

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP190029-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. M. Spahn und Oberrichter lic. iur. A. Huizinga sowie
Gerichtsschreiberin MLaw V. Stübi

Urteil vom 13. Mai 2020

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

C._____,

Kläger und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **negative Feststellungsklage gemäss Art. 85a SchKG (vorsorgliche Massnahmen)**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 27. September 2019 (FV190027-D)

Erwägungen:

I.

1. Die Parteien schlossen am 20. März 2018 eine schriftliche Reservationsvereinbarung (fortan Vereinbarung) ab, in welcher sich der Kläger und Berufungsbeklagte (fortan Kläger) verpflichtete, den Beklagten und Berufungsklägern (fortan Beklagte) die Liegenschaft D.____-strasse ..., E.____ (Kat.-Nr. 1, Grundbuchblatt 2, fortan Liegenschaft) bis zum Ende der Kalenderwoche 16 des Jahres 2018, d.h. bis am 20. April 2018, zu verkaufen. Im Gegenzug verpflichteten sich die Beklagten, die Liegenschaft innert derselben Frist zu erwerben. Der Kaufpreis für die Liegenschaft wurde in der Vereinbarung auf Fr. 895'000.– festgesetzt. Hiervon wurden bei Abschluss der Vereinbarung Fr. 20'000.– fällig. Der weitere Betrag von Fr. 875'000.– war bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages anlässlich der öffentlichen Beurkundung zu bezahlen. Die Reservationsgebühr von Fr. 20'000.– wurde vertragsgemäss geleistet. Alsdann kam es innert der in der Vereinbarung vorgesehenen Frist allerdings nicht zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrages (vgl. zum Ganzen Urk. 8/1 S. 2 f.; Urk. 8/11 S. 4 f.; Urk. 8/3/1).

2. Mit Datum vom 3. Mai 2019 liessen die Beklagten dem Kläger einen Zahlungsbefehl in der Betreuung Nr. 3 des Betreibungsamtes E'.____ über Fr. 20'000.– ("Anzahlung aus Reservationsvereinbarung vom 20.03.2018"), Fr. 1'240.– ("Schadenersatz") und Fr. 448.25 ("Schadenersatz für Auslagen: Öffentliche Beurkundung und Eigentumsänderung"), je zuzüglich 5% Zins seit 8. März 2019, zukommen (Urk. 8/3/5). Nachdem der Kläger keinen Rechtsvorschlag erhoben hatte (Urk. 8/1 S. 4; Urk. 8/11 S. 8), wurde ihm am 18. Juni 2019 die Pfändung angekündigt (Urk. 8/3/8).

3. Mit Eingabe vom 25. Juni 2019 erhob der Kläger bei der Vorinstanz eine negative Feststellungsklage im Sinne von Art. 85a SchKG, mit welcher er um Feststellung des Nichtbestands der in Betreuung gesetzten Forderungen und um Aufhebung der entsprechenden Betreuung ersuchte. Zudem stellte er das folgende Massnahmenbegehren (Urk. 8/1 S. 2):

" Es sei die Betreuung Nr. 3 des Betreibungsamts E._____ vorläufig einzustellen."

Die Vorinstanz setzte den Beklagten mit Verfügung vom 2. Juli 2019 Frist zur Stellungnahme zum Gesuch des Klägers um Erlass vorsorglicher Massnahmen an (Urk. 8/5). Nachdem diese Frist auf entsprechendes Ersuchen der Beklagten bis zum 26. August 2019 erstreckt worden war (vgl. Urk. 8/7), verlangte der Kläger mit Eingabe vom 23. Juli 2019 die superprovisorische Einstellung der besagten Betreuung (Urk. 8/8). Dieses Begehren wurde mit Verfügung vom 25. Juli 2019 abgewiesen (Urk. 8/9). Mit Eingabe vom 26. August 2019 nahmen die Beklagten fristgerecht zum klägerischen Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen Stellung; sie beantragten die Abweisung des Gesuchs (Urk. 8/11). Am 27. September 2019 erliess die Vorinstanz die folgende Verfügung (Urk. 8/16 S. 11 = Urk. 2 S. 11):

1. Das Gesuch um vorläufige Einstellung der Betreuung Nr. 3 des Betreibungsamtes E'._____ (Zahlungsbefehl vom 3. Mai 2019) wird gutgeheissen.
2. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen bleibt dem Entscheider vorbehalten.
3. [Schriftliche Mitteilung]
4. [Rechtsmittelbelehrung: Berufung, Frist 10 Tage]

4. Gegen diese Verfügung erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 21. Oktober 2019 rechtzeitig (vgl. Urk. 8/16) Berufung mit folgenden Anträgen (Urk. 1):

- " 1. Es sei Ziffer 1 der Verfügung des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 27. September 2019 aufzuheben.
2. Es sei der Antrag des Berufungsbeklagten, die Betreuung Nr. 3 des Betreibungsamtes E._____ vorläufig einzustellen, abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. der gesetzlichen MwSt) zu Lasten des Berufungsbeklagten."

Der einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 1'600.– wurde innert erstreckter Frist geleistet (Urk. 7; Urk. 9-11). Die Berufungsantwort des Klägers, worin dieser auf Abweisung der Berufung schloss, datiert vom 16. Dezember 2019 (Urk. 13). Sie wurde den Beklagten zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 14). Weitere Eingaben der Parteien folgten nicht.

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 8/1-16). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1.1 Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung (Angemessenheitsprüfung; BGer 5A_184/2013 vom 26. April 2013, E. 3.1). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. In diesem Rahmen ist insoweit auf die Parteivorbringen einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. II.4.1).

1.2 Im Berufungsverfahren sind neue Tatsachen und Beweismittel nur noch zulässig resp. zu berücksichtigen, wenn sie – kumulativ – ohne Verzug vorgebracht werden (Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Die Berufungsinstanz soll zwar den erstinstanzlichen Entscheid umfassend überprüfen, nicht aber alle Sach- und Rechtsfragen völlig neu aufarbeiten und beurteilen. Alles, was relevant ist, ist grundsätzlich rechtzeitig in das erstinstanzliche Verfahren einfließen zu lassen (ZK ZPO-Reetz/Hilber, Art. 317 N 10, m.w.H.). Jede

Partei, welche neue Tatsachen und Beweismittel vorbringt, hat zunächst zu behaupten und zu beweisen, dass dies ohne Verzug geschieht. Will eine Partei unechte Noven geltend machen, so trägt sie die Beweislast für deren Zulässigkeit (Steininger, DIKE-Komm-ZPO, Art. 317 N 7; BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1, m.w.H.).

Soweit die Beklagten im Berufungsverfahren neue Ausführungen zur Ausgangslage im April 2019 machen, ohne darzulegen, weshalb diese Tatsachen nicht bereits vor Vorinstanz eingebracht werden konnten (vgl. Urk. 1 S. 10), haben ihre Vorbringen unberücksichtigt zu bleiben. Dasselbe gilt für das erstmals in der Berufungsschrift genannte Beweismittel (Schreiben der Zürcher Kantonalbank vom 11. April 2019, vgl. Urk. 1 S. 10), welches trotz Aufführung im Beweismittelverzeichnis nicht eingereicht wurde (vgl. Urk. 5; Urk. 6/3-4).

2. Art. 85a Abs. 2 SchKG sieht für die Klage nach Art. 85a SchKG ausdrücklich ein vorsorgliches Massnahmeverfahren vor, welches in den Grundzügen bereits in dieser Bestimmung geregelt ist und im Übrigen den Regeln über das summarische Verfahren nach den Art. 252 ff. ZPO untersteht. Abweichend von Art. 261 Abs. 1 ZPO schreibt Art. 85a Abs. 2 SchKG vor, dass eine vorläufige Einstellung der Betreibung nur erfolgen kann, wenn die Klage als "sehr wahrscheinlich begründet" erscheint. Die Nachteilsprognose geht damit in der Hauptsachenprognose auf. Mit diesem Erfordernis ging der Gesetzgeber über das regelmässig für den Erlass vorsorglicher Massnahmen vorgesehene Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit hinaus und führte eine neue Kategorie des Glaubhaftmachens ein. Nicht erforderlich ist dabei, dass die Begehren des Schuldners offensichtlich begründet sind. Andererseits genügt fehlende Aussichtslosigkeit der Klage ebenfalls nicht. Sehr wahrscheinlich begründet ist eine Klage dann, wenn die Prozesschancen des Klägers (Schuldners) deutlich besser erscheinen als jene der Beklagten (Gläubiger). Die Gläubiger tragen dabei die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich der rechtsbegründenden und der Schuldner bezüglich der rechtshindernden und rechtsaufhebenden Tatsachen (vgl. zum Ganzen BSK SchKG I-Bodmer/Bangert, Art. 85a N 19 ff.; BGer

4D_68/2008 vom 28. Juli 2008, E. 2). Es gilt die Verhandlungsmaxime gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO (Art. 255 ZPO e contrario).

3.1 Der Kläger hatte in seinem Gesuch um vorläufige Einstellung der Betreuung vor Vorinstanz insbesondere geltend gemacht, er habe den Beklagten die geleistete Reservationsgebühr von Fr. 20'000.– nicht zurückerstattet, sondern den Betrag gestützt auf Ziffer 9 der Vereinbarung mit einer pauschalen (Umtriebs-) Entschädigung von Fr. 20'000.– verrechnet, nachdem der Vertragsabschluss angesichts der beklagtischen Finanzierungsschwierigkeiten nicht innert Frist zustande gekommen sei. Da die Beklagten demnach nicht berechtigt seien, die Reservationsgebühr zurückzuverlangen und irgendwelchen damit zusammenhängenden Schadenersatz geltend zu machen, sei die von ihm erhobene Feststellungsklage begründet und die Betreuung in Anwendung von Art. 85a Abs. 2 SchKG vorläufig einzustellen (Urk. 8/1 S. 3 ff.).

3.2 Die Beklagten hatten dem insbesondere entgegengehalten, der Kläger sei mit einer Verlängerung der Frist zum Kaufabschluss einverstanden gewesen, er habe die Frist fortlaufend verlängert. Im November 2018 hätten sie ihm mitgeteilt, dass die Aufstockung der Hypothek gelungen sei und sie den Kaufvertrag nun unterzeichnen könnten. Der Kläger habe in der Folge jedoch einen höheren Kaufpreis gefordert und durch diese einseitige Veränderung der Vertragsbedingungen die gehörige Erfüllung der Vereinbarung vereitelt, weshalb er die Reservationsgebühr gemäss Ziffer 10 der Vereinbarung zurückzuerstatten habe (Urk. 8/11 S. 5 ff.).

3.3 Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die erste summarische Prüfung der Klage zu Gunsten des Klägers ausfalle. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass die Beklagten dem Kläger gemäss Ziffer 9 der Vereinbarung eine pauschale Entschädigung von Fr. 20'000.–, d.h., in der Höhe der geleisteten Reservationsgebühr, schuldeten, falls sie zum Abschluss des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages nicht Hand böten. Für den Fall, dass der Kläger seine Pflichten zum Vertragsabschluss nicht erfülle, habe die Vereinbarung in Ziffer 10 ferner vorgesehen, dass er den Beklagten den geleisteten Betrag von Fr. 20'000.– innert 20 Tagen seit Ablauf des vereinbarten

Vertragsabschlusstermins (somit bis zum 11. Mai 2018) zurückzuerstatten habe. Vorliegend sei der Kaufvertrag innert der in der Vereinbarung terminierten Frist nicht abgeschlossen worden, da die Beklagten die Finanzierung bzw. die Zahlungszusicherung einer Schweizer Bank nicht innert Frist (20. April 2018) zustande gebracht hätten.

Soweit die Beklagten die Formungültigkeit der Vereinbarung ins Feld führten, gehe ihr Einwand ins Leere, zumal die Parteien in Ziffer 2 der Vereinbarung festgehalten hätten, dass sie sich in Kenntnis der fehlenden öffentlichen Beurkundung an die Vereinbarung halten würden. Im Übrigen sei auch in den im März 2019 von der anwaltlichen Vertretung der Beklagten an den Kläger gerichteten Schreiben nie von einer Formungültigkeit gesprochen worden.

Dem beklagten Einwand betreffend Verlängerung der vertraglich vereinbarten Erfüllungsfrist sei Folgendes entgegenzuhalten: Die Parteien hätten zwar auch nach dem 20. April 2018 in regem Kontakt gestanden und der Kläger habe den Beklagten die Möglichkeit zum Erwerb der Liegenschaft weiterhin offengehalten. Die grundsätzliche Bereitschaft des Klägers, den Beklagten das Haus möglicherweise doch noch zu verkaufen, könne aber – entgegen der Ansicht der Beklagten – nicht per se als Verlängerung der Reservationsvereinbarung angesehen werden. Belege für eine eindeutige Willenserklärung des Klägers, die Frist aus der Vereinbarung formell zu verlängern, hätten die Beklagten keine eingereicht. Im Weiteren hätten die Beklagten dem Kläger zwar mehrfach schriftlich zugesichert, dass die Finanzierung nun stehe. Allerdings lägen keine Unterlagen im Recht, welche das Gelingen der Finanzierung bestätigen würden. Insbesondere die in Ziffer 3.6 der Vereinbarung vorgesehene unbedingte und unwiderrufliche Zahlungszusicherung einer schweizerischen Bank sei dem Kläger nie vorgelegt worden. Ebenso wenig hätten die Beklagten ein konkretes Datum genannt, bis zu welchem die Zahlung erfolgen könne. Die "anscheinend gefundene Finanzierungsmöglichkeit" bleibe damit eine blosser Parteibehauptung.

Aufgrund all dieser Umstände erscheine die Klage als sehr wahrscheinlich begründet, weshalb die laufende Betreibung vorläufig einzustellen sei (vgl. zum Ganzen Urk. 2 S. 8-10).

4.1 Die Beklagten halten in ihrer Berufung am Standpunkt fest, wonach der Kläger die Frist zum Abschluss des Kaufvertrages verlängert habe. Sie machen unter Verweis auf die eingereichten Chatnachrichten geltend, der Kläger habe mit seinem Verhalten die Zahlungsfrist zumindest konkludent fortlaufend verlängert. In den Chatnachrichten finde sich kein Hinweis dafür, dass der Kläger erklärt habe, die Beklagten hätten die Frist nicht eingehalten. Bis zum 1. Februar 2019 habe der Kläger den Beklagten denn auch nicht mitgeteilt, dass er den abgeschlossenen Vertrag nicht mehr halten wolle. Da im Vertrag nicht ausdrücklich festgehalten worden sei, dass Änderungen des Vertrages der Schriftform bedürften, hätten die Beklagten darauf vertrauen dürfen, dass ihnen die Frist für die öffentliche Beurkundung stillschweigend jeweils verlängert worden sei. In der gesamten Zeit habe der Kläger nichts anderes behauptet.

Im November 2018 – so die Beklagten weiter – hätten sie dem Kläger mitgeteilt, dass die Zusage der Bank betreffend Aufstockung der Hypothek nun vorliege und sie den Vertrag erfüllen könnten (mit Verweis auf Urk. 8/14/3 S. 12 unten). Am 4. Dezember 2018 hätten sie alsdann erfahren, dass der Kläger das Haus erneut inseriert habe, nun aber zu einem wesentlich höheren Kaufpreis von Fr. 1'100'000.–. Nachdem sie den Kläger dazu aufgefordert hätten, das Inserat zu löschen und die Liegenschaft wieder vom Markt zu nehmen, habe der Kläger erklärt, er wolle den Beklagten ein Vorerwerbsrecht einräumen, für den Fall, dass ein Drittkäufer bereit sei, die Liegenschaft zu kaufen. Allerdings hätte dabei nicht der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 895'000.– gegolten, sondern der Kaufpreis, den ein Drittkäufer zu zahlen bereit gewesen wäre. Im angefochtenen Entscheid sei unberücksichtigt geblieben, dass der Kläger aufgrund der im November 2018 erfolgten Mitteilung der Beklagten eine wesentliche Vertragsänderung vorgenommen habe, indem er den Kaufpreis wesentlich erhöht habe (vgl. zum Ganzen Urk. 1 S. 5 f. und S. 8 f.).

4.2 Die Kritik der Beklagten ist unbegründet. Aus dem Chatverlauf der Parteien geht – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – lediglich hervor, dass der Kläger den Beklagten weiterhin die Möglichkeit zum Erwerb der Liegenschaft offenhalten wollte (vgl. Urk. 8/3/2). Daraus lässt sich keineswegs ableiten, dass er

sich auf unbestimmte Zeit an die in der Vereinbarung festgehaltenen Verkaufsbedingungen binden wollte. Der Kläger liess vor Vorinstanz ausführen, er habe den Beklagten im November 2018 mitgeteilt, dass er das Kaufobjekt wieder neu inserieren werde, dass er den Beklagten jedoch insofern weiterhin eine Tür offenhalte, als dass er ihnen informell ein Vorerwerbsrecht biete, allerdings müsse dann der Preis in Anschlag gebracht werden, welcher ein Drittverkäufer offeriere, wobei er nun von einem Marktwert von Fr. 1'100'000.– ausgehe (Urk. 8/1 S. 3). Diese Sachdarstellung wurde von den Beklagten nicht bestritten – im Gegenteil, auch die Beklagten liessen ausführen, sie hätten am 4. Dezember 2018 von der Inserierung zum Marktpreis von Fr. 1'100'000.– erfahren, wobei der Kläger ihnen das besagte Vorerwerbsrecht eingeräumt habe (vgl. Urk. 8/11 S. 5). Dasselbe ergibt sich aus dem im Recht liegenden Chatverlauf, auf welchen beide Parteien in diesem Zusammenhang verwiesen (vgl. Urk. 8/3/2 S. 13 resp. Urk. 8/14/3 S. 13). Entsprechend kann – entgegen der Ansicht der Beklagten – nicht gesagt werden, der Kläger habe ihnen bis zum 1. Februar 2019 nicht mitgeteilt, dass er die abgeschlossene Vereinbarung nicht mehr halten wolle. Denn mit seiner Chatnachricht vom 4. Dezember 2018 hat der Kläger unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die in der Vereinbarung festgehaltenen Konditionen (insbesondere der Kaufpreis von Fr. 895'000.–) nicht mehr galten (Urk. 8/3/2 S. 13). Überdies ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagten – gemäss eigenen Angaben (vgl. Urk. 8/11 S. 6 i.V.m. Urk. 8/14/3 S. 14 f.; Urk. 1 S. 6) – ab dem 6. Dezember 2018 in neue Verhandlungen über einen höheren Kaufpreis traten und sich darum bemühten, einen solchen aufzubringen. Mithin war ihnen bewusst, dass die ursprünglich vereinbarten Konditionen nicht mehr galten.

Nach dem Gesagten lässt sich die von den Beklagten behauptete konkludente Einverständniserklärung des Klägers zur Verlängerung der vertraglich vereinbarten Erfüllungsfrist mit dem Chatverlauf der Parteien wenn überhaupt, dann längstens bis zum 4. Dezember 2018 belegen. Andere Beweismittel für die behauptete fortlaufende Verlängerung der Zahlungs- resp. der Kaufvertragsabschlussfrist wurden im vorinstanzlichen Verfahren weder genannt noch ins Recht gelegt (vgl. Urk. 8/11 S. 5). Soweit die Beklagten im Berufungsverfahren erstmals

die Parteibefragung als Beweismittel offerieren (Urk. 1 S. 5), ist ihre Beweisofferte verspätet und entsprechend nicht mehr zu berücksichtigen (vgl. oben Ziff. 1.2).

Auch für ihre Behauptung, sie hätten dem Kläger im November 2018 mitgeteilt, dass die Zusage der Bank betreffend Aufstockung der Hypothek nun vorliege und sie den Vertrag erfüllen könnten, verwiesen die Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren einzig auf den eingereichten Chatverlauf (vgl. Urk. 8/11 S. 5). Diesem lässt sich aber nicht entnehmen, dass die Beklagten den Kläger im November 2018 über das Zustandekommen der Finanzierung informiert hätten. Im Gegenteil, die Beklagten schrieben dem Kläger am 13. November 2018 das Folgende: "Wir haben nicht nur bei sparkasse sondern auch andere 3bänke angefragt. falls wir glück haben können wir diese woche vertrag unterschreiben" (Urk. 8/3/2 S. 12). Gemäss Chatverlauf erfolgten alsdann bis am 4. Dezember 2018 keine weiteren Mitteilungen der Beklagten (Urk. 8/3/2 S. 12). Die Sachverhaltsdarstellung der Beklagten, wonach der Kläger den Kaufpreis erst nach bzw. aufgrund der angeblichen Mitteilung der Beklagten über die gelungene Sicherstellung der Finanzierung für die Kaufpreissumme von Fr. 895'000.– erhöht habe, findet im genannten Beweismittel somit keine Stütze. Vielmehr ist aufgrund der Chatnachrichten davon auszugehen, dass die Finanzierung der Kaufsumme von Fr. 895'000.– auch am 4. Dezember 2018 noch nicht sichergestellt war (vgl. Urk. 8/3/2 S. 13).

5.1 Die Beklagten machen in ihrer Berufung im Weiteren geltend, sie hätten glaubhaft dargelegt und mit den Chatnachrichten belegt, dass sie immer bereit gewesen seien, die Liegenschaft zu erwerben. Am 1. März 2019 habe die Rechtsvertreterin der Beklagten dem Kläger erneut mitgeteilt, dass die Finanzierung nun stehe und man bereit sei, die Liegenschaft zu erwerben. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz habe die schriftliche Mitteilung über die gesicherte Finanzierung vollkommen ausgereicht, zumal eine unbedingte und unwiderrufliche Zahlungszusicherung gemäss Ziffer 3.6 der Vereinbarung erst anlässlich der öffentlichen Beurkundung von den Beklagten vorzulegen gewesen wäre. Alsdann habe der Kläger allerdings nicht auf das Schreiben reagiert. Er habe sich in Schweigen gehüllt, anstatt einen Termin beim Grundbuchamt zu vereinbaren. Damit sei er seiner vertraglichen Verpflichtung, Hand für die Übertragung der Liegenschaft zu

bieten, nicht nachgekommen, weshalb er die Reservationsgebühr gemäss Ziffer 10 der Vereinbarung zurückzuzahlen habe (Urk. 1 S. 7-9).

5.2 Den Beklagten ist zwar darin zuzustimmen, dass die in der Vereinbarung vorgesehene unbedingte und unwiderrufliche Zahlungszusicherung einer schweizerischen Bank erst anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags vorzulegen gewesen wäre (vgl. Urk. 8/3/1 Ziffer 3.6). Damit vermögen sie jedoch nichts für ihren Standpunkt zu gewinnen:

Gemäss Vereinbarung bestand die klägerische Verpflichtung zum Verkauf der Liegenschaft an die Beklagten für den Kaufpreis von Fr. 895'000.– bis am 20. April 2018 (Urk. 3/1 Ziff. 1 und 2). Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen (vgl. oben Ziff. 4.2), lässt sich eine konkludente Einverständniserklärung des Klägers zur Verlängerung der Kaufvertragsabschlussfrist wenn überhaupt, dann längstens bis zum 4. Dezember 2018 begründen. Mithin ist davon auszugehen, dass am 1. März 2019 – als die Rechtsvertreterin der Beklagten den Kläger über die gelungene Sicherstellung der Finanzierung informierte (vgl. Urk. 8/3/4) – seitens des Klägers keine Verpflichtung zum Verkauf der Liegenschaft an die Beklagten mehr bestand. Die von den Beklagten behauptete Vertragsverletzung im Sinne von Ziffer 10 der Vereinbarung entbehrt damit jeder Grundlage. Dass der Kläger den Beklagten vergleichsweise ("as a gesture of goodwill") die Rückerstattung von Fr. 5'000.– anbot (vgl. Urk. 8/14/9), vermag daran – entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. Urk. 1 S. 7, S. 9 f.) – nichts zu ändern.

6. Nach dem Gesagten ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Beklagten dem Kläger gestützt auf Ziffer 9 der Vereinbarung eine Entschädigung von Fr. 20'000.– schulden, weil sie die Sicherstellung der Finanzierung nicht rechtzeitig zustande gebracht hatten und damit zum Abschluss des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages nicht Hand boten. Der Nachweis der behaupteten Verletzung der Vertragspflichten durch den Kläger wird den Beklagten sehr wahrscheinlich nicht gelingen. Es ist somit anzunehmen, dass der Kläger im Hauptverfahren mit seiner Verrechnungseinrede durchdringt, wohingegen die von den Beklagten angerufene Vertragsklausel (Ziffer 10 der Vereinbarung) wohl nicht zur Anwendung gelangen wird. Ausführungen zu den Anspruchsgrundlagen ihrer wei-

teren, in Betreuung gesetzten Forderungen (Fr. 1'240.– "Schadenersatz" und Fr. 448.25 "Schadenersatz für Auslagen: Öffentliche Beurkundung und Eigentumsänderung", vgl. Urk. 8/3/5) liessen die Beklagten gänzlich vermissen. Da die Prozesschancen des Klägers entsprechend deutlich besser erscheinen als diejenigen der Beklagten, ist seine negative Feststellungsklage sehr wahrscheinlich begründet. Der vorinstanzliche Entscheid, die Betreuung Nr. 3 des Betreibungsamtes E'._____ in Anwendung von Art. 85a Abs. 2 SchKG vorläufig einzustellen, ist damit zu bestätigen und die Berufung der Beklagten ist abzuweisen.

III.

1. Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Verfügung keinen Entscheid über die Kosten- und Entschädigungsfolgen gefällt, sondern diesen dem Endentscheid vorbehalten (siehe Urk. 2 S. 10). Diesbezüglich gilt es keine Anordnungen zu treffen.

2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'600.– festzusetzen. Sie ist ausgangsgemäss den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Zudem sind die Beklagten zu verpflichten, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese ist gestützt auf § 13 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und § 9 AnwGebV auf Fr. 1'500.– festzusetzen. Da der Kläger keinen Mehrwertsteuerzuschlag verlangt hat (vgl. Urk. 13 S. 2), ist kein solcher zu gewähren.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und die Verfügung des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 27. September 2019 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'600.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beklagten auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.

4. Die Beklagten werden je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit für den Gesamtbetrag verpflichtet, dem Kläger für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vorinstanz sowie im Dispositivauszug an das Betreibungsamt E'._____, je gegen Empfangsschein.

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

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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 21'688.25.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 13. Mai 2020

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw V. Stübi

versandt am:
mc