

Bezirksgericht Bülach

I. Abteilung



Geschäfts-Nr.: CG250001-C/U

Hr/gr

Mitwirkend: Ersatzrichter Dr. iur. S. Harisberger (Verfahrensleitung), Bezirksrichter in lic. iur. I. Wernli und Bezirksrichterin MLaw M. Freiburghaus sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. von Sury

Urteil vom 12. Mai 2026

in Sachen

Kanton Zürich,

Kläger

vertreten durch Amt für Wirtschaft

gegen

A._____,

Beklagter

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

betreffend **Beseitigung des rechtswidrigen Zustands**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 1 f.)

- " 1. Es sei das Grundstück B.____-strasse 1 in C.____ [Ortschaft], Grundbuch Blatt 2, Kat. Nr. 3, Plan 4, gemäss den aktuell üblichen Steigerungsbedingungen im Kanton Zürich nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken öffentlich zu versteigern.
2. Mit der öffentlichen Versteigerung des Grundstücks an der B.____-strasse 1 in C.____ sei der Stadtmann der Stadt C.____ zu beauftragen.
3. Der Stadtmann der Stadt C.____ sei zu beauftragen, in Bezug auf das zu versteigernde Grundstück einen aktuellen Grundbuchauszug und einen aktuellen Katasterplan einzuholen sowie nach pflichtgemäsem Ermessen eine Beschreibung des Grundstücks anzufertigen.
4. Die Art der Bekanntmachung, die Art und Weise, der Ort und das Datum der Steigerung seien vom Stadtmann der Stadt C.____ so zu bestimmen, dass dadurch die Interessen der Beteiligten bestmögliche Berücksichtigung finden.
5. Es seien vom Gericht die Gestehungskosten des Beklagten zum Erwerb des Grundstücks B.____-strasse 1, C.____, Grundbuch Blatt 2, Kat. Nr. 3, Plan 4, festzusetzen.
6. Der Stadtmann der Stadt C.____ sei zu beauftragen, vom Steigerungserlös (Zuschlagspreis) vorab die Steigerungskosten abziehen. Weiter seien von dem so errechneten Betrag die hälftigen Kosten für die Grundstückübertragung im Grundbuch sowie allfällige Grundstückgewinnsteuern abzuziehen. Von diesem so errechneten Nettoerlös seien dem Beklagten maximal die Gestehungskosten auszubezahlen, wobei von den Gestehungskosten vorab allfällige dem Ersteigerer überbundene bzw. den Grundpfandgläubigern zu bezahlende Grundpfandschulden abzuziehen seien. Sollte vom Nettoerlös abzüglich dieses Betrages ein Mehrerlös verbleiben, sei der Stadtmann der Stadt C.____ zu beauftragen, diese Differenz zwischen Nettoerlös und den Gestehungskosten (inkl. Grundpfandschulden) dem Kläger auszubezahlen.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zu Lasten des Beklagten."

Erwägungen:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 8. Januar 2025 (ebenso Datum des Poststempels) reichte der Kläger seine Klage mit dem wiedergegebenen Rechtsbegehren ein (act. 1; mit Beilagen: act. 2/1-16). Mit Beschluss vom 27. Januar 2025 (act. 3) wurde die Prozessleitung delegiert und dem Beklagten Frist zur Einreichung einer Klageantwort angesetzt. Nach Schwierigkeiten mit der Zustellung an den Beklagten konnte diese am 7. April 2025 erfolgen (act. 5-8). Mit Eingabe vom 27. Mai 2025 reichte der Beklagte innert erstreckter (act. 9) Frist seine Klageantwort ein (act. 11; mitsamt Beilagen: act. 12/1-6). Darin beantragte er unter anderem die Verfahrenssistierung (S. 9). Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 (act. 13) wurde dem Kläger Frist zur Stellungnahme zur Verfahrenssistierung angesetzt. Mit fristgemässer Eingabe vom 16. Juni 2025 (act. 15) beantragte der Kläger die Ablehnung des beklagtischen Antrags. Mit Verfügung vom 18. Juni 2025 (act. 17) wurde dem Beklagten Frist angesetzt, um zur Eingabe des Klägers Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 9. Juli 2025 (act. 21) nahm der Beklagte innert erstreckter (act. 18) Frist Stellung. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2025 (act. 25) wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, dem Kläger Frist zur Einreichung einer Replik angesetzt und die Verfahrensleitung neu delegiert. Mit Eingabe vom 21. Januar 2026 (act. 27) reichte der Kläger innert Frist seine Replik ein. Mit Verfügung vom 23. Januar 2026 (act. 28) wurde dem Beklagten Frist zur Einreichung einer Duplik angesetzt. Mit Eingabe vom 17. Februar 2026 (act. 30) reichte der Beklagte innert Frist seine Duplik ein. Mit Verfügung vom 20. Februar 2026 (act. 31) wurde dem Kläger Frist angesetzt, um zur Duplik Stellung zu nehmen, sowie beiden Parteien Frist angesetzt, um zu erklären, ob sie auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung verzichteten. Mit Eingabe vom 3. März 2026 (act. 34) nahm der Kläger fristgemäss zur Duplik Stellung und verzichtete auf die Hauptverhandlung. Mit Verfügung vom 5. März 2026 (act. 37) wurde dem Beklagten Frist angesetzt, um zur Eingabe des Klägers Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 16. März 2026 (act. 40) erklärte der Beklagte fristgemäss seinen Verzicht auf Stellungnahme und die Hauptverhandlung. Das Doppel dieser Eingabe ist dem Kläger mit vorliegendem Entscheid zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

2. Formelles

2.1. Zuständigkeit

2.1.1. Die Klage gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a BewG auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn ein Grundstück aufgrund eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäftes erworben wurde, untersteht der Zuständigkeitsvorschrift von Art. 29 Abs. 1 lit. a ZPO (BK-PETER, Art. 29 ZPO N 10; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Art. 641 ZGB N 296). Demnach ist das Gericht am Ort, an dem das betreffende Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, für eine solche Klage zuständig. Das streitgegenständliche Grundstück ist im Grundbuch C._____ eingetragen. Mithin ist die Zuständigkeit des Bezirksgerichts Bülach gegeben. Dies ist unbestritten (act. 1 Rz. 4 f.; act. 11 Rz. I.4).

2.1.2. Der Streitwert liegt unbestritten über Fr. 30'000.– (act. 1 Rz. 5; act. 11 Rz. I.4). Daher ist das ordentliche Verfahren anwendbar. Die sachliche Zuständigkeit des Kollegialgerichts ist gestützt auf § 19 GOG gegeben und unbestritten (act. 1 Rz. 5; act. 11 Rz. I.4).

2.2. Auf die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens haben die Parteien in Anwendung von Art. 199 Abs. 1 ZPO durch prozessuale Vereinbarung vom 3./18. Dezember 2024 verzichtet. Dies ist unbestritten (act. 1 Rz. 6; act. 11 Rz. I.4; act. 2/4a; act. 2/4b).

2.3. Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist innert einer Klagefrist von einem Jahr seit dem rechtskräftigen Entscheid, der die Nichtigkeit bewirkt hat, anzubringen (Art. 27 Abs. 4 lit. a BewG). Vorliegend stellte der Bezirksrat Bülach mit Beschluss vom 17. Juli 2024 die nachträgliche Bewilligungspflicht fest und verweigerte die Bewilligung (nachfolgend E. 4.3). Mithin erfolgte die Klageeinreichung am 8. Januar 2025 jedenfalls rechtzeitig. Dies ist unbestritten (act. 1 Rz. 7; act. 11 Rz. I.4).

3. Aktiv- und Passivlegitimation

Die Aktiv- und Passivlegitimation des Klägers bzw. des Beklagten sind nicht umstritten (act. 1 Rz. 1 f.; act. 11 Rz. I.4) und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

4. Unbestrittener Sachverhalt

4.1. Der Beklagte ist österreichischer Staatsbürger (act. 1 Rz. 8). Mit Kaufvertrag vom 2. Juni 2021 erwarb er das Grundstück Grundbuch Blatt 2, Kat.-Nr. 3, B._____-strasse 1, C._____. Der Kaufpreis betrug Fr. 1'520'000.–. Die Tilgung des Kaufpreises erfolgte gemäss Kaufvertrag wie folgt (act. 1 Rz. 3, 9; act. 2/1):

- Fr. 800'000.– durch Ablösung des auf dem Grundstück haftenden Papier-Namensschuldbriefs für nominell Fr. 1'000'000.–, Wert heute, durch die Bank des Beklagten bei der Bank des Veräusserers;
- Fr. 76'000.– durch eine bereits vor Vertragsschluss erfolgte Anzahlung;
- Fr. 154'500.– durch Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer an das Steueramt für Rechnung des Veräusserers;
- Fr. 244'750.– durch Bezahlung auf ein Konto des Veräusserers; und
- Fr. 244'750.– durch Bezahlung auf ein anderes Konto des Veräusserers.

4.2. Die Handänderung erfolgte am 17. November 2021 (act. 1 Rz. 9). Am 17. Januar 2022 verstarb der Veräusserer (act. 1 Rz. 18; act. 2/15).

4.3. Mit Beschluss vom 1. September 2021 stellte der Bezirksrat Bülach die Nichtbewilligungspflicht unter dem BewG fest (act. 1 Rz. 3, 9; act. 2/2). Zu einem späteren Zeitpunkt leitete er jedoch ein Verfahren zwecks Prüfung einer nachträglichen Bewilligungspflicht gemäss Art. 25 BewG gegen den Beklagten ein. Mit Beschluss vom 17. Juli 2024 stellte er gestützt auf Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG die nachträgliche Bewilligungspflicht fest, verweigerte die Bewilligung und bestätigte eine zuvor verfügte Grundbuchsperre. Dieser Entscheid wurde rechtskräftig (act. 1 Rz. 3, 10, 12, 16; act. 11 Rz. II.1; act. 2/3; act. 2/10).

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Erwerber, deren Bewilligungspflicht sich nicht ohne Weiteres ausschliessen lässt, haben spätestens nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes oder, mangels dessen, nach

dem Erwerb um die Bewilligung oder die Feststellung nachzusuchen, dass sie keiner Bewilligung bedürfen (Art. 17 Abs. 1 BewG). Die Bewilligung wird von Amtes wegen widerrufen, wenn der Erwerber sie durch unrichtige Angaben erschlichen hat oder eine Auflage trotz Mahnung nicht einhält (Art. 25 Abs. 1 BewG). Die Bewilligungspflicht wird von Amtes wegen nachträglich festgestellt, wenn der Erwerber einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat (Art. 25 Abs. 1^{bis} BewG). Rechtsgeschäfte über einen Erwerb, für den der Erwerber einer Bewilligung bedarf, bleiben ohne rechtskräftige Bewilligung unwirksam (Art. 26 Abs. 1 BewG). Sie werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, ohne um die Bewilligung nachzusuchen oder bevor die Bewilligung in Rechtskraft tritt und die Bewilligungsbehörde die Bewilligung rechtskräftig verweigert oder widerrufen hat (Art. 26 Abs. 2 lit. a und b BewG). Unwirksamkeit und Nichtigkeit sind von Amtes wegen zu beachten (Art. 26 Abs. 3 BewG). Sie haben zur Folge, dass von Amtes wegen auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes geklagt wird (Art. 26 Abs. 4 lit. c BewG).

5.2. Die zuständige kantonale Behörde klagt gegen die Parteien auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, wenn ein Grundstück aufgrund eines mangels Bewilligung nichtigen Rechtsgeschäftes erworben wurde (Art. 27 Abs. 1 lit. a BewG). Erweist sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als unmöglich oder untunlich, so ordnet das Gericht die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken an. Der Erwerber kann nur seine Gestehungskosten beanspruchen; ein Mehrerlös fällt dem Kanton zu (Art. 27 Abs. 2 BewG). Die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands entfällt, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben oder ein gutgläubiger Dritter das Grundstück erworben hat (Art. 27 Abs. 3 BewG).

6. Parteistandpunkte

6.1. Die Parteien sind sich einig, dass der rechtskräftige Beschluss vom 17. Juli 2024 betreffend Feststellung der nachträglichen Bewilligungspflicht und Verweigerung der Bewilligung zur Nichtigkeit des Grundstückkaufvertrags sowie zur An-

wendbarkeit von Art. 27 BewG führt, dass also der Beklagte das streitgegenständliche Grundstück nicht behalten darf und der rechtswidrige Zustand durch die zuständige Behörde von Amtes wegen zu beseitigen ist (act. 1 Rz. 16 f.; act. 11 Rz. II.5; act. 30 Rz. 1). Der Kläger macht geltend, dass infolge Versterbens des Veräusserers die Rückabwicklung des Kaufvertrags unmöglich sei, weshalb lediglich die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands mittels öffentlicher Versteigerung nach Art. 27 Abs. 2 BewG offenstehe (act. 1 Rz. 18). Der Beklagte anerkennt explizit, dass es das Recht des Klägers sei, eine Klage auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands einzureichen und dabei zu beantragen, dass die streitgegenständliche Liegenschaft nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken öffentlich versteigert werde (act. 11 Rz. II.7). Beide Parteien stimmen überein, dass sich die zuständige Behörde auf ein Vergleichsverfahren einlassen und in dessen Rahmen einem Freihandverkauf zustimmen kann (act. 11 Rz. II.7; act. 15 S. 1 f.). Der Beklagte anerkennt ferner, dass die Behörde nicht daran gehindert sei, in gewichtigen und umstrittenen Fällen insbesondere auch aus generalpräventiven Gründen ein gerichtliches Klageverfahren durchzuführen (act. 11 Rz. II.7; so auch MÜHLEBACH/GEISSMANN, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1989, Art. 27 N 13). Schliesslich sind sich die Parteien einig, dass einzig strittig sei, ob der rechtmässige Zustand mittels öffentlicher Versteigerung oder Freihandverkaufs wiederherzustellen sei (act. 15 S. 1; act. 30 Rz. 2).

6.2. Der Beklagte macht geltend, die öffentliche Versteigerung sei das letzte Mittel. Es sei ein möglichst hoher Erlös anzustreben. Allerdings sei zweifelhaft, ob sich bei einer öffentlichen Versteigerung die Steigerungsbehörde im Hinblick auf die Erzielung eines möglichst hohen Erlöses einsetzen werde bzw. ob eine solche Versteigerung überhaupt zu einem möglichst hohen Erlös führen könne. Daher drohe bei diesem Vorgehen dem angeblichen (die Bewilligungspflicht verletzende) Erwerber der Verlust eines Teils seiner Gestehungskosten. Demgegenüber biete ein gut durchgeführter Freihandverkauf eine wesentlich bessere Chance, einen guten Preis zu lösen. Nebenbei bemerkt, habe auch die öffentliche Hand ein Interesse an einem möglichst hohen Erlös (act. 30 Rz. 4; siehe auch act. 11 Rz. II.9).

Die in Art. 27 Abs. 3 BewG vorgesehene Eventualität, dass die Klage auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands entfalle, wenn die Parteien ihn wieder hergestellt haben, sei ein deutliches Zeichen dafür, dass eine rechtliche Situation mit anderen Mitteln wiederhergestellt werden könne als durch ein gerichtliches Verfahren. Eine solche Möglichkeit sei die nicht im Gesetz festgeschriebene und von der Praxis geprägte Lösung mittels Vergleichs, in dem alle Forderungen, die im Rahmen einer Zwangsverwertung des Grundstücks zu erfüllen seien, erfüllt werden. Es gehe dem BewG im Prinzip nur darum, dass das Grundstück von einer Person, die das Grundstück nicht erwerben darf, wieder weggeht. Hingegen gehe es nicht primär um Sanktionen oder generalpräventive Wirkung. Mithin sei das BewG nicht darauf versessen, dass Klagen eingeleitet werden, sondern habe es lieber, wenn die Parteien selbst wieder zur rechtskonformen Ordnung übergängen. Klageeinreichung und öffentliche Versteigerung seien das letzte Mittel, das übrig bleibe, wenn sonst nichts mehr gehe (act. 11 Rz. II.8; act. 30 Rz. 5).

Das Argument, dass aus generalpräventiven Gründen ein gerichtliches Klageverfahren durchgeführt werde, sei nicht stichhaltig. Denn wenn im Rahmen eines Vergleichs ein Freihandverkauf durchgeführt und dabei festgelegt werde, dass der angebliche Erwerber nur seine Gestehungskosten erhalte und ein Überschuss an den Kanton gehe, komme man zum gleichen Ergebnis wie bei einer öffentlichen Versteigerung (act. 11 Rz. II.9). Weil der angebliche Erwerber bei Durchführung eines gerichtliche Klageverfahrens gleichgestellt sei, gebe es keine generalpräventive Wirkung. Ohnehin fände auch eine öffentliche Versteigerung kaum im Fokus der Öffentlichkeit statt (act. 15 S. 4). Für eine generalpräventive Wirkung könne ein Strafverfahren eingeleitet werden, und zwar unabhängig davon, ob ein gerichtliches Klageverfahren durchschritten oder ein Vergleich geschlossen werde. Überdies bestehe gemäss Art. 33 BewG die Möglichkeit der Einziehung unrechtmässiger Vermögensvorteile. Mithin sei es nicht nötig, das Klageverfahren durchzuführen, sondern gebe es genauso gute Argumente, einen Vergleich abzuschliessen (act. 11 Rz. II.10; act. 30 Rz. 5). Überdies wäre es mitnichten so, dass ein Freihandverkauf seinem Gutdünken überlassen wäre. Vielmehr müsste ein Notariat den Verkauf durchführen (act. 21 S. 2 ff.).

Vorliegend existierten Interessenten, die bereit seien, das streitgegenständliche Grundstück zu erwerben, im einen Fall für Fr. 1.8 Mio. Mithin bestehe die Möglichkeit eines schnellen Freihandverkaufs. Dadurch würde auch für den Kläger voraussichtlich finanziell eine gute Lösung resultieren (act. 11 Rz. II.11; act. 15 S. 5; act. 12/3-5).

Im Ergebnis sei es gerechtfertigt und zulässig, anstelle der öffentlichen Versteigerung durch das Gericht einen Freihandverkauf anzuordnen (act. 30 Rz. 5).

6.3. Der Kläger verweist auf seine Praxis und führt aus, in Fällen absichtlicher Umgehung des BewG einen Freihandverkauf abzulehnen (act. 15 S. 1 f.; act. 27 S. 1). Für eine Anordnung eines solchen durch das Gericht fehle die gesetzliche Grundlage. Ein solcher sei nur im Rahmen eines Vergleichs möglich. Dafür sei aber die Zustimmung der zuständigen Behörde nötig (act. 27 S. 1 f.). Im Übrigen würden durch einen Freihandverkauf die Voraussetzungen für eine gütliche Einigung, die Vorteile der ordentlichen und rechtsgleichen Abwicklung des Grundstücksverkaufs und der Bedarf nach einer generalpräventiven Wirkung gegenüber Umgehungen des BewG nicht bzw. zu wenig berücksichtigt (act. 15 S. 1). Die behördliche Versteigerung stelle sicher, dass das Grundstück ordnungsgemäss verkauft, die Kosten erstattet, die Abrechnung korrekt erstellt, das Gewinnverbot durchgesetzt und die Chancengleichheit von Kaufinteressierten gewährleistet werde. Der generalpräventive Effekt sei bei Durchführung eines Gerichtsverfahrens und einer öffentlichen Versteigerung grösser als bei einem Freihandverkauf (act. 15 S. 2).

7. Würdigung

7.1. Infolge Versterbens des Veräusserers ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch Rückübertragung des streitgegenständlichen Grundstücks an den Veräusserer unmöglich oder untunlich (siehe SULLIGER, Lex Koller et droit des successions, ZBGR 2024, 12). Darin sind sich die Parteien einig. Mithin liegt ein Fall von Art. 27 Abs. 2 BewG vor.

7.2. Für diesen Fall sieht Art. 27 Abs. 2 BewG seinem Wortlaut nach nur vor, dass das Gericht die öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften über die

Zwangsverwertung von Grundstücken anordnet. Hingegen sieht er keine Möglichkeit eines Freihandverkaufs vor.

Die Alternative der öffentlichen Versteigerung statt einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch Rückübertragung des Grundstücks an den Veräusserer wurde mit der Revision 1965 in den Vorgängererlass des BewG, den Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, eingeführt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass die bisherige Regelung (die eben nur eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch Rückübertragung des Grundstücks an den Veräusserer vorsah) auf Fälle nicht Rücksicht nehme, in denen sich die Bewilligungspflicht erst nach längerer Zeit herausstelle und z.B. das Grundstück zwischenzeitlich verändert worden sei. Diesbezüglich vertrat die Botschaft, dass die "angeregte öffentliche Versteigerung [...] ein gangbarer Ausweg sein" dürfte (BBl 1964 II 1260). Von einem Freihandverkauf war nicht die Rede. Weshalb der Gesetzgeber als Alternative zur Rückübertragung einzig die öffentliche Versteigerung vorsah, ergibt sich aus den Materialien nicht (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts SG vom 29. September 1983, SJZ 1984, 198 m.H. auf die parlamentarischen Beratungen).

Das Kantonsgericht des Kantons St. Gallen erwog in einem Entscheid aus dem Jahr 1983, dass die getroffene Lösung einleuchte. Denn mit einer öffentlichen Versteigerung werde jedenfalls ein grösserer Interessentenkreis erreicht und damit der Wert des Grundstücks objektiver ermittelt, als dies bei einem Freihandverkauf der Fall wäre. Auch sei die Gefahr, dass die (angebliche) ausländische Eigentümerschaft eine Drittperson vorschiebe, die den rechtswidrigen Zustand treuhänderisch fortsetzt, bei einem Freihandverkauf erheblich grösser als bei einer öffentlichen Versteigerung. Denn bei dieser seien den Manipulationsmöglichkeiten der (angeblichen) ausländischen Eigentümerschaft Schranken gesetzt. In Anbetracht dieser sachlichen Rechtfertigung, des klaren Wortlauts und der Materialien sei davon auszugehen, dass dem Gericht im Klageverfahren nur die Möglichkeit offenstehe, entweder die Rückübertragung an den Veräusserer oder aber – falls diese nicht möglich oder tunlich ist – eine öffentliche Versteigerung anzuordnen. Zwar stehe den zuständigen Behörden bei einer aussergerichtlichen Lösung eine gröss-

sere Freiheit zu, sodass ein Vergleich über einen Freihandverkauf möglich sei. Jedoch sei in gewichtigen und umstrittenen Fällen schon aus generalpräventiven Gründen das vom Gesetzgeber vorgesehene Klageverfahren vollständig durchzuführen. Es seien keine Gerichtsurteile bekannt, wonach Freihandverkäufe zugelassen worden seien. Der Gesetzgeber habe klar bestimmt, dass im Klageverfahren als Massnahmen einzig die Rückübertragung an den Veräusserer oder die öffentliche Versteigerung in Frage komme. Diese Regelung sei zwingend anzuwenden (vgl. Art. 190 BV). Für die Annahme einer Gesetzeslücke fehlten Anhaltspunkte. Ein Ermessen, das die Wahl eines Freihandverkaufs ermöglichen würde, stehe dem Gericht im Klageverfahren nicht zu (zum Ganzen Entscheid des Kantonsgerichts SG vom 29. September 1983, SJZ 1984, 198). Mit Verweis auf diesen Entscheid wird auch in der Lehre gesagt, dass dem Gericht keine dritte Möglichkeit zustehe, einen Freihandverkauf zu bewilligen (MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 27 N 7).

Diesen Ausführungen ist zuzustimmen. Ergänzt sei Folgendes: Rechtsfindung innerhalb der Grenze des noch möglichen Wortsinns ist Auslegung, Rechtsfindung ausserhalb dieser Grenze ist Lückenfüllung (FORSTMOSER/VOGT, Einführung in das Recht, 5. Aufl. 2012, § 15 Rz. 27). Ein Freihandverkauf ist nicht vom Wortsinn von Art. 27 Abs. 2 BewG gedeckt, weshalb, wenn überhaupt, nur eine Lückenfüllung in Betracht kommt. Dies würde eine Gesetzeslücke voraussetzen. Eine solche liegt vor, wenn eine bestimmte gesetzliche Anordnung – gemessen an den der gegenwärtigen Rechtsordnung immanenten Wertungen und Prinzipien – erforderlich wäre, aber fehlt. Man spricht auch von einer planwidrigen Unvollständigkeit des positiven Rechts (FORSTMOSER/VOGT, a.a.O., § 15 Rz. 44). Keine füllungsbedürftige Gesetzeslücke ist gegeben, wenn ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzes vorliegt, d.h., wenn das Gesetz mit seinem Schweigen die Rechtslage korrekt zum Ausdruck bringt. Die Ordnung, die mit der nicht vorhandenen Regel bestünde, soll gerade nicht bestehen. Der Gesetzgeber trifft durch sein Schweigen einen negativen Entscheid. Weil somit keine gesetzliche Anordnung erforderlich ist, liegt auch keine Lücke vor (FORSTMOSER/VOGT, a.a.O., § 15 Rz. 46). Art. 27 Abs. 2 BewG enthält eine Vorgabe, wie in Fällen wie dem vorliegenden vorzugehen ist, nämlich durch gerichtliche Anordnung einer öffentlichen Versteigerung. Mithin liegt

keine Unvollständigkeit des Gesetzes vor. Das Gesetz beantwortet die sich stellende Frage. Es ist keine über den Wortlaut von Art. 27 Abs. 2 BewG hinausgehende gesetzliche Anordnung erforderlich. Es kann auch nicht gesagt werden, dass die gesetzliche Regelung insofern unbefriedigend sei, als sie den vorliegenden Fall nicht erfassen sollte und eine notwendige Ausnahme, eine Differenzierung, nicht enthalte (vgl. FORSTMOSER/VOGT, a.a.O., § 15 Rz. 48). Denn es gibt mit dem Kantonsgericht St. Gallen sowie dem Kläger durchaus gute Gründe, die für einen Rückgriff auf die öffentliche Versteigerung sprechen, namentlich die bei einem Freihandverkauf eher bestehenden Manipulationsmöglichkeiten der (angeblichen) ausländischen Eigentümerschaft. Das Gesagte deckt sich auch insofern mit der Gesetzgebungshistorie, als bei Überführung des besagten Bundesbeschlusses in das heutige BewG auf den 1. Januar 1985 hin offenbar kein Bedarf erkannt wurde, die Möglichkeiten der gerichtlichen Anordnungen auszuweiten (vgl. die diesbezügliche Botschaft BBl 1981 III 661).

Zusammenfassend kann das hiesige Gericht keinen Freihandverkauf anordnen. Vielmehr ist eine öffentliche Versteigerung anzuordnen.

7.3. Gemäss Art. 27 Abs. 2 BewG kann der (angebliche) Erwerber nur seine Gestehungskosten beanspruchen. Dieser Begriff ist restriktiv auszulegen, sodass jeder Gewinn abgeschöpft wird. Sie bestehen in der Regel aus den beim Kauf angefallenen Kosten, d.h. Kaufpreis, Handänderungskosten und -abgaben sowie Vermittlungskosten, und allfälligen (bewiesenen) wertvermehrenden Aufwendungen (MÜHLEBACH/GEISSMANN, a.a.O., Art. 27 N 8). Der Kläger macht geltend, die Gestehungskosten bestünden vorliegend aus dem Kaufpreis von Fr. 1'520'000.– (inkl. Grundpfandschulden) und, was vom Beklagten nachzuweisen wäre, allfälligen hinzuzurechnenden zusätzlichen Kosten (act. 1 Rz. 19 f.). Der Beklagte äussert sich (auch im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels, in dessen Rahmen die fehlende Einigungsbereitschaft des Klägers hinlänglich bekannt war) nicht zu den Gestehungskosten, womit die klägerische Darstellung unbestritten bleibt. Insbesondere macht der Beklagte also keine über den Kaufpreis von Fr. 1'520'000.– (inkl. Grundpfandschulden) hinausgehenden Kosten geltend. Deshalb ist nur der Kaufpreis zu berücksichtigen.

7.4. Zusammenfassend ist die öffentliche Versteigerung des Grundstücks gemäss dem klägerischen Rechtsbegehren anzuordnen (Dispositiv-Ziff. 1). Das Stadtmannamt C._____ ist in Anwendung von § 147 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d und e ZPO mit dem Vollzug zu beauftragen (Dispositiv-Ziff. 2-4). Die Gestehungskosten sind auf Fr. 1'520'000.– festzusetzen (Dispositiv-Ziff. 5). Das Stadtmannamt ist mit der gesetzesgemässen Verteilung des Steigerungserlöses zu beauftragen (Dispositiv-Ziff. 6; vgl. dazu Urteil des Obergerichts ZH RB210015 vom 25. November 2021).

7.5. Was die vom Bezirksrat mit Beschluss vom 17. Juli 2024 bestätigte Grundbuchsperre betrifft, stellte der Beklagte zwar einen Antrag auf deren Aufhebung vor einer Eigentumsübertragung (act. 11 S. 9). Er erklärte jedoch explizit, diesen Antrag nur im Hinblick auf den von ihm beantragten Freihandverkauf zu stellen (act. 21 S. 5). Mangels Anordnung eines solchen erübrigen sich Weiterungen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens, zumal es sich nicht um eine vom hiesigen Gericht verfügte Anordnung handelt. Es wird am Kläger liegen, zu gegebener Zeit für die Aufhebung der Grundbuchsperr zu sorgen.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Die Höhe der Gerichtskosten 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). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Der Kläger beziffert den Streitwert auf mindestens Fr. 1'520'000.– (act. 1 Rz. 5), was vom Beklagten nicht bestritten wird (act. 11 Rz. II.4.). In Anwendung von § 4 Abs. 1 GebV OG wäre die Entscheidgebühr auf Fr. 35'950.– festzusetzen. Sie ist in Anwendung von § 4 Abs. 2 GebV OG auf rund die Hälfte, konkret auf Fr. 18'000.–, zu reduzieren. Ausgangsgemäss ist sie dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

8.2. Als Parteientschädigung gelten der Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten einer berufsmässigen Vertretung und in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Der Kläger beantragt zwar die Klageguteheissung unter Kosten- und *Entschädigungs*folgen. Jedoch tut er nicht dar, dass er notwendige Auslagen nach Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO gehabt hätte, was überdies auch nicht ersichtlich wäre. Ebenso wenig ist er nach Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO berufsmässig vertreten (vgl. BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, Art. 95 N 53). Schliesslich begründet er auch nicht, weshalb er Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung haben sollte, was aber eine besondere Begründung voraussetzen würde (Urteil des Bundesgerichts 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1). Eine Parteientschädigung des Beklagten kommt infolge dessen Unterliegens nicht in Betracht (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Vor diesem Hintergrund sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Es wird die öffentliche Versteigerung des Grundstücks Grundbuch Blatt 2, Kat.-Nr. 3, Plan 4, an der B.____-strasse 1, C.____, gemäss den aktuell üblichen Steigerungsbedingungen im Kanton Zürich nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken angeordnet.
2. Mit der öffentlichen Versteigerung wird das Stadtammannamt der Stadt C.____ beauftragt.
3. Das Stadtammannamt der Stadt C.____ wird beauftragt, in Bezug auf das zu versteigernde Grundstück einen aktuellen Grundbuchauszug und einen aktuellen Katasterplan einzuholen sowie nach pflichtgemäsem Ermessen eine Beschreibung des Grundstücks anzufertigen.
4. Die Art der Bekanntmachung, die Art und Weise, der Ort und das Datum der Steigerung sind vom Stadtammannamt der Stadt C.____ so zu bestimmen, dass dadurch die Interessen der Beteiligten bestmögliche Berücksichtigung finden.

5. Die Gestehungskosten des Beklagten zum Erwerb des Grundstücks werden auf Fr. 1'520'000.– (inkl. Grundpfandschulden) festgesetzt.
6. Das Stadtmannamt der Stadt C._____ wird beauftragt, vom Steigerungserlös (Zuschlagspreis) vorab die Steigerungskosten abzugreifen. Weiter sind vom so errechneten Betrag die hälftigen Kosten für die Grundstückübertragung im Grundbuch sowie allfällige Grundstückgewinnsteuern abzugreifen. Von diesem so errechneten Nettoerlös sind dem Beklagten maximal die Gestehungskosten auszubehalten, wobei von den Gestehungskosten vorab allfällige dem Ersteigerer überbundene bzw. den Grundpfandgläubigern zu bezahlende Grundpfandschulden abzugreifen sind. Sollte vom Nettoerlös abzüglich dieses Betrages ein Mehrerlös verbleiben, wird das Stadtmannamt der Stadt C._____ beauftragt, diese Differenz zwischen Nettoerlös und den Gestehungskosten (inkl. Grundpfandschulden) dem Kläger auszubehalten.
7. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 18'000.– festgesetzt.
8. Die Gerichtskosten werden dem Beklagten auferlegt.
9. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
10. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteien (seitens des Klägers z.Hd. D._____ und E._____), an den Kläger unter Beilage des Doppels von act. 40
 - das Stadtmannamt der Stadt C._____
11. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und 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.

Bülach, 12. Mai 2026

BEZIRKSGERICHT BÜLACH

Der Ersatzrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. iur. S. Harisberger

MLaw N. von Sury