

Bezirksgericht Meilen

Abteilung



Geschäfts-Nr.: CG240020-G / U

Mitwirkend: Gerichtspräsident lic. iur. H. Meister als Vorsitzender, die Bezirks-
richterinnen lic. iur. M. Fischer und lic. iur. G. Ramer Jenny sowie
Gerichtsschreiberin Dr. iur. S. Rovelli

Urteil vom 8. Juni 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

gegen

C._____ **AG**,

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1._____,

und Rechtsanwältin MLaw Y2._____,

betreffend **Eigentumsübertragung**

Rechtsbegehren:
(act. 2)

" Den Klägern 1 + 2 sei jeweils das Miteigentum je zur Hälfte an den mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. März 2022 erworbenen Grundstück in der Gemeinde D._____,

- a. Grundbuch Blatt 1, Stockwerkeigentum, EGRID CH 2, E.____ Strasse 3, 120/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 4, Liegenschaft Kataster Nr. 5, EGRID CH 6, D.____ mit Sonderrecht an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen braun bemalt und mit ... bezeichnet, gemäss Begründungsakt Beleg 2022/49 mit Aufteilungsplänen;
- b. Grundbuch Blatt 7, Miteigentumsanteil, EGRID CH 8, E.____ Strasse 3, 4/66 Miteigentum an Grundbuch Blatt 9, EGRID CH 10, D.____
- c. Grundbuch Blatt 11, Miteigentumsanteil, EGRID CH 12, E.____ Strasse 3, 4/66 Miteigentum an Grundbuch Blatt 9, EGRID CH 10, D.____

gerichtlich zuzusprechen und es sei das Grundbuchamt F.____ gerichtlich anzuweisen, Zug um Zug gegen Nachweis der Zahlung der CHF 882'767.–, unter Berücksichtigung der Sicherstellung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrags vom 28.03.2022 an die Beklagte sowie CHF 1'309'234.– an G.____ GmbH die Kläger 1 + 2 als Miteigentümer je zur Hälfte im Grundbuch einzutragen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Anträge der Beklagten:
(act. 11, S. 2)

- " 1. Auf die Klage sei nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei die Klage vollumfänglich abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Kläger 1 und 2."

Erwägungen:

I. Ausgangslage

1. Sachverhaltsübersicht

Die Beklagte, eine Aktiengesellschaft mit Sitz in H._____, die das Investieren in Immobilien sowie den Bau, den Erwerb, die Veräusserung, das Halten sowie den Umbau und die Bewirtschaftung von Immobilien aller Art in der Schweiz bezweckt (act. 5/10), die Kläger sowie die G.____ GmbH (nachfolgend: Werkerstellerin) schlossen am 28. März 2022 einen Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden über eine sich an der E.____ Strasse 3 in D._____ befindliche Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine Stockwerkeinheit samt Kellerabteil und Garagenplätze, welche Bestandteil einer – zum damaligen Zeitpunkt noch zu erstellenden – grösseren Überbauung bildet. Bis anhin ist die Eigentumsübertragung im Grundbuch nicht erfolgt (vgl. act. 2 Rz. 16; act. 11 Rz. 33).

2. Prozessgegenstand

Die Kläger berufen sich darauf, dass gemäss Kaufvertrag die Eigentumsübertragung bei Bezugsbereitschaft der Vertragsobjekte zu erfolgen habe. Sie verlangen die gerichtliche Zusprechung des Grundeigentums Zug um Zug gegen Nachweis der Zahlung von CHF 882'767.– an die Beklagte sowie von CHF 1'309'234.– an die Werkerstellerin. Die Beklagte geht in der Sache davon aus, dass der Anspruch auf Eigentumsübertragung noch nicht bestehe und das Zahlungsversprechen der Bank nicht die erforderlichen Bedingungen erfülle, weswegen sie die Einrede des nicht erfüllten Vertrags (Art. 82 OR) erhebt.

3. Prozessverlauf

3.1. Mit Eingabe vom 18. Juli 2024 erhoben die Kläger gleichentags vorliegende Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren (act. 2) unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes D._____ vom 15. Juli 2024 (act. 1). Der mit Verfügung vom 26. Juli 2024 (act. 6) einverlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (vgl. act. 8). Mit Klageantwort vom 1. Okto-

ber 2024 beantragte die Beklagte, auf die Klage sei nicht einzutreten; eventualiter sei die Klage vollumfänglich abzuweisen (act. 11). Nach Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels (vgl. act. 15) erfolgte mit Eingabe vom 11. März 2025 (act. 17) gleichentags die Replik mit gleichlautenden Rechtsbegehren. Nachdem der Beklagten eine Notfrist gewährt wurde (vgl. act. 24), ging am 9. Juli 2025 deren Duplik mit unveränderten Anträgen ein (act. 26). Im Anschluss äusserten sich die Parteien mit Eingaben vom 19. August 2025 (act. 29) und 29. August 2025 (act. 34) je abschliessend.

3.2. Mit Verfügung vom 10. November 2025 (act. 41) wurde den Parteien Frist angesetzt um zu erklären, ob sie auf die Durchführung der Hauptverhandlung verzichten. Mit Eingabe vom 13. November 2025 (act. 43) verzichteten die Kläger auf die Durchführung der Hauptverhandlung. Die Beklagte liess sich – auch innert erstreckter Frist (vgl. act. 46) – nicht vernehmen, weshalb die Parteien androhungsgemäss mit Vorladung vom 21. Januar 2026 zur Hauptverhandlung am 5. Mai 2026 vorgeladen wurden (vgl. act. 49).

3.3. Am 5. Mai 2026 erschienen die Kläger sowie I. _____ als einzelzeichnungsberechtigte Präsidentin des Verwaltungsrates der Beklagten für die Beklagte, je in Begleitung der Rechtsvertretung, wobei beidseitig auf die Durchführung einer Hauptverhandlung verzichtet wurde (Prot. S. 14). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II. Prozessuales

1. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ist gegeben und unbestritten (Art. 18 ZPO; Art. 29 ZPO; act. 2 Rz. 2; act. 11 Rz. 3 und 21). Die sachliche Zuständigkeit des hiesigen Kollegialgerichts ergibt sich aus Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 19 GOG (vgl. act. 2 Rz. 3; act. 11 Rz. 3 und 21).

2. Schutzwürdiges Interesse

2.1. Die Beklagte stellt zunächst in Abrede, dass die Kläger ein Rechtsschutzinteresse am vorliegenden Verfahren haben (act. 11 Rz. 9). Das Ziel, welches die Kläger mit ihrer Klage erreichen wollten, sei offenkundig, das Eigentum an den von ihnen mit Kaufvertrag vom 28. März 2022 erworbenen Grundstücken übertragen zu erhalten und im Grundbuch als Eigentümer eingetragen zu werden (act. 11 Rz. 8). Es werde von den Klägern aber nicht beantragt, dass das Grundbuchamt direkt im Zeitpunkt der gerichtlichen Zusprechung der strittigen Grundstücke angewiesen werde, die Kläger als je hälftige Miteigentümer im Grundbuch einzutragen, sondern erst Zug um Zug gegen den Nachweis der Bezahlung des restlichen noch offenen Kauf- und Werkpreises (act. 11 Rz. 9). Mit dem Urteil würden die Kläger nicht ihr Ziel erreichen, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen zu werden, weil sie nicht Kraft Urteil im Grundbuch eingetragen werden würden (act. 11 Rz. 9). Somit könnten die Kläger aus dem Urteil keinen Nutzen ziehen. Nach Rechtskraft des Urteils würden die Kläger zwar Eigentümer der strittigen Grundstücke, jedoch nicht als solche eingetragen werden, was offenkundig aber Ziel der Klage sei (act. 11 Rz. 9). Mangels Erfüllung der Bedingungen in den Zahlungsverprechen würden die Kläger den noch offenen Kauf- und Werkpreis nicht bezahlen können (act. 11 Rz. 9).

2.2. Dazu führen die Kläger *replicando* aus, sie hätten die Klage einreichen müssen, um ohne Zutun der Beklagten das Grundeigentum übertragen zu erhalten (act. 17 Rz. 8). So solle das von ihnen angestrebte Verfahren dazu dienen, das aktive, bislang ausgebliebene Tätigwerden der Beklagten, die Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen, durch gerichtliches Urteil und der darin enthaltenen Weisung an das Grundbuchamt zu ersetzen. Darin bestehe ihr Rechtsschutzinteresse (act. 17 Rz. 9). Ziel sei es, das Eigentum ohne Zutun der Beklagten rechtswirksam, aber unter der Voraussetzung, dass sie selbst den Restkauf- und Werkpreis leisten, zu übertragen (act. 17 Rz. 10). Die Kläger wollten das Verfügungsgeschäft, also die Vollstreckung der Grundbuchanmeldung durch das Gerichtsurteil erwirken; man wolle das Eigentum nicht durch gerichtliches Urteil direkt und damit ohne Bezahlung erwirken (act. 17 Rz. 11 und 45).

2.3. Diesbezüglich führt die Beklagte *duplicando* an, die Zahlungsversprechen würden eine Grundpfanderrichtung bedingen. Eine solche werde nicht möglich sein, solange das Gesamtpfand auf den Vertragsobjekten laste. Die Ablösung des Gesamtpfandes würden die Kläger nicht ohne Zutun der Beklagten herbeiführen können, da sie dies nicht in ihr Rechtsbegehren mitaufgenommen hätten. Da die Kläger mit ihrer Klage ihr erklärtes Ziel nicht erreichen könnten, bestehe (nach wie vor) kein Rechtsschutzinteresse (act. 26 Rz. 7).

2.4. Nach Art. 60 ZPO prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Das Gericht ist nicht verpflichtet, jede einzelne Prozessvoraussetzung zu erforschen (BSK ZPO-GEHRI, Art. 60 N 10). Dies gilt hinsichtlich des schutzwürdigen Interesses namentlich bei Leistungs- und Gestaltungsklagen, denen ein Rechtsschutzinteresse grundsätzlich inhärent ist (vgl. KUKO ZPO-DO-MEJ, Art. 59 N 24a m.H.) und somit in der Regel nicht speziell nachgewiesen werden muss (Handelsgericht des Kantons Zürich, Beschluss und Urteil vom 2. September 2024, Geschäfts-Nr. HG220120-O, E. I. 3.1.2.). Auch die von der Beklagten zitierten Bundesgerichtsentscheide (vgl. act. 11 Rz. 7) sind nicht einschlägig. Darin verneinte das Gericht bei einer Stufenklage ein Rechtsschutzinteresse, da der Hilfsantrag auf Auskunft bzw. Rechnungslegung akzessorisch der Bezifferung des Hauptantrags auf Zahlung einer Geldsumme diene und sich der Betrag des Hauptantrags im Laufe des Verfahrens beziffern liess (BGer 4A_498/2008 vom 5. November 2009 E. 2.2.2; vgl. auch BGer 4A_393/2021 vom 4. März 2022 E. 5). Im Übrigen gehen die Ausführungen der Beklagten zum Ziel der Klage offensichtlich an der Sache vorbei: Ziel der Klage ist es, wie (bereits) das Rechtsbegehren es formuliert, Zug um Zug gegen Bezahlung des (wohl restlichen) offenen Kaufpreises das Eigentum an den mit Kaufvertrag vom 28. März 2022 erworbenen Grundstücken übertragen zu erhalten. Was daran unter dem Gesichtspunkt des Rechtsschutzinteresses nicht zulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Folge dessen ist auf Seiten der Kläger ein Rechtsschutzinteresse zu bejahen.

3. Übrige Prozessvoraussetzungen

Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Parteibehauptungen ist nachfolgend, soweit für die Entscheidungsfindung notwendig, einzugehen.

4. Verhandlungsgrundsatz

Die vorliegende Klage ist angesichts ihres CHF 30'000.– übersteigenden Streitwerts im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 219 ff. ZPO zu beurteilen (Art. 243 ZPO e contrario). Gemäss dem in Art. 55 ZPO statuierten Verhandlungsgrundsatz haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und Beweismittel zu bezeichnen. Wird eine prozessrelevante Tatsache im Geltungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes nicht behauptet oder zwar behauptet, aber im Bestreitungsfall nicht mit Beweismitteln erhärtet, so darf sie vom Gericht bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt werden (SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [HRSG.], ZPO Kommentar, 4. Aufl., Zürich 2025, Art. 55 N 13). Nach der in Art. 8 ZGB statuierten Beweislastregel hat derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet. Mit der sog. Beweislast geht die Behauptungslast einher. Die Behauptungslast besagt, dass jede Partei in einem vom Verhandlungsgrundsatz beherrschten Verfahren die rechtsrelevanten Tatsachen, die vom Gericht bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollen, behaupten muss. Die Substantiierungslast geht weiter als die Behauptungslast. Die Substantiierungslast bedeutet, dass die Parteien die Tatsachen nicht nur in ihren Grundzügen, sondern zusätzlich in einer über die Behauptungslast hinausgehenden, detaillierten Art und Weise schildern bzw. behaupten müssen, so dass darüber Beweis abgenommen werden kann. In einem ersten Schritt genügt es, wenn die behauptungsbelastete Partei die anspruchsbegründenden Tatsachen einfach und schlüssig behauptet. Bestreitet die beklagte Partei den Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, so hat die behauptungsbelastete Partei die Tatsachenbehauptungen zu substantiieren, d.h. sie in Einzeltatsachen gegliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Inwieweit unter Geltung

des Verhandlungsgrundsatzes Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1. f.; BGE 136 III 365 E. 2b; BGE 127 III 365 E. 2b; BGer 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.2; SUTTER-SOMME/SCHRANK, a.a.O., Art. 55 N 20 ff.; OBERHAMMER/WEBER, in: OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS [HRSG.], Kurzkomentar ZPO, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 55 N 2, 9 ff.).

III. Materielles

1. Unbestrittener Sachverhalt

1.1. Nicht streitig ist, dass die Parteien am 28. März 2022 zusammen mit der Werkerstellerin einen gültigen, öffentlich beurkundeten (Grundstück-)Kaufvertrag mit "werkvertraglichen Abreden" schlossen (act. 2 Rz. 6; act. 11 Rz. 10 und 22; act. 5/2), mit welchem die Beklagte sich verpflichtete, die in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstücke Blatt 1 (Stockwerkeigentum, 120/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 4, Kat.-Nr. 5, mit Sonderrecht an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss; nachfolgend auch: "Vertragsobjekt 1") sowie Grundbuch Blatt 7 und Blatt 11 (je 4/66 Miteigentum am Grundstück Blatt 9 mit Nutzungsrechten an zwei Parkplätzen in der Tiefgarage; nachfolgend auch "Vertragsobjekt 2" und "Vertragsobjekt 3") – allesamt an der E._____ Strasse 3 in D._____ gelegen – den Klägern je zu hälftigem Miteigentum zu "veräussern" (act. 2 Rz. 6 und 20; act. 11 Rz. 10; act. 17 Rz. 13; act. 5/2). Zugleich verpflichtete sich die Werkerstellerin zur schlüsselfertigen Erstellung der Stockwerkeigentumswohnung und der gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen inkl. Zufahrts- und Zugangswegen sowie der Tiefgarage (act. 11 Rz. 10; act. 17 Rz. 13; act. 5/2). Die Kläger ihrerseits verpflichteten sich, der Beklagten den Kaufpreis für Landanteile von insgesamt CHF 1'103'458.– und der Werkerstellerin als Werk- bzw. Erstellungspreis CHF 1'636'542.– zu bezahlen (act. 2 Rz. 6; act. 11 Rz. 11; act. 5/2). Auf den erworbenen Grundstücken (Blatt 1, Blatt 7, Blatt 11) lastet an erster Pfandstelle ein Register-Schuldbrief (Beleg Nr. ...) zugunsten der J._____ AG über CHF 13'870'000.– als Gesamtpfand (act. 5/3).

1.2. Ebenso unbestritten ist, dass die Kläger als Reservationsanzahlung den Betrag von CHF 75'000.– für Rechnung der Beklagten und auf Anrechnung an den Kaufpreis leisteten (act. 2 Rz. 7; act. 11 Rz. 11; act. 5/5). Auch sind sich die Parteien einig, dass die Kläger anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages der Beklagten weitere CHF 145'691.– und der Werkerstellerin CHF 327'308.– bezahlten (act. 2 Rz. 7; act. 11 Rz. 11; act. 5/6). Anlässlich der Eigentumsübertragung sind – gemäss übereinstimmenden Vorbringen – von den Klägern CHF 882'767.– (unter Anrechnung der provisorisch berechneten Grundstückgewinnsteuer von CHF 22'000.–) an die Beklagte und CHF 1'309'234.– an die Werkerstellerin zu bezahlen (act. 2 Rz. 8; act. 11 Rz. 11; act. 5/2; act. 5/9). Unbestritten blieb zudem, dass dazu der Beklagten sowie der Werkerstellerin jeweils ein Zahlungsverprechen der K. _____ AG über vorerwähnte Beträge vorliegen (act. 2 Rz. 8; act. 11 Rz. 24-25; act. 5/7 und act. 5/8), welche am 7. Oktober 2024 (act. 17 Rz. 32; act. 19/29; act. 26 Rz. 18), 18. Juli 2025 und 6. Januar 2026 inzwischen bis Ende August 2026 verlängert wurden (act. 29 Rz. 6; act. 31/31; act. 34 Rz. 7; act. 57/2). Gemäss Zahlungsverprechen erfolgt die Vergütung durch die Bank unter der Bedingung, dass der Kaufvertrag öffentlich beurkundet ist und sowohl die Handänderung als auch die Grundpfanderrichtung im Tagebuch eingetragen wurden; das an die Beklagte gerichtete Zahlungsverprechen erfolgt zusätzlich unter der Bedingung der pfandfreien Übergabe der Kaufobjekte (act. 31/31).

1.3. Schliesslich blieb unbestritten, dass den Klägern am 28. September 2023 die Wohnung ... (inkl. Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätzen) schlüsselfertig und bezugsbereit übergeben wurde (act. 2 Rz. 12; act. 11 Rz. 29; act. 17 Rz. 14; act. 26 Rz. 8; act. 5/13; act. 19/21; act. 19/30) und bis anhin keine Eigentumsübertragung von der Beklagten auf die Kläger erfolgt ist (act. 2 Rz. 16; act. 11 Rz. 33; act. 5/16-18).

2. Parteivorbringen

2.1. Die Kläger machen im Wesentlichen geltend, sämtliche Voraussetzungen für die Übertragung des Grundeigentums an den Vertragsobjekten 1-3 seien erfüllt (act. 2 Rz. 21). Der Kaufvertrag vom 28. März 2022 sehe vor, dass die Eigentumsübertragung bei Bezugsbereitschaft der Vertragsobjekte, d.h. nach deren

schlüsselfertiger Erstellung, zu erfolgen habe (act. 2 Rz. 9). Diese hätte zwischen dem 1. Juli und dem 30. September 2023 erfolgen müssen (act. 2 Rz. 9). Die Bezugsbereitschaft sei von der Beklagten mit Schreiben vom 31. Mai 2023 gemeldet worden (act. 2 Rz. 10). Die auf den 28. September 2023 terminierte Eigentumsübertragung habe nicht durchgeführt werden können, weil die Beklagte nicht zum Termin erschienen sei (act. 2 Rz. 11). Auch die angesetzte Nachfrist sei unbe-nutzt verstrichen, so dass die Beklagte die Eigentumsübertragung zu Unrecht verweigere (act. 2 Rz. 21). Dahingegen hätten sie, die Kläger, ihre vertraglichen Pflichten erfüllt (act. 2 Rz. 22). Gemäss Kaufvertrag sei die Vorlage eines Zahlungsversprechens über den Restkaufpreis keine Bedingung für die Eigentumsübertragung, sondern die Bezugsbereitschaft. Nichtsdestotrotz lägen der Beklagten wie auch der Werkerstellerin seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags ein Zahlungsversprechen der K._____ vor, womit die Finanzierung gesichert und angeboten sei. Sie könnten die Überweisung der Kaufpreise jederzeit veranlassen (act. 2 Rz. 23).

2.2. Die Beklagte bestreitet den Anspruch der Kläger auf Eigentumsübertragung und dessen Fälligkeit. Entgegen der im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag integrierten Käufervereinbarung in Ziff. 9.5 habe die Beklagte als veräussernde Partei nicht an der Wohnungsabnahme teilgenommen und das vorliegende Wohnungsabnahmeprotokoll nicht unterzeichnet, womit eine Voraussetzung für die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag nicht erfüllt sei (act. 11 Rz. 13). Weiter bestreitet sie, die Bezugsbereitschaft und die Wohnungsübergabe selbst angekündigt zu haben (act. 11 Rz. 27). Zudem bestreitet sie, dass das Schreiben vom 9. August 2023 (act. 5/12), mit welchem Wohnungsübergabe und Eigentumsübertragung terminiert wurden, von ihr stamme (act. 11 Rz. 28). Weiter würden die Kläger nicht darlegen, ob sie der Werkerstellerin noch eine über den im Kaufvertrag vereinbarten Werkpreis hinausgehende Vergütung für Mehrleistungen schuldeten (act. 11 Rz. 14). Die Kläger böten in ihrem Rechtsbegehren lediglich die noch offene Summe des im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 28. März 2022 vereinbarten Werkpreises in der Höhe von CHF 1'309'234.– an die Werkerstellerin an (act. 11 Rz. 14). Voraussetzung für die Eigentumsübertragung sei aber gemäss Vereinbarung zusätzlich die Bezahlung der Mehrleistungen an die

Werkerstellerin anlässlich der Eigentumsübertragung (act. 11 Rz. 14). Ein Zahlungsverprechen für eine höhere Summe liege nicht vor, so dass nicht erstellt sei, ob die Kläger überhaupt in der Lage seien, den ganzen, noch offenen Kauf- und Werkpreis zu bezahlen (act. 11 Rz. 14 und 19). Die Kläger hätten es offen gelassen, ob die von ihnen angebotene Bezahlung für den Werklohn reiche, womit eine weitere Voraussetzung für die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag nicht erfüllt sei (act. 11 Rz. 14). Da die Voraussetzungen für die Eigentumsübertragung gemäss Ziff. 9.5 der Käufervereinbarung noch nicht erfüllt seien, sei der Anspruch auf Eigentumsübertragung noch nicht fällig, weshalb sich die Beklagte nicht im Verzug befinde und mangels dessen gemäss Art. 107 OR noch nicht auf Erfüllung des Vertrags geklagt werden könne (act. 11 Rz. 15). Zudem bestreitet die Beklagte, dass ihr die E-Mail vom 12. November 2023 (act. 5/11) sowie das Schreiben vom 1. Dezember 2023 (act. 5/18) und damit die Nachfristansetzung gemäss Art. 107 OR tatsächlich zugegangen sei (act. 11 Rz. 17). Selbst bei Bejahung der Fälligkeit sowie des Verzugs seien die Voraussetzungen gemäss Art. 107 Abs. 2 OR nicht erfüllt, weshalb die Klage abzuweisen sei (act. 11 Rz. 17). Darüber hinaus könne dem Argument der Kläger, dass für die Eigentumsübertragung lediglich Voraussetzung sei, dass die im Vertrag genannten Vertragsobjekte bezugsbereit seien, nicht gefolgt werden. Diese Vertragsklausel bestimme lediglich den Termin, an welchem die Eigentumsübertragung habe stattfinden sollen, und tangiere die Bestimmung, dass die noch offenen Kauf- sowie Werkpreise anlässlich der Eigentumsübertragung zu überweisen seien, nicht (act. 11 Rz. 16). Schliesslich erhebt die Beklagte vorsorglich die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gemäss Art. 82 OR. Dazu führt sie aus, dass gemäss den unwiderruflichen Zahlungsverprechen die K. _____ AG die darin genannten Kauf- und Werkpreise lediglich auszahle, wenn die Schuldbrieferrichtung zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen worden sei (act. 11 Rz. 18). Gemäss den Grundbuchauszügen laste auf den Vertragsobjekten an erster Pfandstelle immer noch ein Gesamtpfandrecht. Solange die Vertragsobjekte nicht daraus entlassen seien, könne an erster Pfandstelle kein neues Pfandrecht eingetragen werden (act. 11 Rz. 18). Die Kläger hätten vorliegend nicht beantragt, dass die zu übertragenden Grundstücke aus der Pfandhaft des gemäss Grundbuchauszug und Kaufvertrag

noch darauf lastenden Gesamtpfandrechts zu entlassen seien (act. 11 Rz. 18). Die Bank der Kläger werde nicht zahlen, weil die Bedingungen des Zahlungsverprechens nicht erfüllt seien und auch nicht erfüllt werden könnten (act. 11 Rz. 19). Somit bleibe rechtlich unklar, wie das Gesamtpfand von den Vertragsobjekten abgelöst werden könne und die Kläger die erwähnte Bedingung in den Zahlungsverprechen erfüllen wollten, so dass die K. _____ AG Zug um Zug mit der Eigentumsübertragung die offenen Beträge bezahle (act. 11 Rz. 19). Die Kläger hätten die Erfüllung nicht gehörig angeboten. Aus diesem Grund gerate sie – die Beklagte – nicht in Verzug und ihre Nichtleistung sei nicht pflichtwidrig (act. 11 Rz. 20).

2.3. In ihrer Replik bringen die Kläger vor, dass die Käufervereinbarung bloss zwischen der Werkerstellerin und den Klägern geschlossen worden sei. Diese zeige keine direkten Rechtswirkungen zwischen den Parteien. Die Beklagte lege auch nicht dar, dass ihr daraus Rechte abgetreten worden seien (act. 17 Rz. 14). Inhaltlich sei es in der Käufervereinbarung in erster Linie um Änderungswünsche und Mehrleistungen gegangen. Im Kaufvertrag sei vereinbart, dass die Zahlung anlässlich der Eigentumsübertragung zu erfolgen habe. Die Beklagte verkenne, dass die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag an die Bezugsbereitschaft und an die schlüsselfertige Erstellung anknüpfe und nicht an die Übergabe der Vertragsobjekte (act. 17 Rz. 15). Die Käufervereinbarung regle in Ziff. 9.5 die Übergabe des Werks und nicht die Eigentumsübertragung. Die Beklagte vermische diese beiden Begriffe (act. 17 Rz. 17). Zudem machen die Kläger geltend, es sei rechtsmissbräuchlich, indem sich die Beklagte nach über 18 Monaten nach der Übergabe auf den Umstand berufe, dass sie – also die Beklagte – bei der Übergabe hätte dabei sein müssen, obwohl sie über sämtliche Übergabetermine informiert gewesen sei. Dieser Umstand sei der Beklagten selbst anzulasten (act. 17 Rz. 20-22). Die Mehrleistungen seien vorliegend irrelevant, mithin könne die Beklagte aus der Käufervereinbarung zwischen Werkerstellerin und den Klägern nichts zu ihren Gunsten ableiten (act. 17 Rz. 23). Nichtsdestotrotz führen die Kläger dazu an, dass sie Mehrleistungen im Umfang von CHF 59'714.30 in Auftrag gegeben und beglichen hätten (act. 17 Rz. 24 und 45). Weiter führen die Kläger an, dass die Eigentumsübertragung seit dem 30. September 2023 fällig sei

(act. 17 Rz. 3, 25-26 und 45) und sich die Beklagte seither in Verzug befinde (act. 17 Rz. 42). Sie halten auch daran fest, dass ihr Schreiben vom 1. Dezember 2023 der Beklagten zugegangen sei, und legen dazu einen Auszug aus dem Postbuch, eine interne Postbestätigung, sowie eine Bestätigung des Postamts ins Recht (act. 17 Rz. 27). Zu den Zahlungsverprechen bringen die Kläger vor, dass die K._____ AG selbst die Bank sei, welche an erster Pfandstelle ein Gesamtpfandrecht für den gelisteten Baukredit habe. Zudem habe die Pfandentlassung anlässlich der geplanten Eigentumsübertragung bereits vorgelegen (act. 17 Rz. 30). Mit der Zahlung des Landpreises und des Werklohns reduziere sich der Baukredit, welcher an erster Stelle laste und löse diesen ab, weswegen anlässlich der Eigentumsübertragung die Pfandentlassung und dann die Eigentumsübertragung bzw. der Kauf vollzogen werde (act. 17 Rz. 30). Dies sei naturgemäss der Übergang der Bauphase in die Verkaufsphase. Des Weiteren schreibe das Zahlungsverprechen die Schuldbrieferrichtung nicht an erster Stelle vor, weshalb diese unabhängig vom Baukredit möglich sei. Daher sei die Eintragung eines Schuldbriefes anlässlich der Eigentumsübertragung problemlos möglich und auch entsprechend vorbereitet (act. 17 Rz. 30). Vor Übertragung des Eigentums sei die Errichtung des Schuldbriefes gar nicht möglich. Dies sei nur in Eigenschaft als Eigentümer möglich. Es gebe keinerlei Hinweise, dass die Bank nicht zahlen würde (act. 17 Rz. 30). Weiter verkenne die Beklagte, dass die Errichtung eines Schuldbriefes keine Pflicht der Kläger gegenüber der Beklagten, sondern eine Pflicht zwischen den Klägern und der K._____ AG sei. Daher könne sich die Beklagte nicht auf die Nichterfüllung (Art. 82 OR) berufen (act. 17 Rz. 31). Zugleich liege es an der Beklagten dafür zu sorgen, dass das Grundstück pfandfrei gemäss kaufvertraglicher Vereinbarung übergeben werde (act. 17 Rz. 31). Zudem bestreiten die Kläger, dass die Zahlungsverprechen für die Zahlung an die Werkerstellerin zu tief bemessen seien. Diese würden exakt auf die Höhe der kaufvertraglich vereinbarten Zahlung lauten. Damit hätten sie ihre Zahlung gehörig angeboten. Eine wie von der Beklagten sinngemäss behauptete Vorleistungspflicht sei nicht vereinbart worden (act. 17 Rz. 32).

2.4. In ihrer Duplik bestreitet die Beklagte zunächst, dass die Käufervereinbarung nur zwischen den Klägern und der Werkerstellerin gelte. So habe auch die

Beklagte die Vereinbarung unterzeichnet. Diese sei Bestandteil des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags, bei welchem sie ebenfalls Vertragspartei sei (act. 26 Rz. 8 ebenso 9 und 12). Entgegen den Ausführungen der Kläger habe die Beklagte nicht über den Wohnungsübergabetermin Bescheid gewusst und habe damit gar nicht teilnehmen können. Das Wissen ihres ehemaligen Verwaltungsrats könne ihr nicht angerechnet werden (act. 26 Rz. 10 ebenso 23). Zudem bestreitet sie, dass die Eigentumsübertragung seit dem 30. September 2023 fällig sei. Aus dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag gehe dieses Fälligkeitsdatum jedenfalls nicht hervor (act. 26 Rz. 14). Auch in der Sache bringt die Beklagte vor, dass die Pfandentlassung noch nicht vollzogen worden sei und auch nicht vollzogen werden könne, solange die Kläger den Kaufpreis nicht bezahlt hätten. Hierfür brauche es ihre Mitwirkung, indem sie die vorbereitete Grundbuchanmeldung unterzeichne. Anders könne die Pfandentlassung vorliegend nicht vollzogen werden (act. 26 Rz. 17). Sie bestreitet, dass die Schuldbrieferrichtung nicht an erster Pfandstelle vorgenommen werden müsse und diese unabhängig vom Baukredit möglich sein soll (act. 26 Rz. 18). Es sei notorisch, dass eine Bank keine Hypothek gewähre, wenn sie das Grundpfand nicht an erster Pfandstelle eintragen könne, zumal an erster Pfandstelle ein Gesamtgrundpfand von über CHF 13.87 Mio. laste (act. 26 Rz. 18). Die Errichtung des Schuldbriefs sei zwar keine Pflicht gegenüber der Beklagten, wirke sich aber trotzdem zwischen den Parteien aus (act. 26 Rz. 18 und 19). Zudem treffe die Pflicht, die Vertragsobjekte pfandrechtsfrei zu übertragen, nicht alleine sie (act. 26 Rz. 20) und selbst wenn, sei dies im jetzigen Zeitpunkt nicht möglich (act. 26 Rz. 21). Damit die Bank das Gesamtpfand ablöse, müsse diese zuerst befriedigt werden. Es könne somit von ihr nicht verlangt werden, dass sie das Gesamtpfand bereits ablöse, bevor die Kläger nicht den Kaufpreis bezahlten (act. 26 Rz. 21).

3. Vertragstyp

3.1. Nach Art. 184 Abs. 1 OR verpflichtet sich der Verkäufer durch den Kaufvertrag, "dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen". Die Kaufsache umfasst beim Liegenschaftsverkauf stets auch die Bauten, die eigentumsrechtlich nach dem Akzessionsprinzip (Art. 667 Abs. 2

ZGB) zur Liegenschaft gehören. Gleichgültig also, ob der Kaufvertrag eine Liegenschaft oder Anteile an einer Liegenschaft (z.B. Stockwerkeigentum) betrifft; er schliesst nach dem Akzessionsprinzip zwangsläufig die im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (die mit dem Abschluss des Kaufvertrages zusammenfallen kann, aber nicht muss) bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile ein, und zwar gesamthaft oder – so bei Miteigentumsanteilen – anteilmässig (KRAUSKOPF, Grundstückkauf mit angefangener Baute, S. 240, in: SCHMID [HRSG.], Der Grundstückkauf / La vente immobilière, Zürich 2010, S. 233 ff.).

3.2. Als Preis können die Parteien je einen Kaufpreis für das Grundstück und einen Werkpreis für die Erstellung oder Fertigstellung der Baute in zwei separaten Verträgen festhalten (BGE 117 II 264). Dabei soll nach dem Willen der Parteien der Kaufvertrag mit dem Werkvertrag dermassen verknüpft sein, dass der Bestand des einen Vertrages von der Gültigkeit des anderen abhängig ist (KRAUSKOPF, a.a.O., S. 241). Im vorliegenden Fall sind zwei getrennte Verträge anzunehmen, da allein schon die Entschädigung für den Boden ("Kaufpreis für Landanteile") und für die Erstellung des Bauwerks ("Werkpreis") aufgeteilt sind (Ziff. III des Kaufvertrags; act. 5/2 S. 9). Erstere ist der Beklagten als veräussernde Partei, letztere ist der Werkerstellerin als Drittpartei zu erbringen (vgl. act. 2 Rz. 6; act. 11 Rz. 22; act. 5/2 S. 9).

3.3. Zwischen den Parteien blieb unbestritten (act. 2 Rz. 9; act. 11 Rz. 12), dass die Eigentumsübertragung nicht bereits mit dem Vertragsabschluss zusammenfallen soll, sondern bei Bezugsbereitschaft zu erfolgen hat (act. 5/2 S. 11). Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war, so die Klausel im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag, der Baustart für die Wohnüberbauung bereits erfolgt (act. 5/2 S. 7). Dementsprechend geht es vorliegend um den Kauf eines Grundstückes mit angefangener Baute. Hierbei verpflichtet sich der Käufer nicht nur zum Kauf des Grundstückes, sondern auch zur Vergütung der Fertigstellung der Baute, ohne auf den Fertigstellungsprozess Einfluss nehmen zu können; es liegt der Kauf einer künftigen und damit fertigzustellenden Sache vor. Die Fertigstellungskosten behalten ihren Kaufpreischarakter, ungeachtet dessen ob der Käufer diese dem Verkäufer oder einem Dritten schuldet. Entscheidend ist der Umstand, dass sich

diese Kosten unmittelbar auf das Grundstück bzw. auf die darauf stehende Baute beziehen und der Käufer damit nicht etwa ein Werk (Fertigstellung der Baute) bestellt, sondern schlicht einen Preis für die Fertigstellung der Kaufsache bezahlt. Es liegt sodann eine Vertragssituation vor, die nicht einem "echten" Werkvertrag entspricht, sondern mehr die Merkmale eines Kaufes einer künftigen Sache aufweist, auch wenn der vom Kläger zu bezahlende Preis in zwei Beträge (für Land und für Baute) aufgeteilt ist (KRAUSKOPF, a.a.O., S. 250 f. m.w.H.). Die häufig als "Werkpreis" bezeichnete Vergütung ist in Tat und Wahrheit nichts anderes als ein Teil des Kaufpreises, der als Gegenleistung für das bebaute Land zu zahlen ist, auch wenn die Fertigstellung der Baute von einem Dritten übernommen wird und der Käufer diesem Dritten die Vergütung dafür schuldet (KRAUSKOPF, a.a.O., S. 252). Anders verhält es sich nur dann, wenn der Käufer mit Bezug auf die Erstellung oder Fertigstellung einer (angefangenen) Baute einen Werkvertrag abschliesst oder in einen solchen eintritt, der ihn in die Position eines Bestellers gemäss Art. 363 ff. OR versetzt und ihm Rechte einräumt, auf den Erstellungs- bzw. Fertigstellungsprozess einzuwirken. Dies ist nicht der Fall, wenn der Käufer lediglich Details der Innenausstattung, z.B. den Bodenbelag, die Küchenausstattung oder die Farbe der Wände und Decken mitbestimmen darf (KRAUSKOPF, a.a.O., S. 252).

3.4. Beide Beträge (für Land und für Baute) werden von den Klägern unter Verweis auf den Kaufvertrag vom 28. März 2022 als "Kaufpreis" bezeichnet (act. 2 Rz. 6). Die Beklagte qualifiziert den Betrag, welchen die Kläger für die Baute der Werkerstellerin schulden würden, als Werklohn (act. 11 Rz. 22). Darin seien allfällige von der Werkerstellerin erbrachte Mehrleistungen noch nicht enthalten (act. 11 Rz. 24). Der Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden (act. 5/2) enthält jedoch keine Anhaltspunkte, um von einem "echten Werkvertrag mit eigener Substanz" auszugehen. Nach Ziffer II "[beauftragt] die erwerbende Partei die erstellende Partei mit dem individuellen Innenausbau des Vertragsobjektes" (act. 5/2 S. 6). "Grundlage für die Erstellung der Überbauung bilden [...] die Vertragspläne vom 02.02.2022, [der] Baubeschrieb Stand 17.12.2021 [und die] Käufervereinbarung" (act. 5/2 Ziff. II.A.). Danach verstehe sich der Werkpreis für die schlüsselfertigen und bezugsbereit erstellten Vertragsobjekte (act. 5/2 Ziff. II.C). "[Darin] nicht inbe-

griffen sind allfällige Mehrkosten für die von der erwerbenden Partei zusätzlich verlangten Änderungen und Abweichungen gegenüber dem Standardausbau [...] (act. 5/2 Ziff. II.F), wobei "[die] baubewilligte, vorgegebene architektonische Gestaltung (Fassadengestaltung, Fenstereinteilungen und -öffnungsarten, Farbgebung und Materialkonzept der Hausfassaden, Umgebungsgestaltung sowie der Treppenhäuser und Lift) bzw. allgemein der gemeinschaftlichen Bauteile alleinige Sache der erstellenden Partei ist. Die erwerbende Partei hat dabei kein Mitsprache- oder Änderungsrecht" (act. 5/2 Ziff. II.H.). Das Mitbestimmungsrecht der Kläger beschränkt sich demnach darauf, Details der Innenausstattung bestimmen bzw. Änderungs- und Abweichungswünsche gegenüber dem (bereits geplanten) Standardausbau anbringen zu können. Mit den Klägern ist somit einig zu gehen, dass der im Kaufvertrag als "Werkpreis" bezeichneten Entschädigung Kaufpreischarakter zukommt. Dadurch stehen gewissermassen zwei eng miteinander verknüpfte Kaufverträge nebeneinander, wobei sich die Parteien nur in einem davon gegenüberstehen.

4. Pflichtenkatalog

4.1. Leistung des Verkäufers

Die Leistung des Verkäufers umfasst beim Grundstückkaufvertrag zwei Schritte: Die Eigentumsverschaffung und die Besitzübertragung (KOLLER, Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, § 4 N 12). Es stellt sich in einem solchen Fall die Frage, ob die Gegenleistung erst Zug um Zug mit der letzten Erfüllungshandlung zu erbringen oder ob sie auf die einzelnen Erfüllungshandlungen «aufzuteilen» ist. Grundsätzlich gilt Ersteres. Auf den Grundstückkauf bezogen bedeutet dies: Überträgt der Verkäufer vorerst den Besitz, so beschränkt sich die Zug-um-Zug-Regel auf den Austausch von Kaufpreis und Eigentumsübertragung (BSK OR I-KOLLER, Art. 184 N 90).

4.1.1. Besitzübertragung

Wie aufgezeigt blieb unbestritten (vgl. III. 1.3), dass die Besitzübertragung der Kaufsache durch die Schlüsselübergabe am 28. September 2023 erfolgt ist. Auf-

grund der grundsätzlich relativ wirkenden "Käufervereinbarung" (act. 5/2 nach S. 17) konnte nur die Werkerstellerin – Gegenteiliges wird nicht behauptet – die Wohnung übergeben. Selbst wenn, wie die Beklagte behauptet (act. 11 Rz. 28), das Schreiben vom 9. August 2023 (act. 5/12) ihr – der Beklagten – nicht angerechnet werden könnte, offerierte (zumindest) die Werkerstellerin mit diesem Schreiben ihre Vorleistungspflicht mit Bezug auf die Besitzverschaffung (Übergabe um 08:30 Uhr und Eigentumsübertragung um 11:00 Uhr; act. 5/12). Die sodann unbestrittenermassen erfolgte Besitzübertragung ist gegenüber dem eigentlichen Kausalgeschäft, dem Kaufvertrag, als abstrakt zu betrachten (BSK ZGB II-ERNST/ZOGG, Art. 922 N 8). Der Beklagten gelingt es damit nicht, aus der Besitzübertragung für sich Einreden abzuleiten. Die Zug-um-Zug-Regel beschränkt sich daher vorliegend auf den Austausch von Kaufpreis und Eigentumsübertragung.

4.1.2. Bestellte Mehrleistungen

Die von den Klägern bei der Werkerstellerin bestellten Mehrleistungen wurden den Klägern unbestrittenermassen am 5. September 2023 mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen in Rechnung gestellt und von diesen am 2. Oktober 2023 beglichen (act. 17 Rz. 24; act. 26 Rz. 13; act. 19/22; act. 19/23). Damit zeigte sich die Werkerstellerin auch hierfür vorleistungspflichtig, indem sie die Übergabe auf den 28. September 2023 terminierte. Damit gelingt es der Beklagten auch an dieser Stelle nicht, für sich Einreden abzuleiten.

4.1.3. Eigentumsverschaffung

4.1.3.1. Hinsichtlich der Eigentumsverschaffungspflicht gilt grundstückkaufspezifisch die Besonderheit, dass der Verkäufer diese nicht selbständig erfüllen kann, sondern insoweit auf die Mitwirkung des Grundbuchverwalters angewiesen ist. Dem Verkäufer obliegt die Grundbuchanmeldung (Art. 963 Abs. 1 ZGB), darin liegt seine Erfüllungshandlung (BGE 115 II 221 E. 5). Abgeschlossen wird der Erfüllungsvorgang mit der vom Grundbuchverwalter vorzunehmenden Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch, genauer gesagt mit der Eintragung im Hauptbuch (Art. 972 Abs. 1 ZGB; BGE 114 III 18 E. 4). Denn erst diese bewirkt den eigentlichen Eigentumsübergang. Die Wirkung des Eintrags im

Hauptbuch wird auf den Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung bzw. der Einschreibung im Tagebuch, die unmittelbar nach der Anmeldung zu erfolgen hat (Art. 81 Abs. 1 lit. a GBV), zurückbezogen (Art. 972 Abs. 2 ZGB; BGE 138 III 512

E. 3.5.1). Die Eintragung im Hauptbuch darf nur erfolgen, wenn sich der Verkäufer über sein Verfügungsrecht und den Rechtsgrund ausweist (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Die einschlägigen Belege hat er der Anmeldung beizufügen (Art. 966 Abs. 1 ZGB, 83 Abs. 1 GBV).

4.1.3.2. Sofern nicht Vereinbarung oder Übung entgegenstehen, ist keine der Parteien vorleistungspflichtig; vielmehr ist jede Partei berechtigt, ihre Leistung nur Zug um Zug gegen Erbringung der Gegenleistung zu erbringen (Art. 184 Abs. 2 OR). Beide Parteien brauchen also so lange nicht zu erfüllen, als nicht die Gegenpartei ihre Leistung anbietet (Art. 82 OR). Die Anwendung dieser Regel auf den Grundstückkauf bedeutet, dass die Eigentumsverschaffung ein «gestreckter Vorgang» ist, weil die Erfüllungshandlung des Verkäufers (Grundbuchanmeldung) der Erfüllungswirkung (Eigentumsübergang durch Eintragung des Käufers im Grundbuch [Hauptbuch]) zeitlich vorangeht.

4.1.3.3. Die Parteien führen übereinstimmend aus, dass sie die (restlichen) Zahlungen (für Land und für Baute) "anlässlich der Eigentumsübertragung" vereinbarten (act. 2 Rz. 8; act. 11 Rz. 12, 14 und 16; act. 5/2 S. 19). Die Zahlungen sind somit insofern nicht genau terminiert, weil – wie gesehen – die Eigentumsübertragung ein "gestreckter Vorgang" ist. Fehlt es an einem Termin, ist es richtig, das Zug-um-Zug-Erfordernis nicht auf die Grundbuchanmeldung, sondern auf die Eintragung des Käufers im Grundbuch zu beziehen, denn nur so wird dem Käufer keinerlei Vorleistung zugemutet. Der Verkäufer kann also vom Käufer nicht verlangen, dass er den Kaufpreis gegen gleichzeitige Grundbuchanmeldung zahle, vielmehr ist der Käufer berechtigt, die Zahlung mit der Grundbucheintragung zu

«verknüpfen» (BSK OR I-KOLLER, Art. 184 N 91 m.V. auf KOLLER, in: DERS., Grundstückkauf, § 4 N 12 mit Präzisierungen).

4.2. Leistung des Käufers

4.2.1. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages, der auch die Vereinbarung des Kaufpreises umfasst, entsteht im Rahmen des kaufvertraglichen Synallagmas eine Forderung des Verkäufers gegenüber den Käufer auf Leistung des Kaufpreises. Es handelt sich dabei um ein einfaches Schuldverhältnis. Mit der Zahlung des Kaufpreises geht die Forderung des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung unter. Diese Gegenleistung des Käufers besteht beim Grundstückkauf grundsätzlich immer in der Leistung von Geld. Daran ändert nichts, dass die Grundstückkaufverträge häufig besondere Modalitäten der Erfüllung der Kaufpreisforderung vorsehen (ARNET, Die Abwicklung und Absicherung der Gegenleistung, S. 426 ff., in: SCHMID [HRSG.], Der Grundstückkauf / La vente immobilière, Zürich 2010, S. 429).

4.2.2. Die Parteien vereinbarten im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 28. März 2022 (act. 5/2 Ziff. III., S. 11), dass sich die Kläger (bereits) anlässlich der Beurkundung – und nicht etwa (erst) anlässlich der Eigentumsübertragung – mit je einem Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder Schweizer Versicherung auszuweisen haben, wonach der Land- bzw. Werkpreis gemäss im Kaufvertrag genannter Aufstellung auf die dort genannten Konti bezahlt werden. Zusätzlich hielten die Parteien in selbiger Ziffer fest, dass "[s]ämtliche Zahlungen ohne Verantwortung und Mitwirkung des Notariates F. _____ [erfolgen]" (act. 5/2 Ziff. III., S. 11). Die Parteien vereinbarten also, dass die Kaufpreisleistung mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen gesichert und abgewickelt werden und explizit keine Abwicklung über einen weiteren Dritten als Zahlstelle erfolgen soll.

4.2.3. Die Abmachung, dass der Verkäufer die Grundbuchanmeldung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank abgibt, ist bei Grundstückkaufverträgen denn auch üblich (vgl. etwa ARNET, Abwicklung und Absicherung der Gegenleistung, in: SCHMID [HRSG.], Der Grundstückkauf, Zürich 2010, S. 427 ff., 432; BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. Aufl., Zürich 2021, § 53 Rz. 1931c ff.; KOLLER, Erfüllung des Grundstückkaufvertrags und deren Siche-

rung, insbesondere in sachenrechtlicher Hinsicht, in: DERS. [HRSG.], Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 131 ff., § 4 Rz. 12 f.). Das dabei verwendete unwiderrufliche Zahlungsversprechen ist eine schriftliche Erklärung meist einer Bank, mit der sich diese gegenüber der Verkäuferin zur Leistung der Kaufpreiszahlung im Namen des Käufers verpflichtet (BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. Aufl., Zürich 2021, § 53 1931c-e). Aus rechtlicher Optik ist das unwiderrufliche Zahlungsversprechen als Teil einer Anweisung im Sinne von Art. 466 ff. OR zu verstehen (ARNET, a.a.O., S. 436 ff.; BGer 4A.279/2019, E. 4.1.1).

4.3. Anweisung

4.3.1. Durch die Anweisung wird der Angewiesene ermächtigt, Geld auf Rechnung des Anweisenden an den Anweisungsempfänger zu leisten, und dieser, die Leistung von jenem in eigenem Namen zu erheben (Art. 466 OR). Am Dreiecksverhältnis der Anweisung sind der Anweisende, der Angewiesene und der Anweisungsempfänger beteiligt. Dabei handelt es sich um eine Doppelermächtigung: Der Angewiesene wird zur Leistung auf Rechnung des Anweisenden an den Anweisungsempfänger und dieser zur Entgegennahme der Leistung in eigenem Namen ermächtigt. Beiden Ermächtigungen liegen Rechtsverhältnisse zugrunde, die ausserhalb des Anweisungsrechts stehen. Das Verhältnis zwischen dem Anweisenden und dem Angewiesenen wird als Deckungsverhältnis, dasjenige zwischen dem Anweisenden und dem Anweisungsempfänger als Valutaverhältnis bezeichnet. Das sog. Leistungsverhältnis zwischen dem Angewiesenen und dem Anweisungsempfänger beruht hingegen ausschliesslich auf Anweisungsrecht (BSK OR I-KOLLER/VON GRAFFENRIED, Vor Art. 466-471 N 1; Art. 466 N 2 f. und Art. 468 N 1).

4.3.2. Indem die Bank des Käufers – wie vorliegend – der Verkäuferin durch Abgabe des schriftlichen Zahlungsversprechens erklärt, die Anweisung des Käufers auszuführen, wird dieses insofern «unwiderruflich», als die Bank die Leistung der Kaufpreiszahlung nur noch unter den von ihr im Zahlungsversprechen gemachten Vorbehalten verweigern kann, nicht aber aus irgendwelchen anderen Gründen (Art. 468 Abs. 1 OR; ARNET, a.a.O., S. 438 f.).

4.3.3. Die wirksam erteilte Anweisung schafft dem Anweisungsempfänger (der Verkäuferin) eine eigene, abstrakte Forderung aus dem Leistungsverhältnis gegenüber dem Angewiesenen (der Bank), die eine Rückforderung nach Bereicherungsrecht ausschliesst (BSK OR I-KOLLER/VON GRAFFENRIED, Art. 466 N 3). Dieses Forderungsrecht tritt zu seinem Forderungsrecht gegenüber dem Anweisenden aus dem Valutaverhältnis hinzu, was im Ergebnis einen (nicht akzessorischen) Schuldbeitritt bewirkt (BGer 4C.172/2000 Urteil vom 28. März 2001, E. 3b i.f.).

5. Anspruch auf Eigentumsübertragung

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.

Die Parteien vereinbarten in den "weiteren Bestimmungen" zum Kaufvertrag "die Eigentumsübertragung betreffend was folgt (act. 2 Rz. 9; act. 11 Rz. 12; 5/2 Ziff.

IV.1. [Auszug]):

IV. Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat bei Bezugsbereitschaft der Vertragsobjekte, das heisst nach schlüsselfertiger Erstellung derselben, zu erfolgen. Die Bezugsbereitschaft bzw. die Eigentumsübertragung hat in der Zeitspanne zwischen 1. Juli 2023 und 30. September 2023 zu erfolgen. Das Datum der Bezugsbereitschaft bzw. der Eigentumsübertragung wird der erwerbenden Partei von der veräussernden Partei bis spätestens vier Monate vor der Bezugsbereitschaft schriftlich mitgeteilt.

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

Die Vertragsobjekte sind durch die erstellende Partei bis zur Bezugsbereitschaft bezugsbereit zu erstellen. Die Vertragsobjekte gelten als bezugsbereit, wenn es bezogen und benützt werden kann, unabhängig davon, ob noch kleinere Mängel zu beheben sind. Die Fertigstellung der Umgebung erfolgt entsprechenden den Witterungsverhältnissen und kann sich unter Umständen über den Bezugstermin hinaus erstrecken.

5.1. Die Parteien machten damit die Fälligkeit der Eigentumsübertragung von der Bezugsbereitschaft der Vertragsobjekte abhängig. Aus Sicht der Kläger besteht der Nachweis für die Bezugsbereitschaft (allein) in der Wohnungsübergabe (act. 17 Rz. 18 und 38). Allein damit sind jedoch die Bezugsbereitschaft und auch die schlüsselfertige Erstellung nicht erstellt. Lediglich indirekt ist darauf zu schliessen, dass mit Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe am 28. September 2023 (act. 5/12; act. 19/21) die Vertragsobjekte (irgendwann vor diesem Zeitpunkt) bezugsbereit waren. Die Bezugsbereitschaft war zwischen 1. Juli und 30. September 2023 erfüllbar. Daran ist gemäss Kaufvertrag auch die Eigentumsübertragung ("bzw.") geknüpft. Über die rechtliche Wirkung des Endtermins (30. September 2023) sind sich die Parteien uneins (vgl. act. 17 Rz. 25; act. 26 Rz. 14). Es kann aber nach Vertrauensprinzip nicht ausgeschlossen werden, dass die Parteien diesem (zumindest) eine bestimmte Verfalltagswirkung beimessen wollten. Die vorgesehene Zeitspanne (1. Juli bis 30. September 2023) bzw. der Termin (30. September 2023) ist jedenfalls längst verstrichen und vermag am Anspruch der Kläger auf Eigentumsübertragung nichts zu ändern.

5.2. Soweit die Beklagte bestreitet, dass ihr das Schreiben vom 1. Dezember 2023 (act. 5/18) zugegangen und damit keine Nachfristansetzung gemäss Art. 107 OR erfolgt sei, ist auf die eingereichte Sendungsverfolgung (act. 5/19) und den im Rahmen der Replik eingereichten Auszug aus dem Postbuch (act.

19/25), auf die interne Postbestätigung (act. 19/26) und auf die Bestätigung des Postamts (act. 19/27) zu verweisen. Diese zeigen auf, dass die an die Beklagte adressierte Sendung am 1. Dezember 2023 (fälschlicherweise mit vom 1. November 2023 datierendem Poststempel versehen) aufgegeben und am 6. Dezember 2023 (am Schalter) zugestellt wurde. Entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. act. 11 Rz. 17) hat der Gläubiger einer Obligation ein klagbares Recht auf Leistung. Der Eintritt des Schuldnerverzugs ändert für sich alleine am Bestand des Erfüllungsanspruchs nichts (vgl. Art. 107 N 16; BGE 122 III 66 E. 3c zit. in: BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER, Einl. zu Art. 97-109 N 8). Die Nachfristansetzung im Sinne von Art. 107 Abs. 1 OR ist damit keine Voraussetzung für die Klagbarkeit des Anspruchs auf Eigentumsübertragung. Diese verschafft dem Gläubiger – wird auch bis zum Ablauf der Nachfrist nicht erfüllt – lediglich die Wahlmöglichkeiten gemäss Art. 107 Abs. 2 OR, so insbesondere den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Auf Erfüllung – also vorliegend auf die Übertragung des Eigentums – können die Kläger auch ohne Nachfristansetzung klagen.

6. Einrede des nicht erfüllten Vertrags

6.1. Die Beklagte erhebt die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gemäss Art. 82 OR. Danach muss, wer bei einem zweiseitigen Vertrag den anderen zur Erfüllung anhalten will, entweder bereits erfüllt haben oder die Erfüllung anbieten. 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).

6.2. Die Beklagte hält dafür, dass die Kläger mit den Zahlungsversprechen die Erfüllung nicht gehörig angeboten hätten. Sie macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die Zahlungsversprechen Bedingungen enthielten und die Kläger nicht darlegen würden, wie sie diese Bedingungen erfüllen wollten (act. 11 Rz. 18). Jedenfalls könne, solange die Kläger den noch offenen Kauf- und Werkpreis nicht vollständig bezahlten, das auf den Vertragsobjekten lastende Gesamtpfandrecht nicht abgelöst werden und damit auch kein neues Grundpfandrecht an erster Pfandstelle eingetragen werden (act. 11 Rz. 19).

6.3. Es blieb unbestritten, dass der Beklagten seit der öffentlichen Beurkundung ein Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vorlag (vgl. act. 2 Rz. 23; act. 11 Rz. 5). Bevor der Angewiesene seine Leistung erbringt, ist die Anweisung im Valutaverhältnis ein blosser Erfüllungsversuch (BGE 105 II 104 E. 2; 95 II 176 E. 5). Der Bestand des Grundgeschäftes wird durch die Erteilung der Anweisung nicht berührt (BGE 95 II 176 E. 5). Die Anweisung erfolgt nur zahlungshalber, nicht an Zahlung Statt (BSK OR I-KOLLER/VON GRAFFENRIED, Art. 467 N 3).

6.4. Der Anweisungsempfänger ist – abweichende Abreden im Grundgeschäft vorbehalten – nicht verpflichtet, die Anweisung anzunehmen. Ist er nicht gewillt, den Erfüllungsversuch seines Schuldners zu akzeptieren, so muss er allerdings abweichend vom allgemeinen Grundsatz, wonach abgelehnte Offerten nicht beantwortet werden müssen, gegenüber dem Anweisenden ausdrücklich *remons-
trieren* (Art. 467 Abs. 3 OR). Abweichendes gilt, wenn der Anweisende seine Schuld aus dem Grundverhältnis gegenüber dem Anweisungsempfänger nicht persönlich erfüllen muss (Art. 68 OR) und der Angewiesene seine Leistung gehörig anbietet. Verweigert der Anweisungsempfänger die Annahme einer solchen Leistung, so gerät er gegenüber dem Anweisenden in Gläubigerverzug. Nicht zur persönlichen Leistung verpflichtet ist der Anweisende im praktisch wichtigen Fall der Geldschuld (BSK OR I-KOLLER/VON GRAFFENRIED, Art. 467 N 6 f.).

6.5. Es kann an dieser Stelle offen gelassen werden, ob die Beklagte allein aufgrund der kaufvertraglichen Abrede, dass sich die erwerbende Partei anlässlich der Beurkundung mit je einem Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Schweizer Versicherung auszuweisen hatte, wonach der Land- bzw. Werkpreis

gemäss im Kaufvertrag vorgenannter Aufstellung auf die dort genannten Konti bezahlt werden (act. 5/2 Ziff. III., S. 11), die Anweisung annehmen muss. Vielmehr ist zu prüfen, ob mit den Zahlungsversprechen die Bank der Beklagten die Leistung gehörig anbot.

6.6. Wie gesehen (vgl. Ziff. III. 1.2) versah die Bank ihre Erklärungen (Zahlungsversprechen) mit Bedingungen für die Zahlung. Von diesen ist die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags offensichtlich erfüllt. Mit der Bedingung, die Zahlung mit dem Tagebucheintrag zu verknüpfen, ist die Leistung immer noch gehörig angeboten, da die Verkäuferin vom Käufer nicht verlangen kann, dass dieser den Kaufpreis gegen gleichzeitige Grundbuchanmeldung zahlt. Was die pfandrechtsfreie Übergabe der Kaufobjekte anbelangt, ist der Beklagten zwar zuzustimmen, dass die entsprechende Vertragsbestimmung (act. 5/2 Ziff. I.V.8), wonach "die Vertragsobjekte [...] pfandrechtsfrei zu übertragen sind [...]", keine Vertragspartei als Pflichtige nennt (vgl. act. 26 Rz. 20). Wenn aber – wie vorliegend – es unumstritten ist, dass die Beklagte (derzeit) sowohl Eigentümerin der Grundstücke als auch Pfandschuldnerin der Schuldpflicht ist, so ist auch klar, dass nur die Beklagte der Pflicht zur pfandrechtsfreien Übertragung der Grundstücke nachkommen kann. Vor diesem Hintergrund kann die Beklagte den Klägern nicht anlasten, nicht die Entlassung der Grundstücke aus der Pfandhaft beantragt zu haben. Die Beklagte ist der Ansicht, dass sich "alle drei Vertragsparteien" damit befassen müssten, legt aber nicht dar, inwiefern die Kläger über ihre vorbereitete Grundbuchanmeldung hinaus und die Werkerstellerin zusammen mit der Beklagten diese Pflicht erfüllen sollen. Auch die Behauptung der Beklagten, die Erfüllung der Pflicht sei faktisch nicht möglich und rechtlich nicht nötig (act. 26 Rz. 21), verfehlt. Ihre weiteren Befürchtungen, weswegen die zahlungsversprechende Bank wegen der Pfandstelle oder aus einem mangelnden Grundpfandverhältnis zwischen ihr und den Klägern nicht zahlen werde, sind unbehelflich, liegt es doch – wie aufgezeigt – genau an der Beklagten dafür zu sorgen, dass die Grundstücke pfandrechtsfrei übertragen werden können. Gemäss Kaufvertrag hat die erforderliche Pfandentlassungsbewilligung der Gläubigerin bei Eigentumsübertragung vorzuliegen (act. 5/2 Ziff. IV.8). Da die Kläger auf die Übertragung des Eigentums klagen, ist somit die Pflicht fällig, das Grundstück pfandrechtsfrei zu übertragen.

6.7. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist gemäss der vertraglichen Regelung die Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens geeignet, die Beklagte anzuhalten, die Grundbuchanmeldung vorzunehmen und damit die im Kaufvertrag eingegangene Eigentumsverschaffungspflicht zu erfüllen. Mit der gehörig (vertragsgemäss) angebotenen, bislang aber nicht angenommenen Leistung befindet sich die Beklagte im Gläubigerverzug. Der Gläubiger, der sich aufgrund von Art. 91 OR im Gläubigerverzug befindet, kann in einem synallagmatischen Vertrag der Gegenpartei gegenüber die Einrede des nicht erfüllten Vertrags (Art. 82 OR) nicht entgegenhalten (BGE 148 III 145 E. 4.2.1.2).

6.8. Nach dem Gesagten ist die Einrede des nicht erfüllten Vertrags unbegründet.

7. Gerichtliche Zusprechung des Eigentums

7.1. 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). Der Erwerber kann aber «im Grundbuch erst dann über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist» (Art. 656 Abs. 2 ZGB).

7.2. Das Gericht ist ermächtigt, das Grundeigentum direkt durch ein Gestaltungsurteil dem Erwerber zuzusprechen (BSK ZGB II-REY/STREBEL, Art. 665 N 2). Ein entsprechendes Gestaltungsurteil bewirkt grundsätzlich im Zeitpunkt des Eintritts seiner Rechtskraft unmittelbar eine Änderung der Rechtslage, weshalb das Eigentum durch gerichtliche Zusprechung in diesem Zeitpunkt auf den Erwerber übergeht. Ist bei einem Zug-um-Zug-Geschäft die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt, so steht dies zwar einer gerichtlichen Zusprechung des Eigentums (Art. 665 Abs. 1 ZGB) nicht entgegen, doch ist im Urteil dafür zu sorgen, dass der Verkäufer zeitgleich mit dem Eigentumserwerb durch den Käufer über den Kaufpreis verfügen kann. Der Erwerb ist daher von einer entsprechenden Bedingung abhängig zu machen und der Grundbuchverwalter anzuweisen, den Käufer nur gegen den Nachweis der Zahlung im Grundbuch als neuen Eigentümer einzutragen (BGE 85

II 474 E. 5 und 86 II 417 E. 3; s. demgegenüber noch BGE 42 II 28 E. 6 und 78 II 354 E. 4).

7.3. Die Kläger verlangen die gerichtliche Zusprechung des Eigentums an den streitgegenständlichen Grundstücken Blatt 1, Blatt 7 und Blatt 11 zu je hälftigem Miteigentum. Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 28. März 2022 (act. 5/2) – dessen Gültigkeit von keiner Partei bestritten wird – stellt ein Rechtsgrundgeschäft dar, welches den Klägern als Käufer der Grundstücke einen obligatorischen Anspruch auf Übertragung des Eigentums einräumt. Vorliegend weigert sich die Beklagte als Verkäuferin und Eigentümerin der streitgegenständlichen Grundstücke, die entsprechende Grundbuchanmeldung in die Wege zu leiten bzw. zu bewirken. Diese Weigerung ist – wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt – ungerechtfertigt. Die Beklagte kann sich insbesondere nicht auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gemäss Art. 82 OR berufen (vgl. III. 6.8). Die Kläger haben alle Vorkehren getroffen, damit die Erfüllung stattfinden kann. Entsprechend ist die Beklagte zur Leistung zu verpflichten. Den Klägern ist antragsgemäss und in Anwendung von Art. 665 Abs. 1 ZGB – Zug um Zug gegen Bezahlung des restlichen Kaufpreises – das je hälftige Miteigentum an den mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. März 2022 erworbenen Grundstücken Blatt 1, Blatt 7 und Blatt 11, E.____ Strasse 3, D.____, zuzusprechen. Der restliche Kaufpreis umfasst CHF 882'767.– (restlicher Landpreis, wovon CHF 860'767.– an die Beklagte und CHF 22'000.– an das Steueramt der Gemeinde D.____ [vgl. act. 2 Rz 8 und act. 5/9] zu bezahlen sind) sowie CHF 1'309'234.– (restlicher Werkpreis, welcher an die G.____ GmbH zu bezahlen ist). Praxisgemäss ist das zuständige Grundbuchamt anzuweisen, die Kläger gegen Nachweis der Bezahlung des restlichen Kaufpreises – unter Berücksichtigung der Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer – je als hälftige Miteigentümer der genannten Grundstücke in das Grundbuch einzutragen.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Gerichtskosten

1.1. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzulegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da die Klage vollständig gutzuheissen ist, sind die Gerichtskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen.

1.2. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Der Streitwert beträgt CHF 2'740'000.– (vgl. act. 6). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf CHF 48'000.– festzusetzen. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens wurden auf CHF 1'200.– festgesetzt (act. 1). Diese sind zur Hauptsache zu schlagen (Art. 207 Abs. 2 ZPO) und zusammen mit den übrigen Prozesskosten zu verteilen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beklagten aufzuerlegen und mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 48'000.– zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 aZPO [in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung]; Art. 407f ZPO *e contrario*). Die Beklagte ist zu verpflichten, den Klägern den von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 48'000.– sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens in Höhe von CHF 1'200.– zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 aZPO [in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung]; Art. 407f ZPO *e contrario*).

2. Parteientschädigung

2.1. Bei berufsmässig vertretenen Parteien richtet sich die Höhe der Parteientschädigung nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV; Art. 95 Abs. 3 lit. b und 96 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Anwaltsgesetzes vom 17. November 2003). Grundlage ist auch hier der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 2'740'000.– beträgt die Grundgebühr rund CHF 48'800.–. Sie ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient und deckt auch den Aufwand für

die Teilnahme an einer allfälligen Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Zuschlag von je höchstens der Hälfte der Grundgebühr berechnet (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV i.V.m. § 4 Abs. 1 AnwGebV). Vorliegend sind die Replik (act. 29) und die freiwillige Stellungnahme vom 19. August 2025 (act. 29) zuschlagsberechtigt. Entsprechend ist die Grundgebühr um insgesamt 20% (CHF 9'760.–) zu erhöhen. Zusätzlich ist die Mehrwertsteuer (8,1% [Art. 25 Abs. 1 MWStG], CHF 4'743.35) zuzusprechen (Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 17. Mai 2006 Ziff. 2.1.1 S. 3). Im Ergebnis ist die Parteientschädigung auf CHF 63'300.– festzusetzen.

2.2. Ausgangsgemäss ist die Beklagte zu verpflichten, den Klägern die zugesprochene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 111 Abs. 2 aZPO).

Es wird erkannt:

1. Den Klägern wird jeweils das Miteigentum je zur Hälfte an dem mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. März 2022 erworbenen Grundstücken in der Gemeinde D._____,
 - a) Grundbuch Blatt 1, Stockwerkeigentum, EGRID CH 2, E._____
Strasse 3, 120/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 4, Liegenschaft Kataster Nr. 5, EGRID CH 6, D._____ mit Sonderrecht an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil im Untergeschoss, in den Aufteilungsplänen braun bemalt und mit ... bezeichnet, gemäss Begründungsakt Beleg 2022/49 mit Aufteilungsplänen;
 - b) Grundbuch Blatt 7, Miteigentumsanteil, EGRID CH 8, E._____
Strasse 3, 4/66 Miteigentum an Grundbuch Blatt 9, EGRID CH 10, D._____;
 - c) Grundbuch Blatt 11, Miteigentumsanteil, EGRID CH 12, E._____
Strasse 3, 4/66 Miteigentum an Grundbuch Blatt 9, EGRID CH 10, D._____;

gerichtlich zugesprochen.

2. Das Grundbuchamt F._____ wird in Vollstreckung vorstehender Dispositivziffer 1 gerichtlich angewiesen, auf Anmeldung der Kläger hin diese Zug um Zug gegen Nachweis der Zahlung des restlichen Kaufpreises – CHF 882'767.– restlicher Landpreis, wovon CHF 860'767.– an die Beklagte und CHF 22'000.– an das Steueramt der Gemeinde D._____ zu bezahlen sind, sowie CHF 1'309'234.– restlicher Werkpreis, der an die G._____ GmbH zu bezahlen ist – als Miteigentümer je zur Hälfte der in Dispositivziffer 1 genannten Grundstücke im Grundbuch einzutragen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 48'000.– festgesetzt.
4. Die Entscheidgebühr sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens in der Höhe von CHF 1'200.– werden der Beklagten auferlegt.
Die Entscheidgebühr wird mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sie ist ihnen jedoch in vollem Umfang zuzüglich der Kosten des Schlichtungsverfahrens in Höhe von CHF 1'200.– von der Beklagten zu ersetzen.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 63'300.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und nach Eintritt der Rechtskraft im Dispositiv mit Rechtskraftbescheinigung an das Grundbuchamt F._____, je gegen Empfangsschein.
7. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Wird nur die Regelung der Gerichtskosten in diesem Entscheid angefochten, kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, **Beschwerde** erhoben werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT MEILEN
Abteilung

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. H. Meister

Dr. iur. S. Rovelli

Bemerkung:

Die Rechnung über die Gerichtskosten und die Abrechnung mit einem allfällig geleisteten Kostenvorschuss folgt mit separater Post durch die Zentrale Abrechnungsstelle der Gerichte, Postfach, 8021 Zürich (Tel. 044 257 91 91).