang zu je nominell Fr. 100'000.– bei Vorliegen des gültigen Zahlungsverprechens anlässlich der Eigentumsübertragung vorzulegen (act. 3 E. 6.1). Die im unwiderruflichen Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG enthaltenen Voraussetzungen und Bedingungen seien entgegen der Auffassung der Beklagten nicht untauglich oder ungültig, sondern üblich und genügend bestimmt (vgl. act. 3 E. 6.2). Die Kläger hätten mit dem Zahlungsverprechen ihre kaufvertragliche Verpflichtung erfüllt. Die gerichtliche Eigentumsübertragung erfolge mittels Gestaltungsurteil und die Vollstreckung sei gerichtlich anzuordnen. Damit seien Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2 gutzuheissen (act. 3 E. 6.2.8). Was die kaufvertragliche Bedingung der Ablösung der beiden bestehenden Grundpfandrechte im 1. und 2. Rang betreffe, seien die Beklagten ihrer Nebenpflicht, ihre Vertragspartnerin Credit Suisse AG zur Ablösung der Schuldbriefe anzuweisen oder zu instruieren, nicht nachgekommen. Sie hätten die Ablösung in keiner Art und Weise unterstützt und stünden hinsichtlich der geschuldeten Ablösungsbescheinigung im Schuldnerverzug (act. 3 E. 6.3 ff.). Blieben deshalb (trotz Eigentumsübertragung mittels Gestaltungsurteil) die Grundpfandrechte bestehen und die Schuldbriefe im Besitz der beklagten Bank, sei deren Ablösung – Zug um Zug gegen eine Zahlung von Fr. 200'000.– durch die Valiant Bank – im Nachgang anzugehen. Bis dahin bestimme sich die Stellung des Eigentümers der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, nach den Vorschriften über die Grundpfandverschreibung (Art. 844 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 827 ff. ZGB). Demgemäss könne er das Pfandrecht unter den gleichen Voraussetzungen ablösen, unter denen der Schuldner zur Tilgung der Forderung befugt sei. Befriedige er den Gläubiger, so gehe das Forderungsrecht auf ihn über (Art. 827 ZGB; act. 3 E. 6.7). Nicht zu verfangen vermöchten sodann die Einwände der Beklagten hinsichtlich des Schuldbriefs im 3. Rang (vgl. act. 3 E. 6.8) sowie der vorgesehenen Eintragung eines Schuldbriefs im 4. Rang (vgl.

act. 3 E. 6.9). Der geltend gemachte Anspruch auf Schadenersatz für entgangene Mietzinse sei mangels hinreichender Substanziierung abzuweisen (act. 3 E. 8). Zuzusprechen sei der verlangte Schadenersatz für auf dem Grundstück lastende Pfändungen im Umfang von Fr. 8'396.30 zuzüglich Zinsen (vgl. act. 3 E. 9). Abzuweisen sei die als Eventualwiderklage zu deutende Klage der Beklagten auf Anpassung des Kaufpreises (act. 3 E. 10).

5. Die Beklagten machen mit Berufung im Wesentlichen geltend, entgegen der Vorinstanz bestehe "der von den Klägern als Käufer vorzunehmende Zug" nicht in der Vorlage eines Zahlungsverprechens, sondern in der Bezahlung des Restkaufpreises (act. 2 Rz. 4 f., Rz. 10 ff.). Eventualiter hätten die Kläger mit dem konkret vorgelegten Zahlungsverprechen "keinen wirksamen Zug" vorgenommen (act. 2 Rz. 5, Rz. 22 f.). Subeventualiter sei das angefochtene Urteil im Resultat unhaltbar, weil die Kläger das Grundstück erhalten würden, ohne zu zahlen und ohne dass es ihnen (den Beklagten) möglich sei, das Zahlungsverprechen durchzusetzen (act. 2 Rz. 5, Rz. 52 ff.). Damit sei das Grundeigentum nicht zuzusprechen und der zugesprochene Schadenersatz habe in Ermangelung einer Verzugslage keine Grundlage (act. 2 Rz. 6). Komme es zu einer Übertragung des Grundeigentums, sei der Kaufpreis auf Fr. 2.3 Mio. anzupassen (act. 2 Rz. 7, Rz. 63 ff.).

6. Auf die Vorbringen der Beklagten in der Berufung ist nachfolgend im Einzelnen einzugehen.

#### IV.

1.

1.1 Nicht streitig ist, dass die Parteien am 13. Oktober 2016 einen gültigen, öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag abgeschlossen haben (act. 4/4/1; vorne E. III.1). Die Beklagten verpflichteten sich, den Klägern das Eigentum am Grundstück zu verschaffen. Die Kläger verpflichteten sich, den Beklagten den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen (vgl. Art. 184 Abs. 1 OR).

1.2 Die Kläger verlangen die Übertragung des Eigentums, während die Beklagten sinngemäss die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben. Nach Art. 82 OR muss, wer bei einem zweiseitigen Vertrag den anderen zur Erfüllung anhalten will, entweder bereits erfüllt haben oder die Erfüllung anbieten, es sei denn, dass er nach dem Inhalt oder der Natur des Vertrags erst später zu erfüllen hat. Für den Kaufvertrag hält Art. 184 Abs. 2 OR ausdrücklich fest, dass Verkäufer und Käufer (unter dem Vorbehalt abweichender Vereinbarung oder Übung) verpflichtet sind, ihre Leistungen gleichzeitig – Zug um Zug – zu erfüllen. Bei den in einem Austauschverhältnis stehenden Leistungspflichten handelt es sich um die Hauptleistungspflichten, beim Kaufvertrag um die Einräumung des Eigentums und die Kaufpreiszahlung. Art. 82 OR umfasst aber auch Nebenpflichten, wenn die Hauptleistungspflicht ohne diese erheblich entwertet würde (BK OR-WEBER, Art. 82 N 91; BSK OR-SCHROETER, Art. 82 N 26).

Die Erfüllung fordernde Vertragspartei kann – wenn sie ihre Leistung noch nicht tatsächlich erbracht hat – ihre Erfüllungsbereitschaft nachweisen, indem sie darzutut, alles vorgekehrt zu haben, damit die Erfüllung ohne weiteres stattfinden kann und der Empfänger die Leistung nur noch entgegenzunehmen braucht (BK OR-WEBER, Art. 82 N 183). Lehnt die andere Vertragspartei die vertragsgemäss angebotene Leistung ab, kann sie sich nicht auf Art. 82 OR berufen (BSK OR-SCHROETER, Art. 82 N 40). Die Ausübung der Einrede des nicht erfüllten Vertrags ist ihr auch verwehrt, wenn sie sich selber nicht vertragskonform verhält, indem sie z.B. notwendige Vorbereitungshandlungen unterlässt, insbesondere bei Verletzung einer sog. sekundären Nebenpflicht (z.B. Mitwirkungspflicht), die eine nicht gehörige Erfüllung der Hauptleistung zur Folge hat (BK OR-WEBER, Art. 82 N 196 i.V.m. N 91).

1.3 Verweigert der Verkäufer beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum zu Unrecht die Abgabe der Grundbuchanmeldung (vgl. Art. 656 Abs. 1 ZGB), hat der Käufer Anspruch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB). Beim Urteil, mit welchem dem Käufer das Eigentum am Grundstück zugesprochen wird, handelt es sich um ein Gestaltungsurteil. Der Er-

werb des Eigentums findet im Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils statt (BSK ZGB-REY/STREBEL, Art. 665 N 10).

2.

2.1 Die Beklagten halten gemäss ihrem Hauptstandpunkt dafür, die vorinstanzliche Annahme, dass die Kläger als Käufer mit der Vorlage eines Zahlungsverpflichtens "ihren Zug gemacht" hätten, finde hinsichtlich des Restkaufpreises von Fr. 612'108.70 und des Sicherstellungsbetrags für die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 315'151.00 weder im Vertrag noch in der Rechtsprechung eine Stütze (act. 2 Rz. 21). Die Kläger hätten gemäss dem Kaufvertrag Fr. 612'108.70 anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen und nicht bloss ein Zahlungsverpflichten vorzulegen (act. 2 Rz. 10 ff., 15 f.). Unbehelflich sei der Hinweis der Vorinstanz auf BGE 128 III 468. Dieser Entscheid habe die Zwangsverwertung eines Grundstücks nach Art. 143 SchKG betroffen und die entscheidende Frage sei gewesen, ob das Prinzip der Barzahlung gemäss Art. 46 VZG Ausnahmen erfahren könne. Mit dem vorliegenden Fall, in dem es weder um eine Zwangsverwertung gehe noch die VZG anwendbar sei, habe dies nichts zu tun (act. 2 Rz. 19). Die Kläger hätten damit "ihren Zug nicht gemacht" und könnten die Zusprechung des Eigentums nicht verlangen (act. 2 Rz. 21).

2.2 Den Beklagten kann nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat zu Recht erwo-gen, dass die Parteien im Kaufvertrag ausdrücklich festgehalten haben, die "erwerbende Partei [habe] sich anlässlich der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverpflichtens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen" (act. 4/4/1 S. 10; vorne E. III.1; vgl. act. 3 E. 4.4). Bei der Vorlage eines solchen Zahlungsverpflichtens handelt es sich um die vertraglich vorgesehene Erfüllungshandlung der Kläger, mit der die Kaufpreiszahlung in die Wege geleitet wird. Die Kläger kommen damit ihrer vertraglichen Pflicht nach, so dass sich die Beklagten nicht auf Art. 82 OR berufen können (vorne E. IV.1.2). Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beklagten, soweit sie auf die Passage im Kaufvertrag verweisen, nach der kein Anspruch auf Verzugszins besteht, wenn die Bank "über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert" wird und "die Zahlung

erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden" kann (act. 4/4/1 S. 10; vorne E. III.1; vgl. act. 2 Rz. 18). Vielmehr ergibt sich auch aus dieser Regelung, dass die Eigentumsübertragung bei Vorlage des unwiderruflichen Zahlungsverprechens vorzunehmen ist und die tatsächliche Zahlung des Restkaufpreises erst danach zu erfolgen hat. Entgegen der Ansicht der Beklagten hat die Vorinstanz auch zu Recht auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen, wonach das unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer anerkannten und solventen Bank der Barzahlung (gemäss Art. 46 VZG) gleichzusetzen sei (BGE 128 III 468 E. 2.3). Diese im Zusammenhang mit einer Zwangsverwertung getroffene Feststellung des Bundesgerichts korrespondiert mit der vorliegenden von den Parteien gewählten vertraglichen Regelung. Die Abmachung, dass der Verkäufer die Grundbucheintragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank abgibt, ist bei Grundstückskaufverträgen denn auch üblich (vgl. etwa ARNET, Abwicklung und Absicherung der Gegenleistung, in: Schmid [Hg.], Der Grundstückskauf, Zürich u.a. 2010, S. 427 ff., 432; BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. A. Zürich u.a. 2021, § 53 Rz. 1931c ff.; KOLLER, Erfüllung des Grundstückskaufvertrags und deren Sicherung, insbesondere in sachenrechtlicher Hinsicht, in: ders. [Hg.], Der Grundstückskauf, 3. A. Bern 2017, S. 131 ff., § 4 Rz. 12 f.).

2.3 Festzuhalten ist, dass gemäss der vertraglichen Regelung die Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens geeignet ist, die Beklagten anzuhalten, die Grundbucheintragung vorzunehmen und damit die im Kaufvertrag eingegangene Eigentumsverschaffungspflicht zu erfüllen.

3.

3.1 Die Beklagten stellen sich weiter auf den Standpunkt, das konkrete Zahlungsverprechen sei ungenügend (act. 2 Rz. 22 ff.). Das Zahlungsverprechen müsse sich nach dem klaren Wortlaut des Vertrags auf die Bezahlung des Restkaufpreises von Fr. 612'108.70 und den Sicherstellungsbetrag für die Grundstücksgewinnsteuer von Fr. 316'151.– beziehen, während hinsichtlich der Tilgung des Kaufpreises im Betrag von Fr. 200'000.– durch Ablösung der Schuldbriefe im 1. und 2. Rang die Belege über diese Ablösung bei der Eigentumsübertragung

vorzuliegen hätten (act. 2 Rz. 23; s.a. act. 2 Rz. 20). Ein Zahlungsverprechen sei kein Beleg über die Ablösung der Schuldbriefe. Vielmehr werde vorausgesetzt, dass die Ablösung bis zur Eigentumsübertragung erfolgt sei (act. 2 Rz. 24). Dabei sei es entgegen der Vorinstanz nicht zutreffend, dass die Banken der Beteiligten, namentlich ihre Bank als Verkäuferbank, Hilfspersonen seien. Art. 101 OR sei eine Zurechnungsnorm im Schadenfall und aus ihr könne nicht gelesen werden, dass die Untätigkeit einer angeblichen Hilfsperson der Hauptperson als Erfüllungshandlung zugerechnet werden könne (act. 2 Rz. 28). Es sei die Bank der erwerbenden Partei, also der Kläger, welche die Schuldbriefe im 1. und 2. Rang abzulösen habe (act. 2 Rz. 29). Seien die beteiligten Banken nicht Hilfspersonen, bleibe es bei der Rechtsauffassung im aufgehobenen Beschluss der Vorinstanz vom 18. November 2022 (vgl. vorne E. I.3), wonach nachträgliche Unmöglichkeit vorliegen könne (act. 2 Rz. 30). Im Weiteren liege hinsichtlich der Bezahlung des Restkaufpreises von Fr. 612'108.70 und des Sicherstellungsbetrags für die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 316'151.– kein gültiges Zahlungsverprechen vor. Das der Vorinstanz vorgelegte Zahlungsverprechen (act. 4/52/32) habe eine Gültigkeit bis zum 28. Februar 2025, bis zu welchem Zeitpunkt unmöglich ein rechtskräftiger Entscheid (des Obergerichts) ergehen könne (act. 2 Rz. 32). Was die im Zahlungsverprechen aufgeführten Bedingungen, Voraussetzungen und Befristungen betreffe, dürften sich diese aufgrund der eindeutigen Trennung im Kaufvertrag zwischen Ablösung der Schuldbriefe einerseits und Zahlung des Restkaufpreises von Fr. 612'108.70 und des Sicherstellungsbetrags für die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 316'151.– andererseits nicht auf die Schuldbriefe im 1. und 2. Rang beziehen (act. 2 Rz. 31, 36). Falsch oder unnütz (weil schon längst erfüllt) sei die Voraussetzung, dass der "Kaufvertrag [...] im Grundbuch eingetragen werden" könne (act. 2 Rz. 36). Untauglich und unzulässig sei die Voraussetzung, "dass das Grundpfandrecht im 4. Rang zu unseren Gunsten errichtet und im Grundbuch eingetragen werden kann". Die Höhe des Grundpfandrechts im 4. Rang sei offen, was es ihnen (den Beklagten) verunmögliche abzuschätzen, ob die Bank das Zahlungsverprechen honorieren werde (act. 2 Rz. 39). Die Kläger hätten nur eine Pfandvertragsofferte über einen Schuldbrief im 4. Rang in Höhe von Fr. 960'000.– ins Recht gelegt. Die Annahme seitens der

Kläger sei offen (act. 2 Rz. 40). Sie hätten in Ziffer 72 der Klageschrift (act. 4/2) explizit die Möglichkeit eingeräumt, den Pfandvertrag nicht zu unterschreiben (act. 2 Rz. 41). Die Offerte wäre auch zu alt und nicht mehr gültig (act. 2 Rz. 42). Damit sei erstellt, dass die Voraussetzung bezüglich des Grundpfandrechts im 4. Rang nicht erfüllt sei und auch nicht ansatzweise dargetan sei, dass sie erfüllt werde (act. 2 Rz. 43). Unbehelflich seien in diesem Zusammenhang die Erwägungen der Vorinstanz zu Art. 156 OR. Sie habe verkannt, dass die Bedingungen im Zahlungsverprechen Bedingungen der Bank seien (act. 2 Rz. 44). Unbestritten sei schliesslich, dass die Kläger sie (die Beklagten) im Betrag von Fr. 27'232.– auf Pfändung betrieben hätten und hierfür das streitgegenständliche Grundstück in diesem Umfang gepfändet sei (act. 2 Rz. 45 ff.). Die Pfändung verunmögliche die Errichtung eines Schuldbriefs im 4. Rang (act. 2 Rz. 49). Sei die Errichtung eines Schuldbriefs im 4. Rang verunmöglicht bzw. habe ein solcher nicht die von der Valiant Bank AG erwartete Qualität (weil ihm Fr. 27'232.– vorgingen), werde die Valiant Bank AG das Zahlungsverprechen nicht honorieren (act. 2 Rz. 50). Damit hätten die Kläger ihren Zug nicht geleistet, was zur Abweisung der Klage führen müsse (act. 2 Rz. 51).

### 3.2

3.2.1 Vorab ist festzuhalten, dass die Ablösung der an 1. und 2. Stelle haftenden Schuldbriefe für nominell je Fr. 100'000.– entgegen der schwer nachvollziehbaren Meinung der Beklagten sehr wohl (nämlich im Umfang von Fr. 200'000.–) mit der Restkaufpreiszahlung verknüpft und nicht zu erkennen ist, wieso sich das Zahlungsverprechen nicht auch hierauf beziehen soll. Im Gegenteil umfasst das gemäss Kaufvertrag vorzulegende Zahlungsverprechen die gesamten "Restkaufpreiszahlungen" von total Fr. 1'128'259.70 (Fr. 200'000.00 + Fr. 316'151.00 + Fr. 612'108.79; act. 4/4/1 S. 10; vorne E. III.1): "Die erwerbende Partei hat sich anlässlich der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen."

3.2.2 Der Kaufvertrag sieht vor, dass der Teilbetrag von Fr. 200'000.– durch Ablösung der Schuldbriefe von je Fr. 100'000.– lastend an 1. und 2. Pfandstelle durch

die Bank der erwerbenden Partei (Valiant Bank AG) bei der Bank der veräussernden Partei (Credit Suisse AG) getilgt werde, wobei die Belege über die Ablösung bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen hätten (act. 4/4/1; vorne E. III.1). Die Vorinstanz hat hierzu (unter Bezugnahme auf den Rückweisungsentscheid vom 16. März 2023) im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die Übertragung eines Papier-Schuldbriefes bedürfe dessen Übergabe (Art. 864 Abs. 1 ZGB). Dabei müssten die Vertragspartner und die beteiligten Banken zusammenwirken. In der Praxis erfolge die Vorlage der Schuldbriefe häufig nicht anlässlich der Eigentumsübertragung. Der Papier-Schuldbrief werde meist direkt von der Bank des Verkäufers an die Bank des Käufers gesandt. Die Parteien treffe diesbezüglich insofern eine Nebenpflicht, als sie je ihre Banken anzuweisen hätten, dabei mitzuwirken. Die Banken seien in Bezug auf diese Nebenpflichten der Parteien als deren Hilfspersonen zu qualifizieren. Die Verkäufer treffe die Nebenpflicht, ihre Bank anzuweisen, die sich in ihrem Besitz befindenden Papier-Schuldbriefe bei Vorliegen eines gültigen unwiderruflichen Zahlungsverprechens der Käufer bzw. der finanzierenden Bank herauszugeben, wenn sie sich bei ihr befänden (act. 3 E. 6.1), wobei sich vorliegend die Schuldbriefe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses unstrittig bei der Credit Suisse AG befunden hätten (act. 3 E. 6.1.1.). Die Beklagten hätten auch nicht bestritten, vertragliche Nebenpflichten hinsichtlich der Ablösung der Schuldbriefe zu haben und diesbezüglich in keiner Art und Weise tätig geworden zu sein. Sie hätten namentlich nicht geltend gemacht, ihre Bank angewiesen zu haben, bei Vorliegen eines gültigen unwiderruflichen Zahlungsverprechens der Valiant Bank AG die Schuldbriefe abzulösen (act. 3 E. 6.3.3).

3.2.3 Dem halten die Beklagten in der Berufung bloss entgegen, bei der Bank handle es sich nicht um ihre Hilfsperson und es liege an der Bank der Klägerin, die Schuldbriefe im 1. und 2. Rang abzulösen. Zu Unrecht. Bereits mit Urteil vom 16. März 2023 wurde darauf hingewiesen, dass zu den vertraglichen Hauptpflichten (vorliegend Eigentumsübertragung bzw. Kaufpreiszahlung) verschiedene Nebenpflichten hinzutreten können, welche den Zweck haben, die Hauptleistung zu ergänzen und deren ordnungsgemässe Erfüllung zu sichern bzw. den Vertragszweck zu erreichen (act. 4/36 E. 5.8 m.H.). Vorliegend trifft die Parteien im Hinblick auf die Schuldbriefablösung die Nebenpflicht, im Rahmen des mit ihrer Bank

bestehenden Vertragsverhältnisses darauf hinzuwirken, dass die "Bank der veräussernden Partei" die als Sicherheit dienenden Papier-Schuldbriefe im Zuge der Zahlung des (Teil-)Kaufpreises der "Bank der erwerbenden Partei" übergibt. Demzufolge ist es an den Beklagten als Verkäufer, ihre Bank anzuweisen, die sich in ihrem Besitz befindenden Papier-Schuldbriefe bei Vorliegen eines gültigen unwiderrufflichen Zahlungsverprechens herauszugeben (act. 4/36 E. 5.9). Insoweit ist die Bank der Beklagten als deren Hilfsperson zu qualifizieren und eine (allfällige) Weigerung, bei der Ablösung der Schuldbriefe mitzuwirken, den Beklagten zuzurechnen (vgl. zur analogen Anwendung von Art. 101 OR bei der Zurechnung von Fehlern und Versäumnissen: BSK OR-LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 101 N 3a m.H.; s.a. GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. A. Zürich u.a. 2020, Rz. 2037). Dass die Schuldbriefe bisher nicht vorliegen, lastet die Vorinstanz zu Recht den Beklagten an. Und den Beklagten obliegt es nach wie vor dafür zu sorgen, dass die Schuldbriefe der Valiant Bank AG ausgehändigt werden. Die Kläger und ihre Bank (Valiant Bank AG) auf der anderen Seite sind ihren vertraglichen Haupt- und Nebenpflichten nachgekommen.

3.3 Die Beklagten kritisieren weiter die Voraussetzung gemäss dem ersten Bulletpoint des Zahlungsverprechens der Valiant Bank AG, wonach der "Kaufvertrag [...] im Grundbuch eingetragen werden kann" (act. 8; vorne E. III.1). Sie weisen darauf hin, dass im Grundbuch keine Kaufverträge "eingetragen" werden können, vermuten aber gleichzeitig zu Recht, dass es darum gehe, dass der Kaufvertrag "als Rechtsgrundausweis für die Grundbuchanmeldung ausreicht" (act. 2 Rz. 36). Die allenfalls ungenaue, aber durchaus übliche Formulierung im Zahlungsverprechen schadet mithin nicht.

3.4 Als untauglich und unzulässig erachten die Beklagten die Voraussetzung gemäss dem dritten Bulletpoint des Zahlungsverprechens der Valiant Bank AG, "dass das Grundpfandrecht im 4. Rang zu unseren Gunsten errichtet und im Grundbuch eingetragen werden kann" (act. 8; vorne E. III.1). Die Vorinstanz hat zu diesem Einwand erwogen, vorausgesetzt sei zum einen (entgegen den Vorbringen der Beklagten) nicht die erfolgte, sondern nur die mögliche Errichtung und

Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch, und zum andern handle es sich um eine übliche Voraussetzung bzw. Standardbedingung (act. 3 E. 6.2.7; s.a. etwa BRÜCKNER/KUSTER, a.a.O., § 53 Rz. 1931f). Mit dieser Erwägung setzen sich die Beklagten in der Berufung nicht auseinander. Sie bringen bloss vor, die Höhe des Grundpfandrechts im 4. Rang sei offen, was es ihnen (den Beklagten) verunmögliche abzuschätzen, ob die Bank das Zahlungsverprechen honorieren werde (act. 2 Rz. 39), und die Kläger hätten nur eine Pfandvertragsofferte über einen Schuldbrief im 4. Rang in Höhe von Fr. 960'000.– ins Recht gelegt, wobei die Annahme seitens der Kläger offen sei (act. 2 Rz. 40). Dass sie solches bereits vor Vorinstanz behauptet hätten, tun die Beklagten dabei nicht dar, so dass sie mit diesem Vorbringen nicht zu hören sind. Es ist nicht Aufgabe des Obergerichts, in den vorinstanzlichen Rechtsschriften nach entsprechenden Ausführungen zu suchen. Ohnehin ist aber nicht zu erkennen, worauf die Beklagten genau hinaus wollen. Insbesondere ist nicht zu sehen, wieso es nicht zur vorgesehenen und konkret in die Wege geleiteten Errichtung und Eintragung des Grundpfandrechts kommen soll (vgl. act. 4/4/12; act. 4/20/24; dazu act. 4/19 Rz. 50 ff.). Entgegen der Behauptung der Beklagten (act. 2 Rz. 41) haben die Kläger an der von den Beklagten angegebenen Stelle (act. 4/2 Rz. 72) auch nicht "explizit die Möglichkeit eingeräumt, dass sie den Pfandvertrag nicht unterschreiben können". Im Gegenteil haben sie ausgeführt, dass keine Gründe ersichtlich seien, weshalb sie den Pfandvertrag nicht im Grundbuch eintragen lassen sollten.

### 3.5

3.5.1 Mit Bezug auf die Voraussetzung, dass ein Grundpfandrecht im 4. Rang zu Gunsten der Valiant Bank AG errichtet und im Grundbuch eingetragen werden könne, führen die Beklagten sodann aus, die Kläger hätten sie (die Beklagten) im Betrag von Fr. 27'232.– auf Pfändung betrieben, worauf das streitgegenständliche Grundstück in diesem Umfang gepfändet worden sei. Dies stehe der Honorierung des Zahlungsverprechens entgegen (act. 2 Rz. 45 ff.).

3.5.2 Die Vorinstanz hat sich mit dem im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Einwand der Beklagten, wonach die Kläger mit der Betreibung für ihre Forderung über Fr. 27'232.– aktiv verunmöglicht hätten, dass der Schuldbrief im

4. Rang eröffnet werden könne, auseinandergesetzt (act. 3 E. 6.9). Sie hat ausgeführt, es sei nicht strittig, dass die Pfändung (nach Betreibung auf Pfändung) für Fr. 27'232.– am 17. Januar 2024 erfolgt sei (act. 54/34). Ebenso unstrittig seien bereits früher Pfändungen des Grundstücks für Forderungen Dritter gegen die Beklagten erfolgt, beispielsweise am 23. März 2023 über Fr. 3'593.85 und über Fr. 2'653.45, je nebst Zins und Kosten (act. 40/29-30). Gemäss Kaufvertrag hätten bei dessen Abschluss auf dem Miteigentumsanteil des Beklagten 1 bereits insgesamt 46 Verfügungsbeschränkungen bestanden, für deren Löschung die Beklagten vor der Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung Belege vorzulegen gehabt hätten (act. 4/1). Der Kaufvertrag sehe damit vor, dass bestehende Verfügungsbeschränkungen vor der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung beseitigt seien (act. 3 E. 6.9). Die Vorinstanz machte im Weiteren Ausführungen zu den Wirkungen einer Pfändung (vgl. Art. 96 SchKG) sowie zur Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung aufgrund einer Pfändung gemäss Art. 960 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, welche keine Grundbuchsperr darstelle, und hielt fest, es sei der Beklagte 1, der zu Lasten der Kläger ein (überwindbares oder relatives) Hindernis einer Verfügung über das Grundstück herbeigeführt habe. Beantwachten die Kläger dennoch die Eigentumsübertragung, könne sich der Beklagte 1 nach Treu und Glauben nicht auf das durch ihn bewirkte Hindernis berufen (act. 3 E. 6.9).

3.5.3 Auf diese Erwägungen gehen die Beklagten nicht konkret ein. Sie räumen ein, dass "[d]ie Pfändung des Grundstücks keine Grundbuchsperr darstelle (act. 2 Rz. 4), und beschränken sich im Übrigen darauf pauschal zu behaupten, dass die Valiant Bank AG das Zahlungsverprechen wegen der Pfändungen nicht honorieren werde, weil der Schuldbrief im 4. Rang wegen der Pfändung über Fr. 27'232.– "nicht die von der Valiant Bank AG erwartete Qualität" habe. Dies genügt nicht. Die Beklagten tun auch nicht dar, solches schon vor Vorinstanz behauptet zu haben.

3.6 Soweit die Beklagten die Gültigkeit des der Vorinstanz vorgelegten Zahlungsverprechens (act. 4/52/32) in Frage stellen, weil dieses bis zum 28. Februar 2025 befristet sei und bis zu diesem Zeitpunkt kein rechtskräftiger Entscheid erge-

hen könne (act. 2 Rz. 32), kann auf die Erneuerung des Zahlungsverprechens vom 7. Februar 2025 (act. 8) verwiesen werden (vorne E. II.3). Das aktuelle Zahlungsverprechen ist befristet bis 28. Februar 2026.

3.7 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beklagten den vorinstanzlichen Schluss, wonach ein taugliches unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG vorliege, nicht zu erschüttern vermögen.

4. Einzugehen bleibt der Vollständigkeit halber auf einzelne Einwände, welche die Beklagten "für den Fall, dass die Kläger ihren Zug gemacht haben und das Zahlungsverprechen gültig ist", vorbringen (act. 2 Rz. 52).

4.1 Zunächst halten die Beklagten das Ergebnis für unhaltbar. Mit der gerichtlichen Zusprechung des Grundeigentums (Dispositiv-Ziffer 1) und der Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch (Dispositiv-Ziffer 2) würden die Kläger alles erhalten, was sie begehrt hätten, ohne Grund zu haben, das Pfandrecht im 4. Rang zu errichten (act. 2 Rz. 52 f.). Die Beklagten wiederholen damit ihre bereits an früherer Stelle behandelten Vorbringen, insbesondere auch was die Errichtung des Pfandrechts im 4. Rang betrifft. Darauf ist nicht weiter einzugehen. Die gerichtliche Zusprechung des Eigentums erfolgt, weil die Kläger nach dem Ausgeführten mit der Vorlage des unwiderruflichen Zahlungsverprechens ihren vertraglichen Pflichten nachgekommen sind und alles vorgekehrt haben, damit die Kaufpreiszahlung erfolgt. Auf der anderen Seite verweigern die Beklagten seit Jahren zu Unrecht die Abgabe der Grundbuchanmeldung.

4.2 Die Beklagten monieren, die Vorinstanz habe aktenwidrig und ohne Grundlage dafürgehalten, sie (die Beklagten) hätten den in der Duplik aufgegriffenen Eventualantrag, wonach die Kläger als Eigentümer Zug um Zug gegen Eintragung des Register-Schuldbriefs im 4. Rang zugunsten der Valiant Bank AG einzutragen seien, an der Hauptverhandlung stillschweigend wieder fallengelassen (act. 2 Rz. 54 m.H.a. act. 3 E. 3.5.2). Allerdings verweist die Vorinstanz für diese Feststellung auf die Plädoyernotizen des beklagischen Rechtsvertreters, in denen dieser die "aufgrund des Obergerichtsurteils leicht modifizierte Anträge" der Beklagten anführt und in welchen hiervon nicht die Rede ist (act. 68 S. 1). Die Rüge

ist damit unbegründet. Im Übrigen kommt dem entsprechenden Eventualantrag, wie er nun in der Berufung als Subeventualantrag Ziffer 4 wieder angeführt wird, ohnehin nur der Charakter eines Antwortbegehrens zu, mit dem die (teilweise) Verneinung des klägerischen Anspruchs zum Ausdruck gebracht wird (vgl. hierzu DIKE ZPO-PAHUD, Art. 222 N 7).

4.3 Die Beklagten werfen der Vorinstanz weiter vor, sie verkenne, dass das Bundesgericht in BGE 85 II 474 dafür gehalten habe, dass auch bei gerichtlicher Zusprechung von Grundeigentum sicherzustellen sei, dass der Grundsatz, wonach der Verkäufer und der Käufer ihre Leistungen Zug um Zug zu erbringen hätten, voll gewahrt werde. Es habe entsprechend als Vollstreckungsmassnahme angeordnet, dass der Grundbucheintrag erst erfolgen könne, wenn die Zahlung nachgewiesen sei (act. 2 Rz. 59). Richtig ist, dass der Grundsatz der Leistung Zug um Zug zu wahren ist und im angeführten Bundesgerichtsurteil das Grundbuchamt angewiesen wurde, den Kläger auf seine Anmeldung hin als Eigentümer einzutragen, sobald er sich über die erfolgte Zahlung ausweist (BGE 85 II 474 E. 5). Im vorliegenden Fall erlaubt allerdings die vertragliche Regelung, aufgrund des vorliegenden unwiderruflichen Zahlungsversprechens den Klägern das Eigentum zuzusprechen und gleichzeitig das Grundbuchamt anzuweisen, die (deklaratorische) Grundbucheintragung vorzunehmen (vgl. vorne E. IV.2). Die durch das Zahlungsverprechen ausgewiesene Restkaufpreiszahlung erfolgt im Nachgang.

4.4 Zu Recht weisen die Beklagten demgegenüber auf einen Widerspruch in den vorinstanzlichen Erwägungen hin (act. 2 Rz. 55 ff.). Die Vorinstanz kam nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zum Schluss, dass die klägerischen Hauptbegehren (Ziffer 1 und 2) gutzuheissen seien und sich die Prüfung von (Eventual-) Rechtsbegehren Ziffer 3 erübrige (act. 3 E. 6.2.8). Entsprechend gefasst ist denn auch das Urteilsdispositiv. An späterer Stelle hielt die Vorinstanz dagegen fest, Rechtsbegehren Ziffer 3 sei gutzuheissen; im Gegensatz zu Rechtsbegehren Ziffer 2 stelle dieses sicher, dass die Grundbucheintragung und die Eintragung des Pfandrechts im 4. Rang im gleichen Zug erfolgten (act. 3 E. 6.10). Dies ist unbefriedigend, ändert aber letztlich nichts daran, dass die Hauptrechtsbegehren Zif-

fern 1 und 2 begründet sind und – wie ausgeführt – zu Recht gutgeheissen wurden.

4.5 Schliesslich halten die Beklagten dafür, das vorinstanzliche Urteil zwingen sie, im Zeitpunkt der Rechtskraft ihr Verkäuferpfandrecht anzumelden. Damit würden sie (die Beklagten) ein Pfandrecht im 4. Rang legen und "verstetigen [...], dass die Valiant Bank AG das Zahlungsverprechen nicht honoriert (denn ein von den Klägern als neue Eigentümer zu errichtender Schuldbrief käme im Rang nach dem Verkäuferpfandrecht zu liegen)" (act. 2 Rz. 61). Wie erwähnt (vgl. E. IV.3.4), bringen die Beklagten in der Berufung nichts Stichhaltiges gegen die vorinstanzliche Feststellung vor, dass es sich in Bezug auf die Errichtung bzw. Eintragung eines Grundpfandrechts im 4. Rang zu Gunsten der Valiant Bank AG um eine übliche Formulierung in Zahlungsverprechen handelt. Zudem ist festzuhalten: Das Zahlungsverprechen der Valiant Bank AG begründet einen klagbaren Anspruch der Beklagten auf Bezahlung des Restkaufpreises. Falls die Beklagten mit der Anmeldung eines Verkäuferpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB die Eintragung eines Pfandrechts im 4. Rang zugunsten der Valiant Bank AG verhindern würden, würden sie den Eintritt einer im Zahlungsverprechen vorgesehenen Bedingung vereiteln und damit letztlich mit der Bestellung einer Sicherheit für den Restkaufpreis dessen Bezahlung torpedieren. Dies wäre nicht den Klägern anzulasten. Das von den Beklagten skizzierte Vorgehen zeigt zudem auf, dass sie es im Falle der (blossen) Gutheissung von Eventualrechtsbegehren Ziffer 3 in der Hand gehabt hätten, die Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch zu torpedieren. Dies wäre stossend gewesen und unterstreicht, dass die Vorinstanz mit Grund die klägerischen Hauptrechtsbegehren Ziffer 1 und 2 (und nicht das Eventualrechtsbegehren Ziffer 3) gutgeheissen hat.

5.

5.1 Mit Berufungsantrag Ziffer 3 machen die Beklagten eventualiter geltend, der Kaufpreis gemäss Kaufvertrag von Fr. 1'730'000.– sei auf Fr. 2'300'000.– zu erhöhen (bereits bezahlter Kaufpreis von Fr. 601'740.30 + neuer Restkaufpreis von Fr. 1'698'259.70; vgl. act. 2 Rz. 63 ff.). Im Vertrag liege eine Lücke vor und er sei

im Rahmen einer gerichtlichen Vertragsergänzung um eine Preisanpassungsklausel zu ergänzen (act. 2 Rz. 65).

5.2 Die Vorinstanz hat den Antrag als Eventualwiderklage behandelt und nach Wiedergabe der Parteivorbringen (act. 3 E. 10.2.-3.) sowie der rechtlichen Voraussetzungen einer Vertragsanpassung (act. 3 E. 10.4) zusammengefasst Folgendes erwogen: Der Grundstückkaufvertrag habe sich hinsichtlich seiner Erfüllung auf die Zukunft bezogen und eine Veränderung der Verhältnisse, namentlich ein Anstieg des Verkehrswerts der Liegenschaft, sei voraussehbar gewesen. Dasselbe gelte für die von den Beklagten angeführten Umbauarbeiten (Ersatz von Türen und Elektroinstallationen), welche die Kläger gemäss den Beklagten aus feuer- und baupolizeilichen Gründen auch hätten vornehmen lassen müssen und deren Notwendigkeit mithin bekannt gewesen sei. Wann sie effektiv erfolgt seien, sei nicht dargetan und ersichtlich. Nicht voraussehbar, aber seitens der Beklagten (die den klägerischen Aufforderungen zur Mitwirkung nicht nachgekommen seien) vermeidbar sei die lange Dauer zwischen Vertragsschluss und Erfüllung gewesen. Wenn die Beklagten einerseits ihren Nebenpflichten bei der Erfüllung des Kaufvertrages nicht nachgekommen seien, andererseits aber eine Vertragsanpassung zu ihren Gunsten (alleine hinsichtlich der Kaufpreishöhe) herbeiführen möchten, erscheine dies widersprüchlich (act. 3 E. 10.4). Zudem sei davon auszugehen, dass die Parteien für den Fall der nun eingetretenen Verzögerung mutmasslich nicht den übereinstimmenden Willen gehabt hätten, einzig den Kaufpreis und damit die noch ausstehende Restkaufpreiszahlung entsprechend der Wertsteigerung des Grundstückes zu erhöhen. Sie hätten mutmasslich die kurz nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgte Zahlung von Fr. 601'740.30 (zur Ablösung der auf dem Grundstück lastenden Verfügungsbeschränkungen) und die den Beklagten zwischenzeitlich zugeflossenen Mieterträge nicht ausgeklammert. Vielmehr zeige die im konkreten Kaufvertrag vorgesehene Zug-um-Zug-Erfüllung mit gleichzeitigem Übergang von Nutzen und Gefahr im Zeitpunkt des Besitzantritts, wie die Parteien diese Dinge miteinander verknüpft hätten (act. 4/1 S. 11). Eine einzig auf den Kaufpreis ausgerichtete zwischenzeitliche Preisanpassung widerspräche dem. Ohne Berücksichtigung zwischenzeitlich beim Verkäufer angefallener Mieterträge und einer Verzinsung der ersten Kaufpreistranche würde

ein Ungleichgewicht der vertraglichen Rechte und Pflichten geschaffen (act. 3 E. 10.5). Was die Kosten der Umbauarbeiten betreffe, seien diese aufgrund der vertraglichen Regelung zum Besitzesantritt von den Beklagten zu tragen. Sodann liessen sich den Unterlagen keine Details zu den ersetzten Türen und Installationen entnehmen und seien durch den Umbau erzielte, nachhaltige Wertsteigerungen nicht eruierbar. Die Behauptungen der Beklagten seien diesbezüglich nicht hinreichend substantiiert (act. 3 E. 10.6). Ergänzend sei festzuhalten, dass der seitens der Beklagten vorgebrachte aktuelle Wert der Liegenschaft von Fr. 2.3 Mio. nicht geeignet erscheine, um daraus eine massgebende Wertveränderung zwischen dem Vertragsabschluss und heute abzuleiten. Hierzu wäre ein Vergleich mit dem Wert per Oktober 2016 anzustellen, bei vergleichbarer Schätzungsmethode. Dieser Wert müsse damals nicht dem Kaufpreis entsprochen haben. Richtigerweise dürfe mittels einer richterlichen Vertragsanpassung ein beispielsweise unter Zeit- oder Schuldendruck ausgehandelter, unter oder über dem Marktwert liegender Kaufpreis nicht vollständig einem späteren Marktwert angeglichen werden. Worauf indes der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis basiere, ob eine oder mehrere Schätzungen eingeholt worden seien und welche Methode dabei verwendet worden sei (Vergleichsmethode, z.B. Hedonische Methode, Ertragswertmethode, Substanzwertmethode, Mischwertmethode), hätten die Beklagten nicht vorgebracht. Insofern erschienen auch die diesbezüglichen Behauptungen der Beklagten nicht hinreichend substantiiert (act. 3 E. 10.7). Zusammenfassend sei die Übertragung des Eigentums am Grundstück ohne die seitens der Beklagten beantragte Anpassung des Kaufpreises vorzunehmen (act. 3 E. 10.8).

5.3 Diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzen die Beklagten im Rahmen der Berufung bloss ganz punktuelle und pauschale Rügen entgegen: Wenn sie dafür halten,

- die Verzögerung beim Vollzug des Kaufvertrags um neun Jahre könne nicht ihnen (den Beklagten) angelastet werden (act. 2 Rz. 67 f.) und sei nicht vorhersehbar gewesen (act. 2 Rz. 68 ff.),
- der Vertrag sei so zu ergänzen, dass sich der Preis nach dem im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung herrschenden Grundstückswert bemesse (act. 2

- Rz. 72), wobei die vorinstanzliche Erwägung, dass dies nicht dem mutmasslichen Willen der Parteien entspreche, spekulativ sei (act. 2 Rz. 73 f.),
- sie hätten klar festgehalten, dass der Besitzantritt und damit der Übergang des Vertragsobjekts mit Rechten und Pflichten anlässlich der Eigentumsübertragung erfolge und "explizit vereinbart, dass darüber 'Wert Antrittstag' abgerechnet werden" müsse (act. 2 Rz. 74),
  - die Parteien seien echte Dritte und hätten nicht behauptet, der Kaufpreis sei zu tief oder zu hoch gewesen (act. 2 Rz. 77), und
  - ein zwischen echten Dritten ausgehandelter Preis entspreche dem Verkehrswert, der heute Fr. 2.3 Mio. betrage (act. 2 Rz. 75 ff.), wobei hierzu ein Gutachten einzuholen sei (act. 2 Rz. 79),

kritisieren sie den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise, setzen sich aber mit den Erwägungen der Vorinstanz (zur Vorhersehbarkeit der Umbauarbeiten, zum widersprüchlichen Verhalten der Beklagten, zum fehlenden übereinstimmenden mutmasslichen Vertragswillen sowie zu den ungenügenden Vorbringen der Beklagten hinsichtlich Wertsteigerung infolge Umbauarbeiten und Bestimmung des Kaufpreises) nicht oder nur am Rande auseinander. Sie tun auch nicht dar, welche konkreten Behauptungen sie an welcher Stelle bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht haben. Damit werden sie den Anforderungen, welche an die Begründung der Berufung gestellt werden (vorne E. II.2), nicht gerecht.

6.

6.1 Die Kläger haben vor Vorinstanz Schadenersatz für entgangene Mietzinse sowie für auf dem Grundstück lastende Pfändungen aufgrund der Nichtbezahlung von Schulden der Beklagten verlangt (Rechtsbegehren Ziffer 4). Die Vorinstanz hat nach Ausführungen zur Verzugslage (act. 3 E. 7) den Schadenersatzanspruch für entgangene Mietzinse mangels hinreichender Substanziierung abgewiesen (vgl. act. 3 E. 8) und den Schadenersatzanspruch für auf dem Grundstück lastende Pfändungen gutgeheissen (act. 3 E. 9). Zu Letzterem führte sie im Wesentlichen aus, ein Verkäufer habe einem Käufer – anderweitige Vereinbarung vorbe-

halten – unbelastetes Eigentum, das heisst ein von beschränkten dinglichen Rechten freies Eigentum und damit das Vollrecht an der Sache zu verschaffen. Komme er dem nicht nach, erfülle der Verkäufer nicht richtig bzw. nicht vollständig. Vorliegend hätten die Parteien keine anderweitige Vereinbarung getroffen, wonach ein mit Pfändungen belastetes Grundstück übertragen werden dürfe. Vielmehr hätten die Kläger dem Kaufvertrag entsprechend alle Verfügungsbeschränkungen mit einer bereits geleisteten Zahlung abgelöst. Darin könne einzig der Zweck, unbelastetes Eigentum zu übernehmen, erblickt werden. Die Belastung des Grundstückes mit Pfändungen Dritter entspreche einer nicht vollständigen Erfüllung und damit einem Minderwert des Grundstücks, wofür Schadenersatz gefordert werden könne. Dieser entspreche den derzeit auf dem Grundstück bestehenden Pfandbelastungen im Umfang von Fr. 8'396.30 zzgl. Zinsen. In diesem Betrag sei das klägerische Rechtsbegehren gemäss Ziff. 4.b gutzuheissen (act. 3 E. 9).

6.2 Die Beklagten setzen sich hiermit in der Berufungsschrift nicht auseinander. Sie führen bloss pauschal aus, "der zugesprochene Schadenersatz [habe] in Ermangelung einer Verzugslage von vornherein keine Grundlage" (act. 2 Rz. 6, 21, 83). Das genügt nicht (vorne E. II.2).

7. Nach dem Ausgeführten ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist, und das Urteil der Vorinstanz zu bestätigen.

## V.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Berufungsverfahrens den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom massgeblichen Streitwert von rund Fr. 1'738'000.– (Fr. 2'200'190.30 abzüglich Fr. 461'794.–; act. 3 E. 11.1; act. 5) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 38'000.– festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen; den Beklagten nicht, weil sie unterliegen, den Klägern nicht, weil ihnen im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind. Zwar haben die Kläger eine Noveneingabe gemacht (act. 7) und einen Antrag auf Sicherheitsleistung für die Parteientschädigung gestellt (act. 9), wozu die

Beklagten Stellung genommen haben (act. 18). Während die Noveneingabe entgegen dem Standpunkt der Beklagten zulässig war, vermochten die Kläger mit ihrem Antrag auf Sicherheit für die Parteientschädigung nicht durchzudringen, so dass es sich rechtfertigt, diesbezügliche gegenseitige Ansprüche auf Parteientschädigung wettzuschlagen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 13. Dezember 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 38'000.– festgesetzt, den Beklagten und Berufungsklägern in solidarischer Haftung auferlegt und aus dem von ihnen geleisteten Vorschuss bezogen.
3. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger und Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Zürich (mit der Einladung, nach Eintritt der Rechtskraft die Mitteilung an das Grundbuchamt F.\_\_\_\_\_ gemäss Dispositiv-Ziffer 11 des Urteils vom 13. Dezember 2024 vorzunehmen), je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. 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 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.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'200'190.30.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw L. Kappeler

versandt am: