

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB210005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende, Oberrichterin  
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. M. Spahn  
sowie Gerichtsschreiber MLaw M. Wild

## Beschluss und Urteil vom 21. April 2021

in Sachen

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

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

Beklagte und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch C. \_\_\_\_\_

gegen

**Staat Zürich,**

Kantonales Steueramt Zürich,

Kläger und Berufungsbeklagter

betreffend **Paulianische Anfechtungsklage gemäss Art. 285 ff. SchKG**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 7. Abteilung, im ordentlichen Verfahren vom 16. Dezember 2020 (CG150111-L)**

**Rechtsbegehren:**

(Urk. 2 S. 2)

- "1. Es sei der Beklagte 1 zu verpflichten, seinen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 1, E-GID: 2, Plan-Nr. 3, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-Strasse, in F.\_\_\_\_\_ zurückzugeben und dessen Pfändung in der Betreuung der Nr. 4 des Betreibungsamtes Zürich 11 zu dulden und es sei das Betreibungsamt Zürich 11 anzuweisen, diesen Miteigentumsanteil in derselben Betreuung zu pfänden.
2. Es sei die Beklagte 2 zu verpflichten, ihren Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 1, E-GID: 2, Plan-Nr. 3, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-Strasse, in F.\_\_\_\_\_ zurückzugeben und dessen Pfändung in der Betreuung der Nr. 4 des Betreibungsamtes Zürich 11 zu dulden und es sei das Betreibungsamt Zürich 11 anzuweisen, diesen Miteigentumsanteil in derselben Betreuung zu pfänden.
3. Eventualiter sei der Beklagte 1 zu verpflichten, Wertersatz für seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 1, E-GID: 2, Plan-Nr. 3, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-Strasse, in F.\_\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 132'209.20 an das Betreibungsamt Zürich 11 zu leisten und dieses anzuweisen, diesen Wertersatz in der Betreuung der Nr. 4 zum pfändbaren Vermögen hinzuzuziehen.
4. Eventualiter sei die Beklagte 2 zu verpflichten, Wertersatz für ihren hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 1, E-GID: 2, Plan-Nr. 3, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-Strasse, in F.\_\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 132'209.20 an das Betreibungsamt Zürich 11 zu leisten und dieses anzuweisen, diesen Wertersatz in der Betreuung der Nr. 4 zum pfändbaren Vermögen hinzuzuziehen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

**Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 7. Abt., vom 16. Dezember 2020:**

(Urk. 118 = Urk. 129)

1. Der Beklagte 1 und die Beklagte 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Kläger CHF 132'209.20 zu bezahlen.

Im Übrigen, d.h. hinsichtlich der Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2, wird die Klage abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 13'000.– festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten werden unter solidarischer Haftung den Beklagten 1 und 2 auferlegt und mit dem Vorschuss des Klägers verrechnet. Der Fehlbetrag von CHF 2'960.– wird von den Beklagten 1 und 2 nachgefordert.
4. Die Beklagten 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet dem Kläger den Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 10'040.– zu ersetzen.
5. Der Antrag des Klägers auf Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je als Gerichtsurkunde.
7. 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.

### **Berufungsantrag:**

der Beklagten und Berufungskläger (Urk. 128 S. 4; sinngemäss):

Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 16. Dezember 2020 sei aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen.

### **Erwägungen:**

I.

1. Die Berufungskläger und Beklagten 1 und 2 (fortan Beklagte) sind die Kinder von C.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ (früher C'.\_\_\_\_\_ und G'.\_\_\_\_\_). Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 30. Juni 2014 verkauften C.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ (als Miteigentümer je zur Hälfte) den Beklagten (als Miteigentümer je zur Hälfte) das Grundstück LIG F.\_\_\_\_\_ Nr. 1 (D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_-Strasse) zum Preis von Fr. 584'000.– (entsprechend der effektiven Hypothekenschuld am 30. Juni 2014).

Dieses Grundstück hatten sie im Jahre 2009 für Fr. 410'000.– erworben. Die Beklagten übernahmen die bestehende Schuldpflicht gegenüber der Luzerner Kantonalbank (LKB) im effektiven Schuldbetrag von Fr. 584'000.– (Wert 30. Juni 2014) zur alleinigen Verzinsung und Abzahlung unter Entlassung der Verkäufer aus der Solidarschuldpflicht. Der Kaufpreis galt damit als bezahlt. Die Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_ erfolgte am 1. Juli 2014 (Urk. 4/6, Urk. 64 S. 6, Urk. 68/10). Auf dem genannten Grundstück waren Umbauarbeiten im Gange, die von der LKB mitfinanziert wurden (Einbau von drei Wohneinheiten), wobei C.\_\_\_\_\_ gemäss Bestätigung der LKB vom 16. Oktober 2015 am 14. Juni 2014 ein Gesuch um einen Nachtragskredit stellte (Urk. 28/2, Urk. 28/3).

2. Gemäss Darlehensvertrag vom 30. Juni 2014 gewährte I.\_\_\_\_\_ den Beklagten für die Dauer vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2014 ein Darlehen von Fr. 50'000.–, das durch den auf dem vorgenannten Grundstück lastenden Inhaberschuldbrief im 2. Rang über Fr. 100'000.– sichergestellt wurde (Urk. 28/5). Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 1. Dezember 2014 verkauften die Beklagten das vorgenannte Grundstück an I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft) zum Preis von Fr. 620'000.–. Der Grundbucheintrag hatte sofort zu erfolgen und der Übergang von Nutzen und Schaden begann für die Käuferschaft am 1. Dezember 2014 (Urk. 4/7).

3. Bereits mit Verfügung des Kantonalen Steueramtes Zürich vom 30. Oktober 2012 war C.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ eine Nachsteuer (Staats- und Gemeindesteuern) von Fr. 88'268.85 auferlegt worden. C.\_\_\_\_\_ war zudem mit Fr. 31'230.– gebüsst worden (Urk. 4/2). Einen Erlass lehnte das Kantonale Steueramt Zürich mit Verfügung vom 20. August 2013 ab (Urk. 68/27). Im Februar 2014 leitete das Kantonale Steueramt Zürich die Betreuung über Fr. 119'498.85 zuzüglich 4.5% Zins ab 14. Dezember 2012 und Fr. 2'235.– gegen C.\_\_\_\_\_ ein (Urk. 4/3). Aus dieser Betreuung resultierte der Verlustschein vom 25. September 2014, der einen ungedeckt gebliebenen Betrag von Fr. 132'209.20 (Kapital, Zinsen und Kosten) ausweist. Dem Pfändungsbericht des Betreibungsamtes F.\_\_\_\_\_ vom 5. August 2014 lässt sich entnehmen, dass das im Grundbuch F.\_\_\_\_\_ auf den

Schuldner eingetragene Dreifamilienhaus an der E.\_\_\_\_\_-Strasse ... (betriebsamtliche Schätzung: Fr. 400'000.–) nicht gepfändet werden konnte, da die Liegenschaft per 30. Juni 2014 auf die Beklagten eingetragen worden war. Anderes pfändbares Vermögen konnte nicht festgestellt und auch kein künftiges Einkommen gepfändet werden (Urk. 4/4).

4. Mit Klageschrift vom 4. August 2015 und unter Einreichung der Klagebewilligung vom 7. Mai 2015 machte der Kläger und Berufungsbeklagte (fortan Kläger) eine Anfechtungsklage im Sinne von Art. 285 ff. SchKG mit obgenannten Rechtsbegehren bei der Vorinstanz anhängig (Urk. 1, Urk. 2). Die Klageantwort datiert vom 16. November 2015 (Urk. 26). Am 6. Juli 2016 fand eine Instruktionsverhandlung statt (Prot. I S. 8 ff.). Mit Eingabe vom 10. Oktober 2016 erstattete der Kläger die Replik (Urk. 56). Am 31. Dezember 2016 reichten die Beklagten die Duplik ein (Urk. 66). Am 19. April 2017 nahm der Kläger zur Duplik Stellung (Urk. 71). Die Beklagten reichten weitere (unaufgeforderte) Stellungnahmen samt Beilagen ein (Urk. 74 bis Urk. 76, Urk. 77 bis Urk. 79, Urk. 80 bis Urk. 82, Urk. 86/2 bis Urk. 88, Urk. 89 bis Urk. 91). Am 20. Dezember 2017 erliess die Vorinstanz folgende Beweisverfügung ("Beschluss"; Urk. 92):

"1. Zu den folgenden behaupteten Tatsachen der Beklagten 1 und 2 werden als Beweismittel zugelassen:

*dass der Verkehrswert der Liegenschaft im Juni 2014 CHF 584'000.– betragen hat.*

Hauptbeweismittel der Beklagten:

Urkunden:

- act. 4/4                      Verlustschein/Pfändungsurkunde vom 15.08.2014

Zeugen:

K.\_\_\_\_

I.\_\_\_\_

C'.\_\_\_\_

Gegenbeweismittel des Klägers:

*zu den vorgenannten beklagischen Tatsachenbehauptungen sowie insbesondere zu den folgenden Vorbringen,*

*dass sich der Verkehrswert gemäss Schätzung des Kantonalen Steueramtes Aargau vom 18. November 2014 auf CHF 972'179.– beläuft und der von den Beklagten geleistete Übernahmepreis somit CHF 388'179.– unter dem Verkehrswert dieser Liegenschaft lag.*

Urkunden:

- act. 4/9                      Schätzung Steueramt vom 18.11.2014

[...]"

Am 23. Januar 2019 fand die Beweis- und Schlussverhandlung statt, anlässlich welcher C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ als Zeugen einvernommen wurden (Prot. I S. 18 ff., Urk. 110 und Urk. 111). Die Einvernahme des Zeugen K.\_\_\_\_\_ unterblieb, da dessen Adresse von den Beklagten nicht beigebracht worden war (Urk. 92 S. 8, Urk. 129 S. 6). Am 27. Mai 2019 reichten die Beklagten eine weitere Stellungnahme samt Beilagen ein (Urk. 112 bis Urk. 114). Am 16. Dezember 2020 erging das eingangs im Dispositiv aufgeführte Urteil (Urk. 118 = Urk. 129).

Mit Beschlüssen vom 8. Februar 2016 und 20. Dezember 2017 wies die Vorinstanz Gesuche der Beklagten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit ihres Standpunktes ab (Urk. 35, Urk. 92).

5. Gegen das ihnen am 23. Dezember 2020 zugestellte Urteil erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 1. Februar 2021 Berufung mit obgenanntem Antrag (Urk. 120, Urk. 128). Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (Urk. 128 S. 3). Mit Verfügung vom 4. Februar 2021 wurde das Gesuch der Beklagten um Einräumung einer Nachfrist zur Ergänzung der Berufungsschrift vom 1. Februar 2021 unter Hinweis auf die Nichterstreckbarkeit gesetzlicher Fristen (Art. 311 Abs. 1 ZPO, Art. 144 Abs. 1 ZPO) abgewiesen (Urk. 132). Da sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist, ist keine Berufungsantwort einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

II.

1. Der Kläger stellte sich auf den Standpunkt, der Verkauf der Liegenschaft an die Beklagten stelle eine gemischte Schenkung und damit eine anfechtbare Handlung gemäss Art. 286 SchKG dar. Er verwies auf das Schätzungsprotokoll des Kantonalen Steueramts Aargau vom 18. November 2014 (Urk. 4/9), gemäss welchem sich der Verkehrswert der für Fr. 584'000.– veräusserten Liegenschaft auf Fr. 972'179.– belief. Die Beklagten würden entgegen ihrer Auffassung die Beweislast dafür tragen, dass kein Missverhältnis zwischen dem Wert der veräusserten Liegenschaft und dem bezahlten Preis bestehe (Urk. 2 S. 6 f., Urk. 56 S. 6). Sodann hielt der Kläger auch die Voraussetzungen der Absichtsanfechtung (Art. 288 SchKG) für erfüllt (Urk. 2 S. 7 ff.).

2. Die Beklagten hoben hervor, dass die Liegenschaft auf sie überschrieben worden sei, weil das Gesuch ihres Vaters um Erteilung eines Nachtragskredits von der Bank wegen der im Betreibungsregisterauszug aufscheinenden Betreuung des Kantonalen Steueramtes abgelehnt worden sei. Sowohl der Bankmitarbeiter L. \_\_\_\_\_ als auch I. \_\_\_\_\_ von der M. \_\_\_\_\_ AG hätten zu diesem Schritt geraten, wobei L. \_\_\_\_\_ vorgeschlagen habe, I. \_\_\_\_\_ könne zur Deckung des kurzfristigen Finanzierungsbedarfs ein Darlehen von Fr. 50'000.– gewähren. Bei beiden Verkäufen seien nur die Hypotheken übertragen resp. das Darlehen I. \_\_\_\_\_s "genommen" worden. Der Kläger habe den Beweis, dass die Liegenschaft unter Wert erworben worden sei, nicht erbracht. Das Betreibungsamt F. \_\_\_\_\_ sei von einem Wert der Liegenschaft von Fr. 400'000.– ausgegangen. Der vereinbarte Kaufpreis liege höher als die betreibungsamtliche Schätzung. Die Schätzung des Kantonalen Steueramtes Aargau sei sechs Monate nach dem Kauf der Liegenschaft durch die Beklagten erstellt worden. Selbst wenn der geschätzte Wert den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen sollte (was bestritten werde), sei der Mehrwert gegenüber dem Sommer 2014 mit wertsteigernden Umbauarbeiten zu begründen. Dem Schätzungsprotokoll, bei dem es sich auch um einen fehlerhaften, nachträglich berichtigten Entwurf handeln könne, sei jeglicher Beweiswert abzusprechen. Es beziehe Überbauungen mit ein, die weder realisiert noch geplant worden seien, und es sei nicht ersichtlich, weshalb ihm ein höherer Beweis-

wert zukomme als der Schätzung des Betreibungsamtes. Das Haus sei im November 2014 noch nicht umgebaut gewesen (Urk. 26 S. 6 f., Urk. 66 S. 3, S. 46, S. 55, S. 57). Eine Schädigungsabsicht habe beim Schuldner C.\_\_\_\_\_ nicht bestanden. Der Verkauf der Liegenschaft sei nicht zwecks Minderung des Pfändungssubstrates sondern entsprechend den Weisungen von L.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ zur Erlangung eines Nachtragskredits zur Finanzierung des Umbaus erfolgt. Davon seien auch die Beklagten ausgegangen. Von der gegen ihren Vater laufenden Betreuung hätten sie keine Kenntnis gehabt (Urk. 26 S. 7 f.).

3. Die Vorinstanz wies die Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2 ab mit der Begründung, die Beklagten seien nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft (Urk. 129 S. 10). Sie prüfte weiter, ob die Voraussetzungen der Schenkungsanfechtung (Art. 286 SchKG) erfüllt sind, und stellte zunächst fest, dass die Übertragung der Liegenschaft von C.\_\_\_\_\_ auf die Beklagten am 2. Juli 2014 (Grundbucheintrag) erfolgt sei und damit innerhalb der Verdachtsperiode von einem Jahr liege (Urk. 129 S. 11 f.). Die Vorinstanz erwog weiter, dass gemischte Schenkungen den anfechtbaren Schenkungen gleichgestellt seien, wobei sich das Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nach objektiven Kriterien beurteile. Bei Liegenschaften sei der Verkehrswert der jeweiligen Leistung im Zeitpunkt der Vornahme der angefochtenen Handlung massgebend. Für das Missverhältnis trage grundsätzlich der Anfechtungskläger die Beweislast, doch finde gemäss Art. 286 Abs. 3 SchKG eine Umkehr statt, wenn das angefochtene Rechtsgeschäft – wie hier – zugunsten einer nahestehenden Person (Verwandte, Freunde) erfolgt sei. Damit hätten die Beklagten zu beweisen, dass kein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege bzw. dass sie den Verkehrswert der Liegenschaft abgegolten hätten (Urk. 129 S. 17 f.).

Die Befragung der Zeugen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ habe – so die Vorinstanz weiter – nichts zum Verkehrswert ergeben. C.\_\_\_\_\_ habe erklärt, dass das Haus wegen der Krediterhöhung auf die Kinder übertragen worden sei, was die Bank und I.\_\_\_\_\_ vorgeschlagen hätten. Es seien dabei nur die Hypotheken übertragen worden. Über den Wert habe man nie gesprochen und eine Einsprache gegen das Schätzungsprotokoll der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ habe nichts bewirkt. I.\_\_\_\_\_, der

Geschäftsführer einer Immobilienfirma, habe zwar erklärt, der von den Beklagten bezahlte Preis sei zu hoch gewesen. Doch habe er bei der Liegenschaftsübertragung auf die Beklagten und beim späteren Erwerb eine undurchsichtige Rolle gespielt, weshalb er unter Umständen ein eigenes Interesse am Verfahrensausgang habe. Dem Kaufvertrag vom 1. Dezember 2014 (Kaufpreis: Fr. 620'000.–) mass die Vorinstanz wenig bis gar keine Aussagekraft zu, zumal I.\_\_\_\_\_ nach Darstellung der Beklagten ein doppeltes Spiel mit ihnen getrieben und sie quasi betrogen habe (Urk. 129 S. 20). Von der Einvernahme des Zeugen K.\_\_\_\_\_ sah die Vorinstanz ab, weil die Beklagten dessen Adresse nicht beibrachten (Urk. 129 S. 6 f.).

Die Vorinstanz gelangte zur Auffassung, dass die Handänderung zum Zwecke einer Krediterhöhung und nicht zur Erzielung eines marktkonformen Erlöses vorgenommen worden sei. Auch wenn ihre subjektive Absicht nicht massgeblich sei, hätten die Beklagten dabei bewusst die Möglichkeit in Kauf genommen, den Gläubigern Haftungssubstrat zu entziehen (Urk. 129 S. 21). Aus den am 4. Oktober 2014 zwischen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ ausgetauschten Sprachnachrichten ("SMS-Verkehr") gehe nämlich hervor, dass die Gefahr einer Anfechtung bereits vor der Handänderung am 30. Juni 2014 bekannt gewesen sei. Zudem hätten die Beklagten in der Duplik eingeräumt, dass sie von den Schulden ihres Vaters und der gegen ihn laufenden Betreibungen Kenntnis gehabt hätten (Urk. 129 S. 18 f.). Den Beklagten sei der Beweis, dass sie den Verkehrswert abgegolten hätten, nicht gelungen, zumal davon auszugehen sei, dass Banken in der Regel keine Hypotheken in der Höhe des Verkehrswerts einer Liegenschaft gewähren würden. Dass die Beklagten sinngemäss geltend machten, ihnen sei lediglich die Schätzung aus dem Jahre 2010 über Fr. 237'800.– (Urk. 76/3) bekannt gewesen, helfe ihnen nicht. Bei diesem Betrag handle es sich um den Steuerwert, der regelmässig deutlich tiefer liege als der Verkehrswert. Die Beklagten könnten auch nicht in guten Treuen behaupten, sie seien von einem Verkehrswert von Fr. 237'800.– ausgegangen, nachdem sie die Liegenschaft in Kenntnis des Steuerwertes für weit über Fr. 500'000.– übernommen hätten. Zudem sei die Liegenschaft von einer Maklerin im Auftrag der Beklagten bzw. ihres Vaters am 29. September 2014 für einen Verkaufspreis von Fr. 1'430'000.– angeboten worden, wobei vertraglich

ein dem Verkäufer zustehender Festpreis von Fr. 1'350'000.– vereinbart worden sei (Urk. 68/81+82). Damit hätten die Beklagten nicht bewiesen, dass sie den Verkehrswert abgegolten hätten. An diesem Ergebnis vermöge nichts zu ändern, dass sie die zweite Schätzung, die u.a. den Verkehrswert festhalte, möglicherweise erst viel später erhalten hätten und diese insofern weder beim Kauf noch beim Verkauf bekannt gewesen sein könnte. Sämtliche Voraussetzungen der Schenkungspauliana seien erfüllt und es sei von einem anfechtbaren Rechtsgeschäft auszugehen (Urk. 129 S. 21).

Die Vorinstanz hielt weiter dafür, da die Beklagten nicht mehr im Besitz der Liegenschaft seien, greife die Pflicht zur Erstattung ihres Wertes. Der Belangte könne sich von der Rückerstattungspflicht befreien, wenn er nachweisen könne, dass der Gegenstand selbst oder der entsprechende Gegenwert ohne sein Verschulden nicht mehr in seinem Vermögen vorhanden sei. Nachdem die Beklagten bereits vor der Handänderung um die Möglichkeit einer Anfechtungsklage gewusst hätten und auch der Weiterverkauf in diesem Lichte zu betrachten sei, hätten die Beklagten genau das Gegenteil eines fehlenden Verschuldens bei der Weiterveräußerung behauptet und bewiesen (Urk. 129 S. 23 f.). Die Vorinstanz verwarf auch den in der Klageantwort erhobenen Einwand, als gutgläubige Empfänger würden die Beklagten gemäss Art. 291 Abs. 3 SchKG höchstens bis zum Betrag ihrer Bereicherung haften, die in casu nicht vorhanden sei. Da die Beklagten in der Duplik zugestanden hätten, dass vorgängig zur Handänderung die Gefahr eines Zugriffs bzw. Rückgriff des Staates aufgrund einer Schenkungsanfechtung diskutiert worden sei, könnten sie die gegenteilige Behauptung in der Klageantwort nicht aufrecht erhalten. Damit hätten sie ihre Gutgläubigkeit weder behauptet noch bewiesen. Entsprechend sei irrelevant, ob die Beklagten (noch) bereichert seien. Die Beklagten seien rückerstattungspflichtig im Umfang des durch den Verlustschein ausgewiesenen Betrags von Fr. 132'209.20. Die Rechtsbegehren Ziffern 3 und 4 seien gutzuheissen. Ob die Voraussetzungen der Absichtsanfechtung ebenfalls erfüllt wären, könne somit offen bleiben (Urk. 129 S. 24 f.).

### III.

1.1 Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben. Sie richtet sich gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid, und zwar insoweit, als die Beklagten in Dispositiv-Ziffer 1 Absatz 1 des vorinstanzlichen Urteils solidarisch verpflichtet wurden, dem Kläger Fr. 132'209.20 zu bezahlen. Nicht Gegenstand der Berufung ist Dispositiv-Ziffer 1 Absatz 2 des vorinstanzlichen Urteils, mit dem die Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2 abgewiesen wurden. Da die Streitwertgrenze erreicht wird, ist auf die Berufung – unter Vorbehalt hinreichender Begründung – einzutreten (Art. 308 und Art. 311 ZPO).

1.2 Die Beklagten scheinen davon auszugehen, dass im Berufungsverfahren stets eine Verhandlung stattfindet (Urk. 128 S. 6: "zu unserer Berufungsverhandlung"). Die Berufungsinstanz ist nicht verpflichtet, eine Verhandlung durchzuführen; sie kann auch aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Da sich die Berufung als offensichtlich unbegründet erweist, kann vorliegend ein Aktenentscheid ergehen.

1.3 Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Es ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfiht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Es genügt nicht, lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen zu verweisen, auf frühere Prozesshandlungen hinzuweisen oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375). Auf Rügen, die eine sachbezogene Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Urteils vermissen lassen, ist nicht einzutreten. Soweit in der Berufungsbegründung Tatsachen vorgebracht oder Sachverhaltsrügen erhoben werden, ist mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor Vorinstanz zu zeigen, wo die entsprechenden Behauptungen oder Bestreitungen vorgetragen wurden (ZPO-Rechtsmittel-Kunz, Art. 311 N 95 und N 97; Hungerbühler/Bucher, in: Brun-

ner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 37). Auch sind die Parteien grundsätzlich gehalten, erstinstanzlich gestellte Beweisanträge, denen nicht entsprochen wurde, vor der zweiten Instanz zu wiederholen (BGE 144 III 394 E. 4.2 S. 398).

1.4 Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Rügen der Parteien geben mithin das Prüfungsprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen. In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht, in Anwendung des Grundsatzes *iura novit curia*, bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgetragene Argumente der Parteien gebunden. In tatsächlicher Hinsicht ist es nicht an die Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden, auch wenn mangels entsprechender Sachverhaltsrügen der Parteien im Berufungsverfahren der erstinstanzliche Entscheid nach dem Gesagten in der Regel als Grundlage des Rechtsmittelverfahrens dient (BGE 144 III 394 E. 4.1.4 S. 397 f. mit Hinweis auf BGE 142 III 413 E. 2.2.4 S. 416 ff. und weitere Entscheide). Das Berufungsgericht kann die Rügen der Parteien folglich auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (sog. Motivsubstitution; BGer 2C\_124/2013 vom 25. November 2013, E. 2.2.2; Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Komm., Art. 318 N 21; Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, N 1507; für das Verfahren vor Bundesgericht: BGE 138 III 537 E. 2.2 S. 540; 137 III 385 E. 3 S. 386; BSK BGG-Meyer/Dormann, Art. 106 N 11 f.).

1.5 Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO berücksichtigt werden, d.h. wenn sie – kumulativ – ohne Verzug vorgebracht wurden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Wer sich auf (unechte) Noven beruft, hat deren Zulässigkeit darzutun und ihre Voraussetzungen notwendigenfalls zu beweisen (BGE 143 III 42 E. 4.1 S. 43; BGer 5A\_86/2016 vom 5. September 2016, E. 2.1, je m.w.Hinw.). Neue rechtliche

Argumente (Vorbringen zum Recht) stellen keine Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO dar und können in der Berufung uneingeschränkt vorgetragen werden (BGer 4A\_519/2011 vom 28. November 2011, E. 2.1; 5A\_351/2015 vom 1. Dezember 2015, E. 4.3). Sie dürfen sich allerdings nicht auf unzulässige neue Tatsachen stützen.

2. Den genannten Begründungsanforderungen vermag die Berufung über weite Strecken nicht zu genügen. Mit ihren nicht leicht verständlichen Ausführungen äussern sich die Beklagten bzw. ihr Vertreter zur Vorgeschichte des Umbaus, zum Nachsteuer-, Strafsteuer- und Steuererlassverfahren, zum vorinstanzlichen Verfahren (insbesondere zu den Verhandlungen vom 6. Juli 2016 und 23. Januar 2019 und zum Verhältnis zu ihren früheren Rechtsvertretern) und schliesslich zur Rolle von I.\_\_\_\_\_, der alles organisiert und alle hintergangen habe (Urk. 128 S. 1, S. 17, S. 29). Soweit der Berufung hinreichend konkrete Rügen entnommen werden können, werden sie nachfolgend behandelt.

2.1 Mit ihrer Berufung wenden sich die Beklagten primär gegen den im Schätzungsprotokoll vom 18. November 2014 (Urk. 4/9) ausgewiesenen Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 972'179.–. Sie machen insbesondere geltend, die Klage beruhe auf einem "ungültigen Schätzungswert" (Urk. 128 S. 7). Zur Begründung führen sie sinngemäss aus, gemäss Bestätigungen des Steueramts der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ sei der Steuerwert von Fr. 743'500.– (dem der Verkehrswert von Fr. 972'179.– zugrunde liege) erst ab 1. Dezember 2014 bzw. ab 1. Januar 2015 gültig, wobei Schätzungsprotokolle mit beiden Gültigkeitsdaten existierten. Ab 1. Dezember 2014 und ab 1. Januar 2015 seien die Beklagten aber nicht mehr "Besitzer" des Hauses gewesen. Bis am 30. Juni 2014 bzw. zum Verkauf der Liegenschaft durch die Beklagten sei der Steuerwert von Fr. 237'800.– (dem ein Verkehrswert von Fr. 347'249.– zugrunde liege) gültig gewesen. Der "Phantomwert" von Fr. 972'179.– sei für den 30. Juni 2014 ungültig (Urk. 128 S. 4 ff.).

2.2 Mit ihren Ausführungen gehen die Beklagten kaum auf den vor Vorinstanz vorgetragene Sachverhalt ein. Ein Bezug dazu erfolgt nur insoweit, als sie zum "umstrittenen Schätzungswert" ausführen, ihr Vertreter habe am 4. August 2017 an die Vorinstanz geschrieben und zwei vom Steueramt F.\_\_\_\_\_ erhal-

tene Schätzungswerte beigelegt, beschrieben und erklärt (Urk. 128 S. 7 mit Verweis auf Urk. 74, Urk. 88 und Urk. 89). Allerdings erfolgten bereits die Eingaben vom 4. August 2017 (Urk. 74) und 26. November 2017 (Urk. 88 und 89/1-31) nach Erstattung der Duplik, weshalb sie gemäss Vorinstanz nicht mehr berücksichtigt werden konnten (Urk. 129 S. 6). Inwiefern dies fehlerhaft wäre, zeigen die Beklagten nicht auf.

Zum Nachweis des gültigen Schätzungswerts berufen sich die Beklagten auf diverse Urkunden, die sie ihrer Berufungsschrift beilegen (Urk. 130/5-10). Die Beklagten legen weder dar, dass sie diese Urkunden bereits im vorinstanzlichen Verfahren form- und fristgerecht zum Beweis angeboten haben, noch inwiefern die Voraussetzungen zur nachträglichen Beibringung von Beweismitteln (Art. 317 Abs. 1 ZPO) erfüllt sind. Auf diese Urkunden kann daher nicht abgestellt werden. Dies hat auch für die erst nachträglich eingeholte Bestätigung der Gemeinde F. \_\_\_\_\_ vom 11. Januar 2021 betreffend Schätzungs- und Steuerwerte zu gelten (Urk. 130/9 und 130/10/4; vgl. dazu auch unten E. III/2.4.1). Aus den gleichen Überlegungen kann auch dem Antrag, es sei N. \_\_\_\_\_ vom Steueramt F. \_\_\_\_\_ zu einer Anhörung vor Obergericht einzuladen, da sie am besten den ganzen Verlauf betreffend Steuern, Schätzungsprotokollen, Schätzungswerten und Umbau kenne (Urk. 128 S. 6, S. 15), nicht entsprochen werden. Eine prozesskonforme Beweisofferte ist weder behauptet noch ersichtlich. Immerhin ergibt sich bereits aus dem vom Kläger eingereichten Schätzungsprotokoll vom 18. November 2014, dass der neue Steuerwert von Fr. 743'500.– ab 30. Juni 2014 bzw. ab 1. Januar 2015 gültig ist (Urk. 128 S. 7 mit Verweis auf Urk. 4/9).

2.3 Die Beklagten stellen nicht in Frage, dass sie die Beweislast dafür tragen, dass kein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt. Gemäss ihrer eigenen Sachdarstellung befand sich die von ihnen veräusserte Liegenschaft seit dem 17. bzw. 27. Dezember 2013 im Umbau (Urk. 66 S. 16, Urk. 128 S. 11, S. 4). Im Zeitpunkt der Veräusserung (30. Juni 2014) war dieser Umbau offenbar noch nicht abgeschlossen. Per 30. Juni 2014 betrug die mit einer Bauhypothek abgesicherten Schulden gegenüber der Luzerner Kantonalbank rund Fr. 584'000.– (Urk. 128 S. 8; Urk. 4/6). Die Vorinstanz betrachtete den

Beweis der wertmässigen Angemessenheit der Gegenleistung nicht deshalb als gescheitert, weil das Schätzungsprotokoll vom 18. November 2014 einen (geschätzten) Verkehrswert von Fr. 972'179.– ausweist. Vielmehr würdigte sie die von den Beklagten angerufenen Zeugen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ und hielt überdies fest, von einem Wert in der Höhe des bisherigen Steuerwerts von Fr. 237'800.– hätten die Beklagten in guten Treuen nicht ausgehen dürfen, zumal sie die Liegenschaft für weit über Fr. 500'000.– übernommen hätten, diese von einer Maklerin am 29. September 2014 für einen Verkaufspreis von Fr. 1'430'000.– angeboten worden sei und Banken in der Regel keine Hypotheken in Höhe des Verkehrswerts gewährten (Urk. 129 S. 21 f.). Mit dieser Beweiswürdigung setzen sich die Beklagten nicht hinreichend auseinander, wenn sie vortragen, die Immobilienmaklerin hätte zwar das Haus zu diesem Preis (oder auch nur für Fr. 1'150'000.–) verkaufen sollen, was aber illusorisch und gar nicht realistisch gewesen sei (Urk. 128 S. 15 f.). Insofern stösst die Kritik der Beklagten, die Vorinstanz habe auf einen ungültigen, erst ab 1. Dezember 2014 bzw. 1. Januar 2015 gültigen Schätzwert statt auf den bis 30. Juni 2014 gültig gewesenen Schätzwert abgestellt, ins Leere.

2.4.1 Einzuräumen ist, dass weder der alte Steuerwert bzw. der diesem Steuerwert zugrundeliegende Verkehrswert aus dem Jahre 2010 (Fr. 347'249.–) noch der neue Steuerwert von Fr. 743'500.– bzw. der diesem Steuerwert zugrundeliegende Verkehrswert von Fr. 972'179.– den per 30. Juni 2014 bestehenden Wert der Liegenschaft zuverlässig widerspiegeln, da der Umbau am 30. Juni 2014 noch nicht abgeschlossen war und die Neuschätzung der Liegenschaft am 18. November 2014 erfolgte (Urk. 4/9). Der Zeitpunkt, ab welchem die Steuerbehörde eine Neuschätzung für die Besteuerung als massgeblich erachtet, ist für die Frage, ob die Beklagten beim Erwerb den Verkehrswert der Liegenschaft abgegolten haben, indes nicht ausschlaggebend. Die Beklagten könnten aus dem Umstand, dass die Steuerbehörde den bisherigen Steuerwert bis zum 30. Juni 2014 als "gültig" bzw. den neuen Steuerwert ab dem 1. Dezember 2014 oder 1. Januar 2015 "gültig" erachtet (vgl. die Bestätigung der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ vom 11. Januar 2021, Urk. 130/10/4), daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Beklagten beantragen in ihrer Berufung denn auch weiter, es sei der Verbandsexperte

K.\_\_\_\_\_ zur Anhörung vor Obergericht einzuladen, da er während des Umbaus eine Expertise erstellt habe und den Umbauzustand, die Umbauprobleme und "die Werte" eines Hauses vor und während des Umbaus am besten kenne; auch könne er rückwirkend das Haus bewerten (Urk. 128 S. 5 f., S. 11). Zudem berufen sie sich auf eine von K.\_\_\_\_\_ erstellte "Rückwirkende Kostenschätzung zum Umbau - Zeitpunkt September 2014", die im Januar 2019 erstellt worden sei, eine ausführliche Beschreibung und Berechnung von allen Werten enthalte und der Vorinstanz vom Vertreter der Beklagten an der Verhandlung vom 23. Januar 2019 eingereicht worden sei. Damit habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt (Urk. 128 S. 7, S. 15 und S. 23). In diesem (nicht unterzeichneten) Dokument wird der Fertigstellungsgrad des Umbaus auf 45% und der Verkehrswert der Immobilie per 28. August 2014 auf Fr. 579'906.– veranschlagt (Urk. 109/1 S. 13).

2.4.2 Die unterbliebene Einvernahme von K.\_\_\_\_\_ begründete die Vorinstanz damit, dass in den Rechtsschriften der Beklagten weder seine Adresse noch ein Verweis auf eine Fundstelle in einer Beilage enthalten sei und die Beklagten der Aufforderung zur Nennung seiner Anschrift innert Frist nicht nachgekommen seien. Es sei nicht Aufgabe des Gerichts, die Adressen von offerierten Zeugen aus Beilagen zusammenzusuchen (Urk. 129 S. 6 f. mit Verweis auf Urk. 26 und Urk. 27 sowie Urk. 66 S. 61; Urk. 92 S. 8). Mit dieser Begründung setzen sich die Beklagten in der Berufungsschrift nicht auseinander. Sie sind zwar der Meinung, die Adresse sei auf Seite 22 der Duplik und aus den "beigelegten Unterlagen Nr. 57 bis 65" ersichtlich (Urk. 128 S. 5). Der genannten Seite kann allerdings keine Adresse entnommen werden und welche Adresse die Vorinstanz welcher Beilage hätte entnehmen müssen, bleibt ebenso unklar. Die Beklagten können nicht einfach im Berufungsverfahren ihren Antrag auf Anhörung bzw. Einvernahme von K.\_\_\_\_\_ (wiederum ohne Nennung einer Adresse) erneuern, nachdem sie ihren Beweisführungsanspruch vor Vorinstanz verwirkt haben. Die Berufungsinstanz kann zwar Beweise abnehmen (Art. 316 Abs. 3 ZPO). Neue Beweismittel sind aber nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig. Die Nennung der Adresse K.\_\_\_\_\_s wäre den Beklagten aber ohne Zweifel bereits vor Vorinstanz möglich gewesen, machen sie doch geltend, er ha-

be den Umbau begleitet. Es besteht daher kein Grund, K.\_\_\_\_\_ im Berufungsverfahren anzuhören bzw. einzuvernehmen.

2.4.3 Die "Rückwirkende Kostenschätzung zum Umbau - Zeitpunkt September 2014" (Urk. 109/1) wurde vom Vertreter der Beklagten, C.\_\_\_\_\_, anlässlich seiner am 23. Januar 2019 erfolgten Zeugeneinvernahme eingereicht (Urk. 110 S. 10). C.\_\_\_\_\_ führte als Zeuge aus, er habe K.\_\_\_\_\_ vor zwei Wochen beauftragt, eine Schätzung vorzunehmen, die er gestern erhalten habe. Die Idee sei ihm während der Bearbeitung der Unterlagen gekommen. Gemäss dieser Schätzung von K.\_\_\_\_\_ belaufe sich der Verkehrswert der Immobilie auf Fr. 579'906.-. Die Schätzung sei ein bedeutendes Beweismittel, da K.\_\_\_\_\_ eigentlich eine Behörde sei; er verfüge über eine Lizenz vom kantonalen Verband (Urk. 110 S. 8 ff.).

Die Vorinstanz erwähnte die "Verkehrswertschätzung per September 2014" (so die Bezeichnung von Urk. 109/1 im Begleitschreiben K.\_\_\_\_\_'s [Urk. 109/2]) in ihrem Urteil nicht. Sie wies aber auf die Novenschranke von Art. 229 ZPO hin und führte aus, neue Tatsachen seien nach dem zweiten Schriftenwechsel (Replik und Duplik) nur noch zulässig, wenn es sich um Noven im Sinne dieser Bestimmung handle. Das Novenrecht gelte auch in Bezug auf Beweismittel. Bei den Eingaben und Beilagen der Beklagten, die nach der Duplik eingereicht worden seien, handle es sich um Noven. Die Beklagten hätten nicht dargelegt, ob sie erst nach Aktenschluss entstanden seien oder ob sie bereits vor Aktenschluss vorhanden gewesen seien, aber trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher hätten vorgebracht werden können. Aus diesem Grund würden diese neuen Behauptungen für die Beurteilung unberücksichtigt bleiben (Urk. 129 S. 5 f.).

Da die Verkehrswertschätzung K.\_\_\_\_\_'s vom Januar 2019 stammt und umgehend eingereicht wurde, stellt sich die Frage, ob die Voraussetzung von Art. 229 Abs. 1 lit. a ZPO erfüllt war und sie als echtes Novum zu behandeln gewesen wäre. Die Frage ist zu verneinen. Die Schätzung existierte im Zeitpunkt des Aktenschlusses zwar noch nicht. Doch wären die Beklagten bzw. ihr Vertreter grundsätzlich in der Lage gewesen, K.\_\_\_\_\_, der beim Umbau bereits mit der Mängelbehebung betraut worden war (Urk. 109/1 S. 2), zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt mit der Schätzung des Verkehrswertes zu beauftragen. Bei

echten Noven ist ein früheres Vorbringen objektiv nicht möglich und ist die Verspätung damit per se entschuldbar (Pahud, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], 2. Aufl. 2016, Art. 229 N 13). Dies kann von der Verkehrswertschätzung K.\_\_\_\_s nicht gesagt werden. Zum gleichen Ergebnis führt die Überlegung, dass es sich dabei um ein Privatgutachten handelt, dem nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lediglich die Bedeutung einer Parteibehauptung zukommt (BGE 141 III 433 E. 2.5.3 und E. 2.6 S. 437). Parteivorbringen zum Zustand und Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufs hätten bereits vor Aktenschluss gemacht werden können. Die in Urk. 109/1 dokumentierten Tatsachen sind nicht erst nach dem Aktenschluss entstanden. Schliesslich hätte auch die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens vor Aktenschluss und damit spätestens mit der Duplik beantragt werden müssen.

Auch die für die nachträgliche Zulassung von unechten Noven geltenden Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO waren vorliegend nicht erfüllt. Auf die Frage, weshalb er die Schätzung nicht früher in Auftrag gegeben habe, antwortete C.\_\_\_\_, ihm sei die Idee nicht gekommen. Er habe einen Anwalt gehabt und dieser habe niemals so gefragt (Urk. 110 S. 9). Damit ist nicht dargetan, dass die Schätzung bei zumutbarer Sorgfalt nicht bereits früher hätte eingeholt resp. die enthaltenen Aussagen nicht früher hätten gemacht werden können. Der Vorinstanz ist daher kein Vorwurf zu machen, wenn sie die Verkehrswertschätzung von K.\_\_\_\_ nicht in die Beweismwürdigung einbezog. Die Rüge der Beklagten ist unbegründet.

2.4.4 Kommt einem Privatgutachten lediglich die Bedeutung einer Parteibehauptung zu, vermag die Verkehrswertschätzung von K.\_\_\_\_ den Beweis, dass der Verkehrswert der Liegenschaft im Juni 2014 lediglich Fr. 584'000.– betragen hat, aber ohnehin nicht zu leisten. Zudem vermag die Schätzung auch inhaltlich nicht zu genügen bzw. zu überzeugen. K.\_\_\_\_ ist eidg. dipl. Energieingenieur, eidg. dipl. Energieberater, eidg. dipl. Sanitärtechniker und "GEAK-Plus-Experte" (Urk. 109/1 S. 2). Über eine Ausbildung im Bereich Immobilienbewertung verfügt er offensichtlich nicht. Seine Schätzung vom Januar 2019 baut auf seinem Gutachten über gebäudetechnische Installationen vom September 2014 auf, das mit

der Duplik eingereicht wurde (Urk. 68/53) und sich mit der Mängelabklärung und -behebung im Bereich Heizung, Lüftung und Sanitär befasst (Urk. 68/53 S. 3). Zur Feststellung der Mängel führte K.\_\_\_\_\_ am 26. August 2014 im Gebäude einen Augenschein durch (Urk. 68/53 S. 5), aufgrund dessen er "über den aktuellen Stand der Arbeiten anfangs September 2014 im Bilde [war] und diese dokumentiert [hat]" (Urk. 109/1 S. 2). Nach einer (erneuten) Darstellung der vor Ort festgestellten Mängel (Urk. 109/1 S. 3 ff., Urk. 68/53 S. 6 ff.) kommt K.\_\_\_\_\_ zum Schluss, dass aufgrund "der Expertise vom September 2014 und der Bestandesaufnahme vom 28. August 2014 [...] der Umbaufertigstellungsgrad mit ca. 45% angenommen werden [kann]" (Urk. 109/1 S. 11). Darauf folgt eine Verkehrswertberechnung, die für das Land (384 m<sup>2</sup>) mit einem Preis von Fr. 450.-/m<sup>2</sup> und für das Gebäude (1'096.8 m<sup>3</sup>) mit Preisen von Fr. 200.-/m<sup>3</sup> (Bestand) und Fr. 350.-/m<sup>3</sup> (Umbaukosten) rechnet. Daraus resultiert ein Landwert (samt Erschliessungskosten von Fr. 15'000.-) von Fr. 172'800.- und eine Gebäudewert (samt Baunebenkosten von Fr. 12'500.-) von Fr. 615'740.-, was einen geschätzten Verkehrswert nach Umbauvollendung von Fr. 803'540.- ergibt. Für den Besichtigungszeitpunkt rechnete K.\_\_\_\_\_ mit 45% der gesamten Umbaukosten von Fr. 383'880.- (1'096.8 x Fr. 350.-) und ohne Baunebenkosten von Fr. 12'500.-. Er gelangte so zu einem Verkehrswert, der mit Fr. 579'906.- (Fr. 803'540.- abzüglich Fr. 211'134.- [55% von Fr. 383'880.-] abzüglich Fr. 12'500.-) knapp unter den Kaufpreis von Fr. 584'000.- zu liegen kommt.

Die eingesetzten Preise (Fr. 450.-/m<sup>2</sup> und Fr. 200.-/m<sup>3</sup> bzw. Fr. 350.-/m<sup>3</sup>) werden von K.\_\_\_\_\_ nicht näher begründet. Die Abweichungen zu der vom Steueramt im Schätzungsprotokoll (Urk. 4/9) vorgenommenen Bewertung werden nicht näher erläutert. Auch erscheint es nicht zulässig, von einer aus anderem Anlass durchgeführten Besichtigung ohne nähere Begründung auf einen Bauvollendungsgrad von 45% zu schliessen. Insgesamt erscheint die Schätzung nicht schlüssig und mit Rücksicht auf den bereits bekannten Verkaufspreis von Fr. 584'000.- erstellt. Es kann darauf nicht abgestellt werden. Einen Antrag auf Einholung eines gerichtlichen Gutachtens, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaft aufgrund des Baustandes im massgeblichen Zeitpunkt wohl am ehesten hätte nachgewiesen werden können, haben die Beklagten vor Vorinstanz nicht

gestellt. Mit der Berufung auf K.\_\_\_\_\_ und seine Verkehrswertschätzung (Urk. 109/1) vermögen die Beklagten keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz darzutun.

3. Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Handänderung nicht zur Erzielung eines marktkonformen Erlöses sondern zum Zwecke einer Krediterhöhung vorgenommen worden sei und mit dem Kaufpreis lediglich die Hypotheken hätten abgegolten werden sollen. Dies blieb auch im Berufungsverfahren unbestritten. Sie ist weiter zum Ergebnis gelangt, die Befragung der Zeugen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ habe nichts zum Verkehrswert der Liegenschaft im Juni 2014 ergeben (Urk. 129 S. 20 f.).

3.1 Der Zeuge C.\_\_\_\_\_ – so die Vorinstanz – habe ausgesagt, das Haus sei wegen einer Krediterhöhung auf die Kinder übertragen worden, was die Bank und I.\_\_\_\_\_ vorgeschlagen hätten. Man habe nie über den Wert gesprochen; dies sei nie ein Thema gewesen und bei der Übertragung auf die Kinder sei nur die Hypothekarschuld übertragen worden. Das Ziel sei gewesen, einen Kredit zu erhalten. Gegen das Schätzungsprotokoll (Urk. 4/9) habe er eine Einsprache gemacht, die aber nichts bewirkt habe (Urk. 129 S. 19).

Mit den Aussagen des Zeugen und der vorinstanzlichen Beweiswürdigung setzen sich die Beklagten in der Berufung kaum auseinander. Sie verweisen im Wesentlichen auf die vom Zeugen anlässlich seiner Befragung eingereichte Schätzung von K.\_\_\_\_\_ (Urk. 128 S. 15, S. 23). Darauf wurde bereits eingegangen. Im Sinne eines Nachtrags kann festgehalten werden, dass der Zeuge C.\_\_\_\_\_ zwar erklärte, das Haus habe sich im Umbau befunden und es habe mit dem Haus Probleme gegeben, weshalb die Liegenschaft unmöglich den vom Steueramt geschätzten Wert von rund Fr. 970'000.– oder gar den anvisierten Verkaufspreis von Fr. 1'350'000.– (Festpreis) aufgewiesen habe (Urk. 110 S. 5 f., S. 12). Auch damit lässt sich über den Wert des Hauses im Zeitpunkt der Veräusserung an die Beklagten aber keine verlässliche Aussage gewinnen. Insbesondere kann daraus nicht geschlossen werden, der Wert habe lediglich Fr. 584'000.– betragen. Dies kann auch aufgrund der allgemeinen Aussage des Zeugen, dass die Hypothekarschuld durch den Wert des Hauses nicht mehr ge-

deckt gewesen sei und die Bank bei einem Verkauf "zu dieser Zeit" zu einem Verlust gekommen wäre (Urk. 110 S. 12), nicht als erstellt gelten. Auf die vorinstanzliche Erwägung, dass Banken in der Regel keine Hypotheken in der Höhe des Verkehrswerts gewährten, sondern eine Liegenschaft zu maximal 80% ihres Wertes belehnten, und die Beklagten keine Umstände dargelegt hätten, weshalb dies vorliegend anders sein sollte (Urk. 129 S. 21), gehen die Beklagten nicht ein. Es besteht kein Anlass, den Zeugen C.\_\_\_\_\_ im Berufungsverfahren nochmals anzuhören (vgl. Urk. 128 S. 6).

3.2 Zum Zeugen I.\_\_\_\_\_ fügte die Vorinstanz präzisierend aus, der Zeuge habe erklärt, die Beklagten hätten einen zu hohen Preis bezahlt (Urk. 129 S. 20). Der Zeuge begründete dies mit dem Umbau, der erst begonnen bzw. nicht vollendet gewesen sei (Urk. 111 S. 14, S. 25). Andererseits gab der Zeuge zu Protokoll, er könne über den Wert des Hauses im Jahre 2014 nichts sagen (Urk. 111 S. 6) und er könne auch nicht sagen, ob der Preis von Fr. 584'000.– dem tatsächlichen Wert des Hauses entspreche (Urk. 111 S. 10, S. 14). Damit liegen widersprüchliche Aussagen vor. Davon abgesehen erachtete die Vorinstanz den Zeugen nicht als unbefangen und sein Zeugnis als nicht beweisbildend (Urk. 129 S. 20). Die Beklagten stellen in ihrer Berufung diese Beweiswürdigung nicht in Frage. Sie vertreten selber die Auffassung, der Zeuge habe mehrfach die Unwahrheit gesagt (Urk. 128 S. 25 ff.), auch wenn seine Aussagen belegen würden, dass die Beklagten bei den Hausübertragungen am 30. Juni und 1. Dezember 2014 keine Rolle gespielt hätten (Urk. 128 S. 31; dazu unten E. III/5). Schliesslich ist auch mit ihrem Hinweis, gemäss Aussage des Zeugen sei der Umbau im Juni 2014 noch ganz am Anfang gestanden und das Haus nicht bewohnbar gewesen (Urk. 129 S. 24 mit Verweis auf Urk. 111 S. 6), nichts gewonnen, da sich daraus der Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Veräusserung nicht erschliesst.

3.3 Damit bleibt es dabei, dass auch anhand der Zeugenaussagen nicht erstellt werden kann, dass die Beklagten den Verkehrswert abgegolten haben. Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz ist auch insoweit nicht auszumachen.

4. Die Beklagten bringen vor, die Luzerner Kantonalbank habe für die Übertragung der Liegenschaft am 30. Juni 2014 kein Konto für die Beklagten eröffnet. Es seien keine Zahlungen ausgeführt worden und es habe keinen Geldfluss gegeben. Es habe keinen Kauf oder Verkauf des Hauses gegeben (Urk. 128 S. 11). Dieser Einwand ist offensichtlich unberechtigt. Gemäss Kaufvertrag vom 30. Juni 2014 betrug der Kaufpreis Fr. 584'000.– und wurde durch Schuldübernahme getilgt (Urk. 4/6: "Damit gilt der Kaufpreis als bezahlt."). Der Kaufpreis von Fr. 584'000.– stellt somit die Gegenleistung im Sinne von Art. 286 Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 3 SchKG dar. Alles andere ist unbeachtlich. Insbesondere ist irrelevant, dass keine Zahlungen geleistet wurden.

5.1 Die Beklagten machen weiter geltend, sie seien gleichsam unwissende Dritte gewesen, die nie aktiv in die Vermittlungen oder Entscheidungen "rund um das Haus" eingebunden gewesen seien. Die Entscheidungsträger seien C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ gewesen (Urk. 128 S. 4). Über die von der Vorinstanz erwähnte Kommunikation zwischen ihrem Vater und I.\_\_\_\_\_ (per SMS bzw. WhatsApp) hätten sie keine Kenntnis gehabt, weil ihr Vater nie mit ihnen darüber gesprochen habe. Es treffe daher nicht zu, dass sie bzw. die ganze Familie gewusst hätten, dass der Staat sie angreifen könne (Urk. 128 S. 12). Auch die Vertreter des Klägers hätten gewusst, dass sie bei den Hausübertragungen keine Rolle gespielt hätten (Urk. 128 S. 31). Die Vorinstanz habe entschieden, ohne sie anzuhören oder zu konsultieren (Urk. 128 S. 3).

5.2 Die Beklagten haben sich im vorinstanzlichen Verfahren durch ihre Vertreter mehrfach geäussert und waren – von der Instruktionsverhandlung vom 6. Juli 2016 abgesehen, zu der die Beklagte 2 unentschuldigt nicht erschien – an den anberaumten Verhandlungen anwesend. Der sinngemäss erhobene Vorwurf der Gehörsverletzung geht fehl. Dass sie darüber hinaus zu einer rechtserheblichen und streitigen Tatsache einen rechtzeitigen Antrag auf Parteibefragung oder Beweisaussage gestellt hätten, den die Vorinstanz übergang, machen sie nicht geltend.

5.3 Die Vorinstanz hat festgehalten, dass es auf die Kenntnisse der Beklagten bei der Schenkungsanfechtung (Art. 286 SchKG) – im Unterschied zur Ab-

sichtsanfechtung (Art. 288 SchKG) – nicht ankomme (Urk. 129 S. 18, S. 21). Dies ist zutreffend (ZR 69 [1970] Nr. 23 S. 74) und wird von den Beklagten auch nicht in Frage gestellt. Der Kläger hat vor Vorinstanz behauptet, auch die Voraussetzungen einer Absichtsanfechtung seien erfüllt (Urk. 2 S. 8 f.). Die Vorinstanz hat aber letztlich offengelassen, ob die Übertragung der Liegenschaft auch nach Art. 288 SchKG anfechtbar wäre.

5.4 Die Vorinstanz hat mit Rücksicht auf die Rechtsfolgen auch Erwägungen zur subjektiven Lage angestellt. Aus den am 6. Oktober 2014 zwischen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ ausgetauschten Sprachnachrichten schloss die Vorinstanz, dass die Gefahr einer Anfechtung bereits vor dem 30. Juni 2014 bekannt war (Urk. 129 S. 18 f. E. 2.3.4.2, mit Verweis auf Urk. 66 S. 36). Die Beklagten hätten die Möglichkeit, den Gläubigern Haftungssubstrat zu entziehen, bewusst in Kauf genommen (Urk. 129 S. 21). Von der Werterstattungspflicht könnten sich die Beklagten nicht exkulpieren, nachdem sie bereits vor der betroffenen Handänderung um die Möglichkeit einer Anfechtung gewusst hätten und auch der Weiterverkauf in diesem Lichte zu betrachten sei (Urk. 129 S. 23 f.). Zudem könnten sich die Beklagten nicht darauf berufen, gutgläubige Empfänger einer Schenkung gewesen zu sein, weshalb mit Blick auf Art. 291 Abs. 4 SchKG irrelevant sei, ob sie noch bereichert seien (Urk. 129 S. 24).

5.5 Mit der Berufung wird nicht in Abrede gestellt, dass die am 6. Oktober 2014 zwischen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ ausgetauschten Sprachnachrichten nur so verstanden werden können, dass die Gefahr einer Anfechtung bereits vor der ersten Handänderung bekannt war (vgl. Urk. 129 S. 18 mit Verweis auf Urk. 66 S. 34 ff.). Von einer direkten Schädigungsabsicht, wie die Beklagten fälschlicherweise meinen (Urk. 128 S. 12 Ziff. 3.1.5.5), ging die Vorinstanz zwar nicht aus; doch hätten sowohl C.\_\_\_\_\_ als auch sie selbst bewusst die Möglichkeit in Kauf genommen, dass mit der Handänderung den Gläubigern Haftungssubstrat entzogen werde (Urk. 129 S. 18, S. 21).

Die Beklagten wollen als Käufer davon freilich nichts davon gewusst haben, da ihr Vater mit ihnen nicht darüber gesprochen habe. Die Vorinstanz ist nun allerdings davon ausgegangen, dass die Beklagten in der Duplik zugestanden ha-

ben, dass sie um die Schulden und die Betreibungen ihres Vaters wussten (Urk. 129 S. 18 f. E. 2.3.3 und 2.3.4.2 mit Verweis auf Urk. 66 S. 26 ff., insb. S. 27 Ziff. 1.5.3 und S. 28 Ziff. 2.1 f.). Dies wird in der Berufung auch nicht substantiiert beanstandet. Zwar soll C.\_\_\_\_\_ mit seiner Frau und den Beklagten niemals über "Details" seiner Schulden gesprochen haben. Gleichzeitig wird aber eingeräumt, es könne sein, dass die Beklagten "indirekt oder seitlich mitgehört haben"; auch waren sie über den (ablehnenden) Entscheid des Steueramtes betreffend Steuererlass (Urk. 68/27) informiert (Urk. 128 S. 12).

Gutgläubig ist der Beschenkte nur dann, wenn die Gläubigerbenachteiligung bei der nach den Umständen gebotenen Aufmerksamkeit nicht erkennbar war (BSK SchKG II-Bauer, Art. 291 N 28; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 2003 n. 44 ad art. 291). Die Beweislast für die Gutgläubigkeit liegt – entgegen der allgemeinen Regel von Art. 3 ZGB – beim Begünstigten (KUKO SchKG-Umbach-Spahn/Bossart, Art. 291 N 8; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, SchKG, 4. Aufl., 1997/1999, Art. 291 N 31; vgl. auch BSK SchKG II-Staehelin, Art. 287 N 19). Der Nachweis, dass der Gegenstand selbst (oder der entsprechende Gegenwert) ohne sein Verschulden nicht mehr in seinem Vermögen ist, hat ebenfalls der Rückgewährspflichtige zu leisten (BSK SchKG I-Bauer, Art. 291 N 20a).

Wenn die Vorinstanz aus dem Zugeständnis in der Duplik den Schluss zog, den Beklagten könne aufgrund ihres Wissens um die prekäre finanzielle Situation ihres Vaters keine Gutgläubigkeit attestiert werden, zumal bei Schenkungen unter Verwandten ein strenger Massstab anzulegen sei, kann darin keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung erblickt werden. Auch wenn die Krediterhöhung im Vordergrund stand, hätten die Beklagten bei gebotener Aufmerksamkeit merken müssen, dass dem Kläger ein Schaden droht, wenn ihnen die Liegenschaft von ihrem Vater, der mit einer Betreibung des Steueramtes konfrontiert war, gegen Übernahme der bestehenden Hypothekarschuld übertragen wird. Laut den Beklagten wurde die Übertragung ja gerade deshalb notwendig, weil der Kredit wegen der pendenten Betreibung des Steueramtes von der Bank gekündigt bzw. nicht erhöht worden wäre (Urk. 26 S. 3, Urk. 66 S. 25 und S. 28, Urk. 128 S. 13).

Die Erkennbarkeit einer Gläubigerbenachteiligung ist daher zu bejahen. Auf ihr Zugeständnis in der Duplik können die Beklagten im Berufungsverfahren ohnehin nicht mehr zurückkommen. Demzufolge war für die Beklagten auch erkennbar, dass der Kauf der Liegenschaft eine anfechtbare Handlung darstellt. Ob die Beklagten *wussten*, dass sie sich mit der Übertragung der Liegenschaft einer Anfechtungsklage seitens des Klägers aussetzen (vgl. Urk. 128 S. 12), ist nicht entscheidend. Für den Zeitpunkt der Weiterveräußerung (1. Dezember 2014) erscheint eine gänzliche Unkenntnis der Beklagten über die drohende Anfechtung aufgrund des expliziten Hinweises im Verlustschein (Urk. 128 S. 12, Urk. 4/4 S. 3) und der kurz darauf geführten Diskussion zwischen C.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ über die nun drohenden rechtlichen Konsequenzen (Urk. 66 S. 33 ff.) als lebensfremd, denn dabei handelt es sich keineswegs um ein "Detail" der Schulden ihres Vaters. Dies hat auch die Vorinstanz so gesehen (Urk. 129 S. 19 E. 2.3.4.3). Im Übrigen begründet selbst eine nachträgliche Kenntnisnahme von der Benachteiligung eine volle Haftung des Beschenkten, wenn er sich nach der Kenntnisnahme der Bereicherung entledigt (BSK SchKG II-Bauer, Art. 291 N 28). Der Beweis ihrer Gutgläubigkeit ist von den Beklagten jedenfalls nicht erbracht worden. Somit kam die Vorinstanz auch zu Recht zum Ergebnis, der Exkulpationsbeweis bei der Weiterveräußerung der Liegenschaft müsse als gescheitert betrachtet werden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beklagten an der Unmöglichkeit der Rückerstattung in natura resp. des entsprechenden Gegenwerts kein Verschulden trifft, nachdem sie die Liegenschaft weiterveräußert haben, ohne dass sie sich auf ihren guten Glauben berufen können.

6. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen der Schenkungsanfechtung zu Recht als erfüllt betrachtet und die Pflicht zur Rückerstattung des Wertes im Umfang des durch den Verlustschein ausgewiesenen Betrags bejaht. Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und die Dispositiv-Ziffern 1 Absatz 1 sowie 2 bis 5 des vorinstanzlichen Urteils sind zu bestätigen.

IV.

1. Ausgangsgemäss werden die Beklagten auch für das zweitinstanzliche Verfahren zu gleichen Teilen kostenpflichtig, wobei auf solidarische Haftung zu erkennen ist (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Dem obsiegenden Kläger ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen sind.

2. Die Beklagten haben ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt (Urk. 128 S. 6). Nach dem Gesagten muss die Berufung als aussichtslos bezeichnet werden. Angaben zu den aktuellen finanziellen Verhältnissen fehlen. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist demzufolge abzuweisen (Art. 117 lit. a und b ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung an die Parteien mit nachfolgendem Erkenntnis.
3. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und Dispositiv-Ziffer 1 Absatz 1 des Urteils des Bezirksgerichts Zürich, 7. Abteilung, vom 16. Dezember 2020 wird bestätigt.
2. Die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung (Dispositiv-Ziffern 2 bis 5) wird bestätigt.

3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'000.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beklagten 1 und 2 je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
5. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger unter Beilage der Doppel von Urk. 128 und Urk. 130, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

7. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 132'209.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 21. April 2021

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. D. Scherrer

MLaw M. Wild

versandt am:  
lee