

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF230057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterinnen lic. iur. N. Jeker sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

Beschluss vom 31. Oktober 2023

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics Y._____,

betreffend **vorsorgliche Massnahme**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 31. Juli 2023 (ET230003)**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei das Grundbuchamt C._____ anzuweisen, auf dem Grundstück GB Blatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID3, D._____ -weg 4, E._____ - F._____, Frau B._____, D._____ -weg 4, E._____ als Eigentümerin des Grundstücks vorläufig einzutragen (Vormerkung);
2. die Anweisung gemäss Ziffer 1 sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin zu verfügen und dem Grundbuchamt C._____ unverzüglich mitzuteilen;
3. es sei der Gesuchstellerin nach Erlass der vorsorglichen Massnahme Frist zur Anhebung der ordentlichen Klage anzusetzen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin.

Urteil des Einzelgerichts:

(act. 10 = act. 13 = act. 15)

1. Die gemäss vorsorglicher Anweisung an das Grundbuchamt C._____ vom 3. Juli 2023 zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin D._____ -weg 4, E._____, Grundbuch Blatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID3, vorgemerkte vorläufige Eintragung ihrer Person als Eigentümerin im Sinne von Art. 961 ZGB wird bestätigt.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist von **60 Tagen** ab Zustellung dieser Verfügung angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht seine Klage einzureichen. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin beim Einzelgericht den vorläufigen Eintrag im Grundbuch löschen lassen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf
Fr. 5'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 105.00 Kosten Grundbuchamt
Fr. 5'105.00 Total
4. Die Kosten des Verfahrens werden von der Gesuchstellerin bezogen.
Kommt es zum Prozess in der Hauptsache, so bleibt die definitive Regelung

der Verteilung der von der Gesuchstellerin bezogenen Kosten im dortigen Verfahren vorbehalten.

5. Die Regelung der Parteientschädigung ist dem Prozess in der Hauptsache vorbehalten. Bei Säumnis hat die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.– zu bezahlen.
6. (Mitteilung)
7. (Rechtsmittel)

Berufungsanträge der Berufungsklägerin:
(act. 14)

1. Es sei das angefochtene Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 31. Juli 2023, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vollumfänglich aufzuheben und das Grundbuchamt C._____ richterlich anzuweisen, die zugunsten der Berufungsbeklagten auf dem Grundstück der Berufungsklägerin D._____ -weg 4, E._____, Grundbuch Blatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID3, vorgemerkte vorläufige Eintragung der Berufungsbeklagten als Eigentümerin im Sinne von Art. 961 ZGB umgehend zu löschen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zulasten der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

1. Zwischen den Parteien bestand eine Streitigkeit über den Grundstückkaufvertrag vom 3. Januar 2023 betreffend das Grundstück Grundbuchblatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID 3, D._____ -weg 4, E._____ -F._____ (nachfolgend: Grundstück), weshalb die Berufungsbeklagte mit obgenannten Rechtsbegehren an das Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) gelangte (act. 1). Mit Verfügung vom 3. Juli 2023 wies die Vorinstanz das Grundbuchamt C._____ superprovisorisch an, die Berufungsbeklagte und Gesuchstellerin (nachfolgend: Berufungsbeklagte) gestützt auf Art. 961 ZGB vorläufig als Eigentümerin des Grundstücks einzutragen (act. 4). Nach Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens bestätigte die Vorinstanz die vorläufige Eintragung mit Urteil vom 31. Juli 2023 (act. 10 = act. 13 [Aktenexemplar] = act. 15).

2. Dagegen erhob die Berufungsklägerin und Gesuchsgegnerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) mit Eingabe vom 14. August 2023 (ebenso Datum des Poststempels; act. 14; samt Beilagen, act. 15, act. 16/2) rechtzeitig (act. 11 i.V.m. act. 14) Berufung.

3. Mit Verfügung vom 16. August 2023 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 10'000.– angesetzt (act. 18), welcher bis heute nicht eingegangen ist. Das Ansetzen einer Nachfrist erübrigt sich aufgrund der nachfolgenden Erwägungen.

4. Mit Eingabe vom 11. September 2023 führte die Berufungsklägerin aus, dass sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt hätten, die Vereinbarung aufgrund eines technischen Problems jedoch noch nicht habe unterzeichnet werden können (vgl. act. 22 S. 2). Mit Eingabe vom 18. Oktober 2023 (act. 25) reichte die Berufungsklägerin die von beiden Parteien unterzeichnete Vereinbarung vom 13. September 2023 bzw. 2. Oktober 2023 (act. 26) ein. Diese lautet wie folgt:

Vereinbarung betreffend Rückabwicklung Grundstückkaufvertrag

Hintergrund

1. B._____ [d.h. die Berufungsbeklagte] verkaufte mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 03. Januar 2023 die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft Grundbuchblatt 1, Kataster 2, EGRID3, zu einem Kaufpreis von CHF 1'480'000 an die A._____ [d.h. die Berufungsklägerin] (nachfolgend **Kaufvertrag**), wobei der für die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer bezweckte Betrag in der Höhe von CHF 50'000 durch die A._____ zurückbehalten bzw. nie geleistet wurde. Am 20. Januar 2023 erfolgte die Anmeldung im Grundbuch und die A._____ ist seither als Eigentümerin der vorgenannten Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.
2. Im Anschluss an die Eigentumsübertragung kam es zu einem zivil- und strafrechtlichen Verfahren, wobei B._____ die Rückabwicklung des Kaufvertrags und die Bestrafung von G._____ wegen Betruges verlangte. Dabei kam es zu einer vorsorglichen Massnahme-Verhandlung vor dem Bezirksgericht Winterthur (ET230003), einer Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramt E._____ (GV.2023.00173) und einem Beschwerdeverfahren gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Winterthur vor dem Obergericht des Kantons Zürich bezüglich vorsorglichen Massnahmen (LF230057), sowie zu einer Befragung durch die Kantonspolizei (A-

3/2023/10022830). Während der Verhandlungen vor dem Friedensrichteramt konnten sich die Parteien einigen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Der Kaufvertrag wird von den Parteien für ungültig erklärt.
2. Die A._____ verpflichtet sich, die Liegenschaft Grundbuchblatt 1, Kataster 2, EGRID3, an B._____ zu den gleichen Bedingungen wie im Kaufvertrag zu übertragen (Rückabwicklung).
 - B._____ verpflichtet sich, der A._____ den Betrag in Höhe von CHF 1'430'000 (Kaufpreis minus mutmassliche Grundstückgewinnsteuer in Höhe von CHF 50'000) zu bezahlen, wobei
 - CHF 330'000.00 auf das Konto mit der IBAN 5 lautend auf A._____ bei der H._____ AG
 - CHF 1'100'000 auf das Konto mit der IBAN 5 lautend auf A._____ bei der H._____ AG
 - Die A._____ gibt gegenüber dem Grundbuchamt C._____ sämtliche erforderlichen Erklärungen ab, dass B._____ gestützt auf diese Vereinbarung als Alleineigentümerin der Liegenschaft Grundbuchblatt 1, Kataster 2, EGRID3, einzutragen sei, wobei die von der A._____ unterzeichnete Grundbuchanmeldung aufgrund der noch bestehenden Registersperre B._____ zu übergeben ist.
3. B._____ verpflichtet sich, gegenüber der Staatsanwaltschaft Winterthur/Unterland im Strafverfahren gegen G._____ wegen Betruges (A-3/2023/10022830) eine Desinteressenerklärung abzugeben und der Staatsanwaltschaft mitzuteilen, dass sie – sollte das Strafverfahren weitergeführt werden – vom Aussagenverweigerungsrecht Gebrauch machen wird.
4. Die Parteien beantragen dem Bezirksgericht Winterthur (ET230003), dem Friedensrichteramt E._____ (GV.2023.00173) und dem Obergericht des Kantons Zürich (LF230057), die Verfahrenskosten den Parteien je hälftig aufzuerlegen.
5. Die Parteien verzichten gegenseitig auf eine Prozessentschädigung in allen Verfahren (Bezirksgericht Winterthur ET230003 / Obergericht des Kantons Zürich LF230057). Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

6. Die A._____ verpflichtet sich, die Betreibung Nr. 6 gegen B._____ in Höhe von CHF 7'000 innerhalb von 5 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung zurück-zuziehen und zu löschen.
 7. Die A._____ verpflichtet sich, die auf dem Grundstück, Grundbuchblatt 1, Kataster 2, EGRID3, installierten Bauprofile innerhalb von 5 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung zu demontieren und durch die Installation der Bauprofile allfällig be-schädigten Dachziegel und Bodenplatten fachgerecht zu ersetzen. Die Terminkoordi-nation der auszuführenden Arbeiten erfolgt über die rubriziert erwähnten Rechtsver-treter.
 8. Die vorstehenden Handlungen gemäss Ziffer 2, 3 und 4 stehen unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (kumulativ):
 - a. Übergabe des schriftlichen Nachweises an B._____, dass der Registerschuld-brief lastend auf dem Grundstück, Grundbuchblatt 1, Kataster 2, EGRID3 zu Gunsten von I._____, tt.04.1999, ... [Geschlecht], J._____ [Nationalität], K._____-weg 7, L._____, unwiderruflich gelöscht hat; und
 - b. Übergabe des schriftlichen Nachweises an B._____, dass der Papier-Namenschuldbrief dat. tt.mm.2008, Beleg 8, EREID 9, 3. Pfandstelle, Maximal-zinsfuss 9% vernichtet wurde.
 9. Die Parteien verpflichten sich, über den Inhalt dieser Vereinbarung Stillschweigen zu bewahren.
 10. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung erklären sich beide Parteien per Saldo aller gegen-seitigen Ansprüche als definitiv auseinandergesetzt.
 11. Diese Vereinbarung wurde in sechs Exemplaren ausgefertigt. Jede Partei bestätigt mit ihrer Unterschrift, drei unterzeichnete Exemplare erhalten zu haben.
5. Ein Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren ist demzufolge abzuschreiben (vgl. Art. 241 Abs. 3 ZPO), unter vereinbarungsgemässer Regelung der (erst- und zweitinstanzlichen) Kosten- und Entschädigungsfolgen.
6. Die Bemessung der erstinstanzlichen Gerichtskosten auf Fr. 5'105.– blieb unangefochten und ist somit rechtskräftig (vgl. Art. 315 Abs. 1 ZPO). Vereinba-

rungsgemäss sind diese Kosten den Parteien je hälftig aufzuerlegen und die Parteientschädigungen sind wettzuschlagen (vgl. Art. 109 Abs. 1 ZPO).

7. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 1'480'000.– (act. 13 E. IV/1) beträgt die Grundgebühr für das Berufungsverfahren Fr. 35'550.– (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Da keine Anspruchsprüfung erfolgt, das Verfahren summarischer Natur ist und nur einen geringen Zeitaufwand verursacht hat, rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 2 GebV OG, § 8 Abs. 1 GebV OG und § 10 Abs. 1 GebV OG erheblich zu reduzieren und die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 3'000.– festzusetzen. Vereinbarungsgemäss ist die Entscheidgebühr den Parteien je hälftig aufzuerlegen, während die Parteientschädigungen wettzuschlagen sind (vgl. Art. 109 Abs. 1 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird abgeschrieben.
2. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von Fr. 5'105.– werden den Parteien je hälftig auferlegt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und den Parteien je hälftig auferlegt.
4. Es werden für beide Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 14 und act. 22 sowie von Kopien von act. 16/2 und act. 25, an das Grundbuchamt C. _____ sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen 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. 1'480'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Die **Anfechtung einer Parteierklärung** (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit **Revision** beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Jauch

versandt am: