

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB230046-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter  
lic. iur. K. Vogel und Ersatzoberrichter lic. iur. T. Engler  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Müller

## Urteil vom 18. November 2025

in Sachen

**Ortsgemeinde A.**\_\_\_\_\_,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X.\_\_\_\_\_

gegen

**B.**\_\_\_\_\_ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y.\_\_\_\_\_

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 2. Abteilung vom  
16. Oktober 2023 (CG220031-L)**

**Rechtsbegehren:**

(Urk. 31 S. 2)

- «1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin die Mietzinse der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-strasse 1, A. \_\_\_\_\_ (Grundstück Nr. 2) für die Monate März bis Juni 2021 in Höhe von CHF 62'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 30. April 2021 (mittlerer Verfall) herauszugeben.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 8'218.95 für den Ersatz der Schliessanlage zu bezahlen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.»

**Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 2. Abteilung, vom 16. Oktober 2023:**

(Urk. 45 S. 23 f. = Urk. 50 S. 23 f.)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 7'804.– festgesetzt. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
3. Die Gerichtskosten werden im Umfang von CHF 5'139.– der Klägerin und im Umfang von CHF 2'665.– der Beklagten auferlegt.  
  
Die auf die Klägerin entfallenden Gerichtskosten werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 7'168.– verrechnet, im Mehrbetrag wird ihr der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.  
  
Die auf die Beklagte entfallenden Gerichtskosten werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 7'756.– verrechnet, im Mehrbetrag wird ihr der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 3'375.– (inklusive Mehrwertsteuern) zu bezahlen.
5. [Mitteilungen]
6. [Rechtsmittel]

### **Berufungsanträge:**

der Klägerin und Berufungsklägerin (Urk. 49 S. 2):

- «1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Zürich, 2. Abteilung, vom 16. Oktober 2023 (CG220031-L/U) sei aufzuheben.
2. Die Klage sei zu schützen und die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin die Mietzinse der Liegenschaft C.\_\_\_\_-strasse 1, A.\_\_\_\_ (Grundstück Nr. 2) für die Monate März bis Juni 2021 in Höhe von CHF 62'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 30. April 2021 (mittlerer Verfall) herauszugeben.
3. Die Berufungsbeklagte sei zudem zu verpflichten, der Berufungsklägerin CHF 8'218.95 für den Ersatz der Schliessanlage zu bezahlen.
4. Eventualiter sei die Streitsache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Die erst- und zweitinstanzlichen Kosten seien der Beklagten/Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, die Klägerin/Berufungsklägerin für die erst- und zweitinstanzlichen Kosten zzgl. MWST zu entschädigen.»

der Beklagten und Berufungsbeklagten (Urk. 54 S. 2):

- «Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen, so weit eingetreten wird, und das erstinstanzliche Urteil vollumfänglich zu stützen.  
– alles unter ausgangsgemässer Kosten- und Entschädigungsfolge –»

### **Erwägungen:**

#### 1. Ausgangslage und Verfahrensgang

1.1. Im Mittelpunkt des vorliegenden Rechtsstreits steht ein Baurecht für eine Werkhalle auf der Liegenschaft C.\_\_\_\_-strasse 1 in A.\_\_\_\_ (Grundstück Nr. 3/A.\_\_\_\_, E-GRID CH4). Das Baurecht ist als selbstständiges und dauerndes Recht ausgestaltet und seit dem Jahr 1984 als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen (Grundstück Nr. 2/A.\_\_\_\_, E-GRID CH5; Urk. 4/1 S. 2; Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 i.V.m. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 und Art. 779 Abs. 1 und 3 ZGB).

Der vormalige Eigentümer, D.\_\_\_\_\_, verkaufte das Baurechtsgrundstück am 5. März 2021 an die Beklagte, die B.\_\_\_\_ GmbH (Urk. 4/1; Verpflichtungsgeschäft).

Der entsprechende öffentlich beurkundete Kaufvertrag sieht in Ziffer 1 seiner weiteren Vertragsbestimmungen vor, dass der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferschaft rückwirkend per 1. März 2021 stattfinde (Urk. 4/1 S. 5). Sodann sieht die weitere Bestimmung Ziffer 6 vor, dass die Vertragsparteien unter anderem über die das Kaufgrundstück betreffenden Mietzinseinnahmen per Datum des Besitzesantritts abrechnen (Urk. 4/1 S. 6).

Eigentümerin der vom Baurecht belasteten Liegenschaft ist die Ortsgemeinde A.\_\_\_\_\_, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft im Sinne von Art. 12 des st. gallischen Gemeindegesetzes (sGS 151.2).

Die Ortsgemeinde A.\_\_\_\_\_ übte mit Schreiben vom 26. Mai 2021 ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB aus (Urk. 4/3). Infolgedessen übertrug D.\_\_\_\_\_ das Eigentum am Baurechtsgrundstück Nr. 2 nicht an die B.\_\_\_\_ GmbH, sondern mit Grundbuchanmeldung vom 13. Juli 2021 an die Ortsgemeinde A.\_\_\_\_\_ (Urk. 4/2; Verfügungsgeschäft).

Insoweit ist der Sachverhalt unbestritten. Die vorliegende Auseinandersetzung dreht sich im Wesentlichen darum, wem die in der Zeit zwischen März und Juni 2021 für das Kaufgrundstück einggenommenen Mietzinse zustehen, der B.\_\_\_\_ GmbH oder der Ortsgemeinde A.\_\_\_\_\_. Ausserdem geht es auch noch um einen verlangten Kostenersatz für das Ersetzen der Schliessanlage. Diesbezüglich macht die Klägerin geltend, die Beklagte habe die empfangenen Schlüssel der Liegenschaft nie an sie weitergegeben.

1.2. Am 10. Mai 2022 reichte die Klägerin ihre Klage bei der Vorinstanz ein (Urk. 1 f.). Ihr Rechtsbegehren ist eingangs, auf Seite 2 wiedergegeben.

Die Beklagte erhob zunächst Eventualwiderklage hinsichtlich Aufwendungen, welche sie im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf gehabt habe und in Verrechnung bringe (Urk. 11). Später zog sie die Widerklage zurück (Urk. 24).

Der detaillierte Prozessverlauf des erstinstanzlichen Verfahrens kann dem angefochtenen Urteil entnommen werden (Urk. 50 E. I S. 2 f.).

1.3. Die Vorinstanz wies die Klage ab. Kurz zusammengefasst befand sie in Bezug auf die Mietzinse, dass die Beklagte für den relevanten Zeitraum einen vertraglich eingeräumten Anspruch auf die Einnahme der Mietzinse gehabt habe, weshalb keine ungerechtfertigte Bereicherung im Sinne von Art. 62 Abs. 1 OR vorliege. Der Klägerin sei es zudem nicht gelungen, die haftungsbegründenden Tatsachen in Bezug auf ihre Schadenersatzforderung betreffend die Schliessanlage substantiiert darzulegen (Urk. 50 E. IV/C S. 20 f.).

1.4. Gegen das ihr am 23. Oktober 2023 (Urk. 46) zugestellte Urteil der Vorinstanz vom 16. Oktober 2023 erhob die Klägerin am 22. November 2023 Berufung mit den auf Seite 3 vorn wiedergegebenen Berufungsanträgen (Urk. 49).

Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1–48) wurden beigezogen (Urk. 48; vgl. Urk. 49 Ziff. II/8). Den verlangten Vorschuss von Fr. 7'150.– für die Gerichtskosten leistete die Klägerin fristgerecht, am 28. November 2023 (Urk. 51 f.).

Die Beklagte erstattete die Berufungsantwort mit Eingabe vom 8. Februar 2024 (Urk. 54, der Klägerin am 26. Februar 2024 zur Kenntnis gebracht [Urk. 55]).

Weitere Eingaben erfolgten nicht.

1.5. Auf den 1. Juli 2024 kam es aufgrund der Neukonstituierung des hiesigen Obergerichts zu einem Referentenwechsel. Seither fungiert Oberrichter lic. iur. K. Vogel als Referent in diesem Verfahren, was den Parteien brieflich bekannt gegeben wurde (vgl. Urk. 56/1-2).

## 2. Prozessuales im Berufungsverfahren

2.1. Die Eintretensvoraussetzungen für die Berufung sind erfüllt: Die Berufung richtet sich gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert Fr. 10'000.– übersteigt (Art. 308 Abs. 2 ZPO) und die nicht unter einen Ausnahmetatbestand gemäss Art. 309 ZPO fällt. Sie wurde formgerecht bei der zuständigen

kantonale Berufungsinstanz (§ 48 GOG) erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die vorinstanzliche Klage unterlegene und deshalb beschwerte Klägerin ist zu deren Erhebung legitimiert. Der verlangte Kostenvorschuss wurde bezahlt (Urk. 51 f.). Unter dem Vorbehalt rechtsgenügender Begründung (dazu sogleich, E. 2.2) ist auf die Berufung einzutreten.

Das Verfahren ist spruchreif. Der Berufungsentscheid kann aufgrund der Akten ergehen (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

2.2. Der materiellen Beurteilung des Rechtsmittels vorangestellt werden nachfolgend die allgemeinen Regeln des Berufungsverfahrens: Mit der Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und/oder unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung (Angemessenheitsprüfung; BGer 5A\_184/2013 vom 26. April 2013 E. 3.1; BGer 5A\_1049/2019 vom 25. August 2021 E. 3). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Aufgrund der umfassenden Überprüfungsbefugnis ist die Berufungsinstanz allerdings nicht an die mit den Rügen vorgebrachte Argumentation oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden, sondern kann die Rügen auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (ZK ZPO-Reetz, Art. 310 N 6). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3. Auf den 1. Januar 2025 ist die Teilrevision der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 17. März 2023 (Verbesserung der Praxistauglichkeit und

der Rechtsdurchsetzung) in Kraft getreten (AS 2023 491; BBI 2020 2697). Nach der diesbezüglichen Übergangsbestimmung, Art. 407f nZPO (e contrario), hat diese Gesetzesnovelle indes keinen Einfluss auf das vorliegende Verfahren.

### 3. Anspruch auf Herausgabe der Mietzinse

3.1. Die Vorinstanz prüfte den Anspruch auf Herausgabe der Mietzinse unter dem Blickwinkel einer ungerechtfertigten Bereicherung. Zwischen den Prozessparteien (Ortsgemeinde A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ GmbH) bestehe kein Vertragsverhältnis, sodass vertragliche Ansprüche nicht in Frage kämen. Die Argumentation der Klägerin beruhe denn auch darauf, dass die Vermögensverschiebung ohne Rechtsgrund erfolgt sei. Angerufen, behauptet und ersichtlich sei einzig ein Bereicherungsanspruch (Urk. 50 E. IV/A/1.4 S. 7). In Betracht komme eine Eingriffskonkdition – es sei zu prüfen, ob die Beklagte durch die Einnahme der Mietzinse in die Rechtsstellung der Klägerin eingegriffen habe, ohne selbst über einen entsprechenden Anspruch zu verfügen (Urk. 50 E. IV/A/3.3 S. 11).

Die Vorinstanz erwog, dass die Modalitäten der Eigentumsübertragung in Ziffer 2 der weiteren Bestimmungen des Grundstückkaufvertrags ausdrücklich vorgesehen hätten, dass die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin unter der Suspensivbedingung gestanden habe, dass nicht die Klägerin gültig Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht machen würde. Diese Bedingung sei in der Folge nicht eingetreten. Vorerst sei der Verkäufer Eigentümer des Kaufobjekts geblieben. Es bleibe nun zu prüfen, ob die Beklagte in der Schwebezeit zwischen dem Abschluss des Grundstückkaufvertrags und der Vorkaufsrechtsausübung Besitzerin des Kaufobjekts geworden sei, beziehungsweise ob sie aus dem unstrittig gültig abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäft ein Recht auf Vereinnahmung der Mietzinse ableiten könne (Urk. 50 E. IV/A/4.4 S. 12). Wenngleich bei Immobilien der Besitz in der Regel durch Übergabe erworben werde (Art. 922 Abs. 1 ZGB), könne der Besitzesantritt auch durch (Besitz-)Vertrag erfolgen (Art. 924 Abs. 1 ZGB). Art. 937 Abs. 1 ZGB begründe lediglich eine Vermutung, dass die wesentlichen Rechtsfolgen, welche mit dem Besitz an einem Grundstück verbunden seien, an den Eintrag im Grundbuch geknüpft seien. Beim Grundstückkauf entspreche es gängiger Beurkundungspraxis, den Übergang von Nutzen und Gefahr vertraglich zu regeln; lediglich subsi-

diär sehe Art. 185 Abs. 3 OR vor, dass bei Kaufverträgen, die unter einer aufschiebenden Wirkung abgeschlossen wurden, Nutzen und Gefahr der veräusserten Sache mit Eintritt der Bedingung auf den Erwerber übergangen (Urk. 50 E. IV/A/4.5 S. 12 f.). Vorliegend lege Ziffer 1 der weiteren Vertragsbestimmungen in Abweichung von Art. 185 Abs. 3 OR explizit fest, dass der Besitzesantritt der Käuferschaft mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr per 1. März 2021 erfolge (Urk. 50 E. IV/A/4.6 S. 13). Die Besitzesverhältnisse könnten unabhängig von den Eigentumsverhältnissen vertraglich geregelt werden. Im Gegensatz zum Anspruch auf Eigentumsübertragung sei die Übertragung des Besitzes nicht unter der suspensiven Bedingung gestanden, dass es nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts komme. Der dahingehende Wille der Vertragsparteien sei dadurch verdeutlicht worden, dass im Hinblick auf dieses Auseinanderfallen von Eigentums- und Besitzesrechten in Ziffer 6 der weiteren Vertragsbestimmungen die Pflicht zur Erstellung einer separaten Abrechnung betreffend Abgaben und Einnahmen per Datum des Besitzesantritts vereinbart worden sei (Urk. 50 E. IV/A/4.6 S. 13). Aufgrund dessen sei die Käuferin (die B.\_\_\_\_\_ GmbH) grundsätzlich zur Einnahme der streitgegenständlichen Mietzinse berechtigt gewesen (Urk. 50 E. IV/A/4.7 S. 13).

Sodann ging die Vorinstanz näher auf die Frage ein, ob das Vorkaufsrecht gültig ausgeübt worden sei, und bejahte dies. Es liege weder ein öffentlich beurkundeter Ausschluss noch ein schriftlicher Verzicht auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vor. Mit ihrem Schreiben vom 26. Mai 2021 (Urk. 4/3) habe die Klägerin ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gültig ausgeübt (Urk. 50 E. IV/A/5.1 S. 14 f.).

Schliesslich beleuchtete die Vorinstanz die Rechtslage nach der Ausübung des Vorkaufsrechts: Beim gesetzlichen Vorkaufsrecht nach Art. 682 ZGB könne die Vorkaufsberechtigte das Baurecht zu den Bedingungen erwerben, die der Verkäufer mit dem Dritten (dem Erstkäufer) vereinbart habe (Urk. 50 E. IV/A/5.2.2 S. 16, mit Hinweis auf Art. 682 Abs. 1 i.V.m. Art. 216d Abs. 3 OR sowie BGer 5A\_782/2020 vom 23. August 2021 E. 4.1). Werde im Grundstückskaufvertrag ein bestimmter Zeitpunkt für die Übernahme des Grundstücks durch den Käufer vereinbart, so gelte dieser auch für die Übernahme des Grundstücks durch den Vorkaufsberechtigten (Urk. 50 E. IV/A/5.2.2 S. 16, unter Verweis auf Rüegg, Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken [Vorkaufsrechte], Diss. Luzern, 2014, Nr. 965).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts lasse jedoch die vertragliche Beziehung zwischen dem Vorkaufsbelasteten und dem Käufer unangetastet; der Käufer verliere dabei lediglich seinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Kaufobjekt. Daraus werde deutlich, dass die Vorkaufsberechtigte auch nicht in die Rechtsstellung des Dritten (des Erstkäufers) eintrete; es finde also kein Subjektwechsel im ursprünglichen Grundstückkaufvertrag statt, sondern die Vorkaufsberechtigte gründe ein eigenständiges Vertragsverhältnis zum vorkaufsbelasteten Grundeigentümer, wobei die Rechte und Pflichten aus dem Grundstückkaufvertrag zwischen dem Vorkaufsbelasteten und dem Dritten bestehen blieben (Urk. 50 E. IV/A/5.2.2 S. 16, unter Verweis auf BGE 137 III 293 E. 2.2, BGE 134 III 597 E. 3.4.1, BK OR-Giger, Art. 216 N 157, BK ZGB-Meyer-Hayoz, Art. 681 N 236 sowie Rüegg, Vorkaufsrechte, Nr. 898 f.). Vorliegend sei die Klägerin nach erfolgter Vorkaufsausübung und der Grundbuchanmeldung Eigentümerin geworden; die Beklagte demgegenüber sei zu keinem Zeitpunkt Grundeigentümerin geworden. Gemäss Art. 216d Abs. 3 OR in Verbindung mit Art. 682 Abs. 2 ZGB habe die Klägerin durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein eigenständiges Vertragsverhältnis mit dem Verkäufer begründet, welches ihr den Anspruch eingeräumt habe, das Grundstück zu den Bedingungen des Grundstückkaufvertrags zu erwerben. Meine die Klägerin, dass ihr aus *jenem* Vertragsverhältnis Ansprüche zustünden, so hätte sie diese – so die Vorinstanz – gegenüber ihrem Vertragspartner (dem Verkäufer) geltend zu machen. Entscheidend im vorliegenden Verfahren sei, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts (entgegen der Ansicht der Klägerin) nicht bewirkt habe, dass die Klägerin im Sinne eines Subjektwechsels in die Rechtsstellung der Beklagten eingetreten sei. Da der Grundstückkaufvertrag auch keine Resolutivbedingung enthalte, habe sich durch die Ausübung des Vorkaufsrechts im Verhältnis zwischen der Beklagten und dem Verkäufer nichts an der Wirksamkeit des Grundstückkaufvertrags geändert. Die Beklagte habe durch den Eintritt der Bedingung gemäss Ziffer 2 der weiteren Vertragsbestimmungen lediglich ihren Anspruch auf Eigentumsübertragung verloren, wobei alle übrigen Rechte und Pflichten aus dem Grundstückkaufvertrag bestehen geblieben seien. Entsprechend habe sich auch nichts geändert am vertraglich vereinbarten Besitzesantritt durch die Beklagte auf den 1. März 2021

und dem damit verbundenen Anspruch auf Einnahme der Mietzinsen (Urk. 50 E. IV/A/5.2.3 S. 16 f.).

Aus all diesen Prämissen schloss die Vorinstanz, dass sich die Beklagte keinen Vermögensvorteil durch Beeinträchtigung einer fremden Rechtssphäre – jener der Klägerin – verschafft habe, sodass der geltend gemachte Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nicht entstanden sei (Urk. 50 E. IV/A/6.2 S. 17).

3.2. Die Klägerin stört sich daran, dass die Vorinstanz (in Urk. 50 E. IV/A/4.1 S. 11) festhielt, dass das gültige Zustandekommen des Grundstückkaufvertrags zwischen dem Verkäufer D. \_\_\_\_\_ und der Beklagten (B. \_\_\_\_\_ GmbH) unbestritten sei. Sie habe vielmehr dargelegt gehabt, dass lediglich das Verpflichtungsgeschäft gültig zustande gekommen sei, nicht aber das Verfügungsgeschäft (Urk. 49 Ziff. III/B/3 S. 5; vgl. Urk. 31 Ziff. III/2 S. 3).

Von dem geht aber auch die Vorinstanz aus. Entsprechend dem in Art. 974 Abs. 2 ZGB ausdrücklich verankerten Kausalitätsprinzip erfordert die Übereignung eines Grundstücks einen gültigen Rechtsgrund. Sachenrechtliche Verfügungsgeschäfte sind in ihrer Wirksamkeit abhängig von dem ihnen zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäft (obligatorisches Grundgeschäft, causa). Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom Grundgeschäft (vgl. zum Ganzen statt vieler Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. A., 2007, Nr. 347 ff.). Häufig und auch hier fungiert ein Kaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft. Als Verfügungsgeschäft wäre vorliegend die Grundbucheintragung zu verstehen (vgl. Art. 963 Abs. 1 ZGB, Art. 46 ff. GBV). Wenn also die Vorinstanz richtigerweise festhält, der Grundstückkaufvertrag sei unbestritten gültig zustande gekommen, so bezieht sich diese Feststellung klarerweise bloss auf das Verpflichtungsgeschäft.

Wer einen Kaufvertrag als erwerbende Partei abschliesst und damit ein Verpflichtungsgeschäft eingeht, gilt nach dem allgemeinen Sprachgebrauch als Käufer(in) bzw. Käuferschaft. Wenn die Klägerin (in Urk. 31 Ziff. III/6 S. 5) sinngemäss vorbringt, Käuferschaft sei nur, wem schliesslich auch das Kaufsobjekt zu Eigentum übertragen werde, so ist dem nicht zu folgen.

3.3. a) Die Klägerin macht geltend, dass – anders als es die Vorinstanz sehe – auch der rückwirkende Besitzeserwerb gemäss Ziffer 1 der weiteren Vertragsbestimmungen unter der Bedingung stehe, dass der Erwerber Eigentümer des Grundstücks werde. Die Parteien des Grundstückkaufvertrags hätten zwar vereinbart, dass Nutzen und Gefahr, in Abweichung zur gesetzlichen Regelung, nicht erst beim Bedingungseintritt auf den Erwerber übergehen sollten. Die Parteien hätten aber nicht vereinbart, dass ein Dritter – nicht der Erwerber des Grundstücks – für einen Zeitraum von rund drei Monaten Besitzer des Grundstücks werden solle. Ziffer 1 der weiteren Vertragsbestimmungen enthalte entgegen der Annahme der Vorinstanz keinen bedingungslosen Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Erwerber, sondern stünde ebenfalls unter der Suspensivbedingung wie sämtliche restlichen weiteren Vertragsbestimmungen. Die Vorinstanz könne denn auch nicht erklären, warum einzig Ziffer 1 der weiteren Vertragsbestimmungen von der Bedingung ausgenommen sein solle. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei die Beklagte nicht Besitzerin geworden und somit auch nicht zur Einnahme der streitgegenständlichen Mietzinse berechtigt (Urk. 49 Ziff. III/B/4 f. S. 6).

Sodann greift die Klägerin die mit dem Vorstehenden im Zusammenhang stehende Erwägung der Vorinstanz auf, wonach die Vorkaufsberechtigte das Baurecht zu jenen Bedingungen erwerben könne, die der Verkäufer mit dem Dritten vereinbart habe, und dass ein bestimmter im Grundstückkaufvertrag vereinbarter Zeitpunkt für die Übernahme des Grundstücks auch für die Übernahme des Grundstücks durch den Vorkaufsberechtigten gelte. Die Klägerin hält dafür, dass *sämtliche* Bedingungen des Grundstückkaufvertrags, also einschliesslich der Regelung über den Besitzeserwerb per 1. März 2021, *für die Vorkaufsberechtigte* gültig seien. Die Folgerung der Vorinstanz, wonach durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Beklagte lediglich den Anspruch auf Eigentumsübertragung verloren habe, dagegen alle übrigen Rechte und Pflichten bestehen geblieben seien, lasse sich nicht ziehen. Diese vorinstanzliche Sichtweise greife zu kurz: Einerseits sei die Frage des Besitzeserwerbs relevant für den Kaufpreis. Das ergebe sich bereits daraus, dass diese Regelung explizit in den Kaufvertrag vom 5. März 2021 aufgenommen worden sei; mindestens drei Vertragsziffern bezögen sich auf die Mietverhältnisse und Mietzinse. Sie, die Klägerin, habe Anspruch auf den Erwerb des Kaufobjekts *zu*

*den wirklichen Bedingungen*; der effektive Kaufpreis entspreche der Differenz zwischen dem öffentlich beurkundeten Kaufpreis und dem Nettogewinn in der Schweizzeit. Es sei davon auszugehen, dass der Verkäufer den Nettogewinn aus den Mietzinseinnahmen bereits eingepreist habe – ansonsten käme der Nettogewinn aus den Mietzinseinnahmen einer Schenkung gleich, wovon nicht auszugehen sei, zumal gegebenenfalls die Vorkaufsberechtigte für das Delta aufkommen müsste. Dieses Delta entspreche der Bereicherung der Käuferin/Beklagten, während das Vermögen des Verkäufers weder eine Bereicherung noch eine Schmälerung erfahren habe. Daher stehe der Vorkaufsberechtigten der Anspruch gegen die Klägerin gestützt auf die Eingriffskondiktion zu. Der Rechtsgrund der Käuferin, um die Mietzinseinnahmen zu behalten, habe sich nicht verwirklicht, da sie das Eigentum nicht erhalten werde. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei der Lehrmeinung von Göksu (CHK ZGB-Göksu, Art. 681a N 6a) nicht zu folgen, nach welcher der Käufer lediglich den Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Kaufsobjekt verliere. Die Nichtverwirklichung treffe das Synallagma. Es könne nicht sein, dass die eine Hauptleistung (Eigentumsverschaffung) im gesamten Umfang nicht erfolgen müsse, die ihr gegenüberstehende zweite Hauptleistung jedoch nur teilweise entfalle und die Vorkaufsberechtigte die Vermögensverminderung zu tragen habe. Dies könne nicht Sinn und Zweck des Gesetzes sein und widerspreche ausserdem auch Art. 153 Abs. 2 OR (Urk. 49 Ziff. III/B/5–7 S. 6 ff.).

Andererseits – so die Klägerin weiter –, habe die Beklagte ihre Rechtszuständigkeit überschritten, indem ihre Verwaltung gegenüber den Mieterschaften mit Schreiben vom 23. Februar 2021 einen Eigentümerwechsel per 1. März 2021 angezeigt habe, obwohl das Gesetz in Art. 261 Abs. 1 OR den Übergang eines Mietverhältnisses an den Eigentumsübergang knüpfe. Indem die Beklagte als bloss unmittelbare unselbstständige Besitzerin gesetzeswidrig in die Mietverträge eingetreten sei, habe sie ihre Rechtszuständigkeit überschritten. Auch daher sei sie nicht zu schützen. Demgegenüber hätten die Mieterinnen und Mieter auf das entsprechende Schreiben und den angezeigten Eigentumsübergang vertrauen dürfen, und es lasse sich nicht behaupten, sie hätten nicht mit befreiender Wirkung im Sinne von Art. 167 Abs. 1 OR geleistet (Urk. 49 Ziff. III/B/8 S. 8 f.).

Als Fazit hält die Klägerin fest, dass es der Beklagten entgegen der Ansicht der Vorinstanz an einem Rechtsgrund zur Einnahme der Mietzinse von März bis Juni 2021 in der Höhe von Fr. 62'000.– gefehlt habe. In diesem Umfang sei die Beklagte ungerechtfertigt bereichert. Der Anspruch der Klägerin sei daher ausgewiesen und die Klage zu schützen (Urk. 49 Ziff. III/B/9 S. 9).

b) Die Beklagte demgegenüber hält die Argumentation der Vorinstanz in allen Teilen für richtig. Sie weist darauf hin, dass sie – gestützt auf den (nach ihr) gültigen Kaufvertrag mit dem geregelten Besitzesantritt – nicht nur die Mietzinse für die Besitzdauer eingenommen habe, sondern auch die Hypotheken und weiteren Lasten des Kaufobjekts in diesem Zeitraum getragen habe. Es munde seltsam an, dass die Klägerin ihr zu keinem Zeitpunkt angeboten habe, die aufgelaufenen Kosten übernehmen zu wollen, wenn doch der Mietzins als ungerechtfertigte Bereicherung geltend gemacht werde. Dies grenze an ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen, welches Treu und Glauben im Geschäftsverkehr verletze. Der eingeklagte Anspruch entbehre einer Rechtsgrundlage. Sie habe die Mietzinse vertragskonform eingenommen; eine ungerechtfertigte Bereicherung sei damit ausgeschlossen. Bis zum Eigentumsübergang mit der Grundbuchanmeldung sei ausschliesslich D. \_\_\_\_\_ Grundeigentümer gewesen, der ihr (der Beklagten) Besitzrechte eingeräumt habe, welche die Klägerin mangels Subjektwechsel in keiner Weise betreffen, sodass diese auch gar nicht aktivlegitimiert sei (Urk. 54 Ziff. II/1 S. 3 f.). Die fragliche Besitzesübertragsklausel betreffe das Momentum zwischen dem Verpflichtungs- und dem Verfügungsgeschäft. Die Regelung sei gerade aus dem Grund getroffen worden, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte. Es gehe aus der Argumentation der Klägerin nicht hervor und sei im Kontext der Vereinbarung schlicht falsch, dass die Klausel ebenfalls als Suspensivbedingung zu lesen sei (Urk. 54 Ziff. II/2 S. 4 f.). Die Argumentation der Klägerin, welche die Übernahme der Hypothekar- und weiteren Kosten ausser Acht lasse, würde zu einer Bereicherung der Klägerin führen, welche der Verkäufer geltend machen müsste, sollten die Lasten des Grundeigentums nicht abgezogen werden (Urk. 54 Ziff. II/3 S. 5). Es sei schliesslich nicht nachvollziehbar, weshalb die Klägerin ihre Ansprüche nicht gegenüber dem Verkäufer D. \_\_\_\_\_ geltend mache, zu dem sie ein Vertragsverhältnis habe. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung seien subsidiär zu vertragli-

chen Ansprüchen. Für den Fall der Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils mache sie, die Beklagte, eventualiter auch fehlende Passivlegitimation geltend (Urk. 54 Ziff. II/5 S. 5).

3.4. Beim Grundstückserwerb erfolgt die Eigentumsübertragung losgelöst von der Besitzverschaffung. Die Besitzübergabe (Art. 922 Abs. 1 bzw. Art. 924 Abs. 1 ZGB) kann auch schon vor der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erfolgen. Die wirtschaftliche Übernahme des Grundstücks findet mit der Besitzübergabe durch den Verkäufer statt. Nach der Vermutung von Art. 220 OR steht ab diesem Zeitpunkt der Nutzen an der Kaufsache der Käuferschaft zu (vgl. etwa BK OR-Eggen, Art. 220 N 21 und 23; Botschaft OR 1905 BBI 1905 II 37).

Wie erwähnt legten D. \_\_\_\_\_ (als Verkäufer) und die Beklagte (als Käuferin) den Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen auf die Käuferschaft vertraglich auf einen bestimmten vorverlegten Zeitpunkt fest, nämlich auf den 1. März 2021 (Urk. 4/1 S. 5, weitere Vertragsbestimmung Ziffer 1).

3.5. Was die Ausübung von *gesetzlichen* Vorkaufsrechten betrifft, erfolgt diese grundsätzlich nach den gleichen Regeln wie jene zur Ausübung von *vertraglichen* Vorkaufsrechten (Art. 681 Abs. 1 ZGB; Art. 216c und 216d Abs. 2 und 3 OR).

Mit der Ausübung ihres Vorkaufsrechts schliesst die Vorkaufsberechtigte (hier die Klägerin) einen neuen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer (hier mit D. \_\_\_\_\_) ab. Ein Eintritt in den Drittvertrag (hier in jenen zwischen D. \_\_\_\_\_ und der Beklagten als Erstkäuferin) findet *nicht* statt (vgl. BK OR-Eggen, Art. 216d N 219, so auch die Vorinstanz in Urk. 50 E. IV/A/5.2.2 S. 16). Die Vertragsbeziehung zwischen dem vorkaufsrechtsbelasteten Grundeigentümer und dem Erstkäufer bleibt im Grundsatz unangetastet, weshalb es am Verkäufer ist, sich vertraglich gegen eine allfällige doppelte Eigentumsverschaffungspflicht zu wappnen (BK OR-Eggen, Art. 216e N 126; a.A. CHK ZGB-Göksu, Art. 681a N 6a). Für die Ausübung des unlimitierten Vorkaufsrechts ist der Inhalt des Drittvertrags massgebend (Art. 216d Abs. 3 OR). Dies gilt sowohl für die Höhe des Kaufpreises als auch für die übrigen Vertragsmodalitäten. Allfällige geldwerte Nebenleistungen sind wertmässig abzugelten (BGE 134 III 597 E. 3.4.1; BGer 5A\_782/2020 vom 23. August 2021 E. 4.4.3; BSK OR I-Fasel, Art. 216d N 10; CR CO-Foëx/Martin-Rivara, Art. 216d N 16; CHK OR-Binder,

Art. 216d N 11; Rüegg, Vorkaufsrechte, Nrn. 602 und 986, sowie BK OR-Eggen, Art. 216d N 223). Letzteres bezieht sich jedoch auf das Verhältnis zwischen der Vorkaufsberechtigten und dem Veräusserer. Jenes Verhältnis ist hier nicht Verfahrensgegenstand, weshalb sich einlässliche Ausführungen dazu an dieser Stelle verbieten. Vorliegend steht die Rechtsbeziehung zwischen der Vorkaufsberechtigten und der Erstkäuferin (der Beklagten) im Fokus.

3.6. Die Klägerin rügt die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung des Kaufvertrags vom 5. März 2021 (Urk. 4/1). Die Klägerin macht geltend, es stünde richtigerweise auch die Klausel des rückwirkenden Besitzesantritts (weitere Vertragsbestimmung Ziff. 1) unter der Suspensivbedingung, dass die Beklagte Eigentümerin des Vertragsobjektes werde (Urk. 49 Ziff. B/5 S. 6). Diesbezüglich sind sich die Parteien uneinig. Es liegt ein externer Auslegungsstreit vor, denn die Klägerin beruft sich als Dritte – sie ist nicht Vertragspartei – gegenüber einer Vertragspartei (der Beklagten) auf den Vertrag und behauptet einen bestimmten Inhalt (vgl. BSK OR I-Wiegand, Art. 18 N 9 mit Hinweis auf BGer 5A\_449/2014 vom 2. Oktober 2014 E. 2.2.1). Zur Ermittlung des *wirklichen Willens* der Vertragsparteien kann die Klägerin nichts beitragen, war sie doch beim Vertragsschluss nicht Adressatin von abgegebenen Erklärungen und gab auch selber keine solchen ab. Zum wirklichen Willen der Vertragsparteien (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR) wurde von der Klägerin denn auch nichts vorgebracht im erstinstanzlichen Verfahren. Es bleibt nur, den Vertrag objektiviert auszulegen. Dabei steht sein Wortlaut im Vordergrund (vgl. BGer 2C\_427/2024 vom 22. Mai 2025 E. 6.5.1 und 6.5.4).

Der Kaufvertrag zwischen D. \_\_\_\_\_ und der Beklagten (Urk. 4/1) zeichnet in seiner weiteren Vertragsbestimmung Ziffer 14 vor, welches Prozedere je nach Szenario in Bezug auf die Möglichkeit einer Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ablaufen soll. Auch der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung in der weiteren Vertragsbestimmung Ziffer 2 ist darauf abgestimmt. Ebenfalls kongruent dazu wird in der weiteren Vertragsbestimmung Ziffer 6 als Stichtag für die Abrechnung über die Abgaben und die Mietzinseinnahmen der Termin des Besitzesantritts gewählt. Aus diesen Vertragsbestimmungen ergibt sich, dass die Vertragsparteien primär davon ausgingen, dass das Kaufobjekt plangemäss ins Eigentum der Beklagten überge-

hen würde, dass sie sich gleichzeitig aber auch der Möglichkeit bewusst waren, dass es zu einer Ausübung des Vorkaufsrechts kommen könnte. Trotz diesen Varianten wählten sie in der weiteren Vertragsbestimmung Ziffer 1 für den Besitzesantritt vorbehaltlos einen vorgelagerten Zeitpunkt, den 1. März 2021. Damit müssen sie in Kauf genommen haben, dass die Besitzdauer der Beklagten allenfalls von sehr begrenzter Dauer sein würde. Dass man diese Konsequenz explizit hätte erwähnen müssen im Kaufvertrag, ist entgegen der Klägerin nicht notwendig.

Entgegen der Ansicht der Klägerin hat D.\_\_\_\_\_ mit dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 5. März 2021 (Urk. 4/1) den Besitz am Baurechtsgrundstück Nr. 2/A.\_\_\_\_\_ der Beklagten übertragen, und zwar rückwirkend per 1. März 2021 und unbedingt. In ihrer Eigenschaft als (unmittelbare, aber einstweilen unselbstständige) Besitzerin des Grundstücks war die Beklagte berechtigt zur Einnahme der streitgegenständlichen Mietzinse (so auch die Vorinstanz in Urk. 50 E. IV/A/4.6 f. S. 13 sowie E. IV/A/5.2.3 und 6.1 S. 16 f.).

3.7. Was die Vorinstanz zu den Grundlagen von Ansprüchen aus unentgeltlicher Bereicherung (Art. 62 Abs. 1 OR) und zur Typisierung ausgeführt hat (Urk. 50 E. IV/A/3 S. 10 f.), ist zutreffend und wird zu Recht nicht beanstandet von der Klägerin (Urk. 49 Ziff. III/B/3 S. 5; vgl. schon Urk. 35 Ziff. III/8 S. 5 f.). Näher in Betracht kommt vorliegend einzig eine Eingriffskondiktion, welche einen Ausgleich (u.a.) bei der Nutzung fremden Guts bezweckt (Schwenzer/Fountoulakis, OR AT, 8. Aufl. 2020, N 57.01 m.H.; Huguenin, OR AT/BT, 3. Aufl. 2019 N 1796). Als begriffsnotwendiges Merkmal der Eingriffskondiktion ist ein *unberechtigter* Eingriff des Bereichernden in das Vermögen eines andern vorausgesetzt. Unberechtigt ist der Eingriff, wenn er ohne Rechtsgrund vorgenommen worden ist (BSK OR I-Schulin/Vogt, Art. 62 N 20). Wie gesehen (vgl. vorn E. 3.6) bestand aber ein Rechtsgrund für das Mietzinsinkasso. Die Beklagte war vorläufig (in der Zeit zwischen dem vorzeitigen Besitzesantritt und dem Übergang des Eigentums auf die Klägerin) befugt, wie ein Eigentümer zu agieren. Die Legitimationswirkung ergibt sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen D.\_\_\_\_\_ und der Beklagten und schliesst einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung aus.

Der Vollständigkeit halber ist Folgendes zu ergänzen: Ob die während der erwähnten Dauer von der Beklagten bezogenen Mietzinse gemäss dem Vertrag zwischen ihr und D.\_\_\_\_\_ definitiv (also auch für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts) ihr zukommen sollten, kann offen bleiben. Dies wäre zumindest denkbar, etwa bei einer Auslegung als Mietkauf (vgl. ZK OR-Higi/Bühlmann, Vorbem. zu Art. 253–273c N 171 und 178; vgl. auch Art. 18 Abs. 1 OR). Entscheidend ist, dass die Mietzinse in der fraglichen Zeitdauer von der Beklagten (als unselbständige Besitzerin) gestützt auf einen rechtsgültigen Vertrag mit dem (damaligen) Eigentümer bezogen wurden. Da die Ausübung des Vorkaufsrechts (wie die Vorinstanz richtig festhielt) nicht zu einem Subjektwechsel im ursprünglichen Kaufvertrag führte, ist das Gesagte auch aus heutiger Betrachtung richtig. Der Vorgang bzw. Eingriff, aus welchem sich die geltend gemachte Bereicherung der Beklagten ergab, war damit – zum einen – berechtigt. Zum anderen erfolgte der Eingriff nicht in das Vermögen der Klägerin (die in der entsprechenden Zeitperiode noch nicht Eigentümerin war) und er führte deshalb selber nicht zur geltend gemachten Entreichung der Klägerin. Zu dieser kam es vielmehr erst infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts, wodurch die Klägerin einen Anspruch auf Eigentumsübertragung erwarb, später Eigentümerin der Kaufsache wurde und (nach ihrem Standpunkt) einen zu hohen Kaufpreis bezahlte. Der Bezug der Mietzinse durch die Beklagte in dieser Zeit stellt somit (auch aus heutiger Betrachtung) keinen Eingriff in das Vermögen der Klägerin dar. Es fehlt deshalb an einem hinreichenden Konnex zwischen dem Eingriff (bzw. zwischen der Bereicherung) der Beklagten und der geltend gemachten Entreichung der Klägerin im Umfang der ihr entgangenen Mietzinsen bzw. des entsprechend (so die Klägerin) zu viel bezahlten Kaufpreises (Urk. 49 S. 7; vgl. Krauskopf, Präjudizienbuch OR, 11. Auflage 2025, Art. 62 N 1, sowie eingehend KUKO OR-Oberhammer/Fraefel, Art. 62 N 35; vgl. ferner BSK OR I-Schulin/Vogt, Art. 62 N 19, wonach es bei der Eingriffskondition um den *durch den Eingriff* geschaffenen Zustand geht).

3.8. Die Klägerin hat sich für allfällige Ansprüche, die sie aus der Ausübung des Vorkaufsrechts ableitet, an D.\_\_\_\_\_ zu halten. Wie es sich mit diesen Ansprüchen verhält, kann wie erwähnt offen bleiben. Darüber – wie auch über Ansprüche im Verhältnis zwischen der Beklagten und D.\_\_\_\_\_ – ist im vorliegenden Verfahren

nicht zu entscheiden. Das erstmals im Berufungsverfahren vorgebrachte Argument, die Beklagte habe ihre Rechtszuständigkeit überschritten, indem sie den Mietern voreilig einen Eigentümerwechsel per 1. März 2021 angezeigt habe bzw. in die Mietverhältnisse eingetreten sei (Urk. 49 Ziff. III/B/8 S. 8 f.), stellt insofern ein unbeachtliches Novum (vgl. E. 2.2 a.E.) dar, als neu ein *Anmassen der Eigentümerstellung* behauptet wird. Dieses Argument könnte aber ohnehin nichts am Ergebnis ändern. Zwar erweist sich das Informationsschreiben der Verwaltung (Urk. 4/6), auf das sich die Klägerin bezieht, insofern als unpräzise, als sich die Legitimation zum Mietzinsinkasso am 23. Februar 2021 nicht auf einen bereits gesicherten Eigentümerwechsel per 1. März 2021 stützen konnte. Die Hoffnung darauf zerschlug sich. Angesichts der Ausgestaltung des Kaufvertrags mit dem vorgezogenen Besitzesantritt hatte die Beklagte einen eigenen Anspruch zur Vereinnahmung der Mietzinse in der fraglichen Zeitspanne. Der unpräzisen Begründung gegenüber den Mietern kommt damit keine Relevanz zu.

3.9. Im Ergebnis ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass die Beklagte einen eigenen Anspruch auf Vereinnahmung der Mietzinse für die Monate März bis Juni 2021 hatte und folglich die Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung abzuweisen ist.

#### 4. Ansprüche im Zusammenhang mit der Schliessanlage

4.1. Was den verlangten Kostenersatz für die Schliessanlage angeht, ging die Vorinstanz davon aus, dass sich die Klägerin mangels Vertragsverhältnisses auf einen Anspruch aus unerlaubter Handlung im Sinne von Art. 41 Abs. 1 OR berufe, indem sie vorbringe, sie sei aufgrund der unterbliebenen Übergabe der Schlüssel gezwungen gewesen, die gesamte Schliessanlage zu ersetzen und den Mietern neue Schlüssel auszuhändigen (Urk. 50 E. IV/B/1.1 und 2 S. 18). Als strittig bezeichnete die Vorinstanz die Frage, ob die Beklagte die (unbestritten bei ihr befindlichen) Schlüssel der Klägerin respektive der von dieser eingesetzten Verwaltung ausgehändigt habe. Hierzu – so die Vorinstanz – habe die Beklagte einen Lieferschein ins Recht gelegt (Urk. 12/4 Blatt 12), welcher von der Beklagten und der «neuen Verwaltung» signiert sei. Zwar lasse der Lieferschein eine namentliche Bezeichnung der Verwaltung und auch der unterzeichnenden Person vermissen; der

Zusatz «neue» weise aber immerhin darauf hin, dass die Übergabe von der Beklagten an die ihr folgende Liegenschaftsverwaltung erfolgt sei. Nach dem von der Klägerin eingereichten Schreiben der neuen Verwaltung seien E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ für die fragliche Liegenschaft zuständig gewesen (Urk. 32/14). Das Zeugnis dieser beiden Personen sei aber nicht zum Beweis offeriert worden. Der von der Klägerin einzig zum Beweis offerierte G.\_\_\_\_\_ könne nun bestenfalls bezeugen, dass er keine Schlüsselbox entgegengenommen habe. Als Beweis sei dies ungeeignet. Vor dem Hintergrund des signierten Lieferscheins seien die Behauptungen der Klägerin nicht hinreichend substantiiert und das einzige offerierte Beweismittel untauglich zum Beweis für ein erfolgloses Eigentumsherausgabebegehren im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB, welches wiederum Voraussetzung für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch wäre (Widerrechtlichkeit aufgrund das Eigentum der Klägerin vorenthaltenden Verhaltens). Da die Klägerin gemäss Art. 8 ZGB die Folgen der Beweislosigkeit trage, sei vorliegend nicht erstellt, dass der von der Klägerin geltend gemachte Schaden aus einem widerrechtlichen Verhalten der Beklagten herrühre. Mangels substantiierter Darlegung des schädigenden Verhaltens bleibe ein widerrechtliches und schuldhaftes Verhalten der Beklagten unbelegt (Urk. 50 E. IV/B/3.3 f. S. 19 f.).

4.2. a) Die Klägerin hält die Argumentation der Vorinstanz für falsch. Nachdem die Beklagte ihren Herausgabeanspruch betreffend die Schlüssel noch nicht einmal bestreite, könne die Vorinstanz ihr (der Klägerin) nicht vorwerfen, ein erfolgloses Herausgabebegehren zu wenig substantiiert zu haben. Fest stehe, dass sie als Eigentümerin einen Herausgabeanspruch gehabt habe und dass die Schlüssel zuvor der Beklagten ausgehändigt worden seien. Wenn die Beklagte nun behauptete, sie habe die Schlüssel der Klägerin bzw. der neuen Verwaltung übergeben, so sei es an ihr, den Beweis dafür zu erbringen. Das sei der Beklagten aber nicht gelungen. Der Schaden in Form der Kosten für eine neue Schliessanlage von der Klägerin sei nachgewiesen worden (Urk. 9). Die klägerische Forderung über Fr. 8'218.05 für den Ersatz der Schliessanlage sei damit ausgewiesen. Es sei das angefochtene Urteil daher in diesem Punkt aufzuheben (Urk. 49 Ziff. III/10 S. 9 f.). Die Klägerin rügt damit sinngemäss, die Vorinstanz habe in Bezug auf das von ihr behauptete schädigende Verhalten überhöhte Substantiierungsanforderungen an sie gestellt

und in der Folge die Beweislosigkeit zu Unrecht ihr (der Klägerin) angelastet. Sie habe damit den Sachverhalt unvollständig/unrichtig ermittelt und zudem das anzuwendende Recht falsch angewandt (Urk. 49 Ziff. III/B/11 S. 10).

b) Die Beklagte beharrt in der Berufungsantwort erneut darauf, dass sie die Schlüsselkiste so übergeben habe, wie sie sie selber empfangen habe. Der entsprechende Beleg sei gegengezeichnet (Urk. 54 Ziff. II/4 S. 5).

4.3. Im Anwendungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes (Art. 55 Abs. 1 ZPO) hat die klagende Partei die anspruchsbegründenden Tatsachen zu behaupten. Das Gericht wirkt bei der Erstellung des Sachverhalts grundsätzlich nicht mit. Was von den Parteien überhaupt nicht vorgetragen wird, gilt für das Gericht deshalb als nicht vorhanden und kann auch nicht Gegenstand der Beweisführung sein (Staehelein/Grolimund, in: Staehelein/Grolimund, Zivilprozessrecht, 4. Aufl. 2024, § 10 Rz 15; DIKE Komm. ZPO-Glasl/Glasl, Art. 55 N 7). Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm – also aus materiellem Recht – und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 127 III 365 E. 2b, BGer 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2, je mit Hinweisen).

4.4. Dass in materiellrechtlicher Hinsicht die Vorinstanz von einem andern als von einem deliktrechtlichen Anspruch gemäss Art. 41 Abs. 1 OR hätte ausgehen müssen, macht die Klägerin nicht geltend. Es sind denn auch keine anderen Rechtsgrundlagen ersichtlich, um das von der Klägerin Gewollte durchzusetzen. Namentlich besteht zwischen der Klägerin und der Beklagten unbestritten kein Vertragsverhältnis.

Sinngemäss wirft die Klägerin den Vertretern der Beklagten ein *Unterlassen* vor, nämlich das Vorenthalten des Schliessplans sowie der Schlüssel zum streitgegenständlichen Grundstück. Bei der Prüfung der Haftungsvoraussetzungen ist eine Unterlassung nur im Hinblick auf eine rechtlich gebotene Handlung relevant. Abzuklären ist daher, ob eine Pflicht zum schadensverhindernden Handeln bestand, bevor die Beziehung zum eingetretenen Erfolg (hypothetischer Kausalverlauf) zu untersuchen ist (vgl. Rey/Wildhaber, a.a.O., N 703, mit Hinweisen). Bei einer reinen Ver-

mögensschädigung wird die Verletzung einer einschlägigen Schutznorm verlangt (BGE 132 III 122 E. 4.1).

4.5. Für die Voraussetzungen der Verschuldenshaftung nach Art. 41 OR trägt die geschädigte Person die Beweislast (Art. 8 ZGB; BGer 4A\_594/2009 vom 27. Juli 2010 E. 3.2; BSK OR-Kessler, Art. 41 N 54; ZK ZGB-Jungo, Art. 8 N 387 und 401). Mit der Beweislast einher geht die Behauptungslast. Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO muss die Klage die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen enthalten. Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich die klägerische Partei (bzw. die beklagte hinsichtlich einer Gegenforderung) stützt und womit sie diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO; BGE 144 III 54 E. 4.1.3.3, BGer 4A\_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.2).

Die Behauptungslast verlangt einen schlüssigen Tatsachenvortrag, der – unter der Annahme, er sei wahr – den Schluss auf die gestellte Rechtsfolge zulässt. Um diesen Anforderungen zu genügen, haben die Parteien sämtliche Tatsachen zu benennen, die unter die anzuwendende Rechtsnorm zu subsumieren sind (BGer 4A\_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2 und BGer 4A\_504/2015 vom 28. Januar 2016 E. 2.1.3; Markus/Huber-Lehmann, ZBJV 2018, 269, 279).

Wer Schadenersatz aus Delikt verlangt, hat folglich den konkreten Schaden, die konkrete schädigende Handlung bzw. Unterlassung der beklagten Partei, den natürlichen (die Adäquanz stellt dagegen Rechtsfrage dar) Kausalzusammenhang zwischen Handlung (bzw. Unterlassung) und Schadenseintritt, das schuldhafte Verhalten der beklagten Partei (Vorsatz, Fahrlässigkeit) sowie die dem Erfordernis der Widerrechtlichkeit zugrundeliegenden Tatsachen (z.B. Verletzung eines absoluten Rechtsguts, hier des Eigentums) zu behaupten (vgl. Sutter-Somm/Lötscher, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 4. A. 2025, Rz 1068). Die klagende Partei kann sich zunächst darauf beschränken, das Klagefundament vorzutragen, d.h. jene Tatsachen, aus denen sich die von ihr beantragte Rechtsfolge ableiten lässt. Es ist sodann Sache der beklagten Partei, allfällige rechtshindernde bzw. rechtsauf-

hebende Tatsachen geltend zu machen, worauf die klagende Partei dann in ihrer Replik reagieren kann (Sutter-Somm/Lötscher, a.a.O., Rz 1076).

Die nicht behauptungsbelastete Partei trifft eine Bestreitungslast: Bleibt eine Tatsache unbestritten, wird über diese kein Beweis geführt; solche Tatsachen legt das Gericht seinem Urteil zugrunde (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO; Markus/Huber-Lehmann, ZBJV 2018, 269, 281 f.). Wesentlich ist dabei, dass die Bestreitungslast erst greift, wenn der Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei schlüssig ist. Eine nicht schlüssige Behauptung führt daher zur Abweisung der Klage, selbst wenn sie nicht bestritten wird (BK ZPO-Hurni, Art. 55 N 37; ZK ZPO-Sutter-Somm/Schrank, Art. 55 N 27; Markus/Huber-Lehmann, ZBJV 2018, 269, 283).

4.6. Der Behauptungs- und Substantiierungslast ist in den Rechtsschriften nachzukommen. Zum hier interessierenden Thema finden sich in den Rechtsschriften im erstinstanzlichen Verfahren nur gerade die folgenden Tatsachenbehauptungen:

In der Klagebegründung der Klägerin heisst es (Urk. 2 Ziff. III/9 S. 4):

« Darüber hinaus hat die Beklagte vom Verkäufer D. \_\_\_\_\_ unmittelbar mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages den Schliessplan und sämtliche Schlüssel für die Liegenschaft übergeben erhalten. Weder den Schliessplan noch die Schlüssel hat sie an die Klägerin herausgegeben. Deshalb sah sich die Klägerin gezwungen, die komplette Schliessanlage ersetzen zu lassen und den Mietern neue Schlüssel zu übergeben. [...] Die Schlussrechnung vom 21. April 2022 weist einen Rechnungsbetrag von CHF 8'218.05 (inkl. MWST) aus.

Beweis: kläg.act. 9 Rechnung Schliessanlage vom 21.04.2022»

Darauf entgegnete die Beklagte in der Klageantwort (Urk. 11 Ziff. III/8 S. 9):

« Der Beklagten wurde vom Verkäufer eine Kiste mit Schlüsseln übergeben, nicht mehr und nicht weniger. Eben diese Kiste wurde, der Instruktion des Verkäufers folgend, der von der Gemeinde eingesetzten Verwaltung der Liegenschaft per 16. Juli 2021 zurückgegeben. Sie findet sich im Inventar vom 16. Juli 2021. Der Beklagten ist es nicht möglich, für fehlende Schlüssel oder Schliessanlagen einzustehen, welche sie vom Voreigentümer nicht erhalten hat. Hierzu kann der Verkäufer sicherlich einlässlich Stellung nehmen.

BO: Parteibefragung D. \_\_\_\_\_ »

Hierauf replizierte die Klägerin (Urk. 31 Ziff. III/10 S. 7):

« [...] macht die Klägerin gegenüber der Beklagten eine Forderung über CHF 8'218.05 (inkl. MWST) für den Ersatz der Schliessanlage geltend. Dies, weil die Beklagte – wie sie selbst eingesteht – eine Kiste mit Schlüsseln der Liegenschaft Nr. 2 von D. \_\_\_\_\_ übergeben erhalten hat. Diese Schlüssel hat sie der Klägerin trotz Aufforderung nicht zurückgegeben, weshalb sich die Klägerin gezwungen sah, die Schliessanlage komplett ersetzen zu lassen. Die Behauptung der Beklagten, wonach sie die Kiste mit den Schlüsseln – sowie angeblich weitere Unterlagen betreffend Liegenschaft Nr. 2 – per 16. Juli 2021 an die von der Klägerin eingesetzte neue Ver-

waltung übergeben haben will, wird bestritten. Es entzieht sich der Kenntnis der Klägerin, an wen die Beklagte die Unterlagen und Schlüssel am 16. Juli 2021 übergeben haben will und wer mit der Bezeichnung "Neue Verwaltung" unterzeichnet hat. Tatsache ist, dass die Klägerin H.\_\_\_\_\_ AG mit der Verwaltung beauftragt hat, was im Juli 2021 den Mietern schriftlich mitgeteilt wurde.

Offensichtlich hat die Beklagte die Unterlagen und insbesondere die Schlüssel nicht an die neue Verwaltung der Klägerin, die H.\_\_\_\_\_ AG übergeben.

Beweis: Kläg.act. 14 Informationsschreiben vom Juli 2021  
Befragung von G.\_\_\_\_\_ c/o H.\_\_\_\_\_ AG [...] als Zeuge»

Und in der Duplik der Beklagten heisst es schliesslich noch (Urk. 35 Ziff. II/2 S. 4):

«Die Klägerin macht geltend, dass die Schlüssel der Liegenschaft nicht zurückgegeben wurden. Die Beklagte hat das Inventar bereits ins Recht gelegt. Die Schlüsselkiste wurde genauso übergeben, wie sie empfangen worden war und zwar an die von der Gemeinde eingesetzte Verwaltung am 16. Juli 2021. Der Beleg wurde ebenfalls bereits ins Recht gelegt und ist gegengezeichnet (Beilage 4 zur Klageantwort vom 08.08.22). Die Forderung wird erneut explizit bestritten.»

4.7. Nicht vorbehaltlos beigepflichtet werden kann der Vorinstanz, wenn sie ausführt, dass die Behauptungen der Klägerin *vor dem Hintergrund des signierten Lieferscheins* nicht hinreichend substantiiert seien. Damit und auch mit ihren Ausführungen zur Tauglichkeit der vorliegenden Beweismittel vermischt die Vorinstanz die Behauptungs- und die Beweisphase. Was nämlich an Beweismitteln vorliegt, bleibt im Behauptungsstadium noch ausser Betracht. Richtig ist vielmehr, dass es vorliegend bereits an einem schlüssig vorgetragenen Klagefundament fehlt. Wohl äussert sich die Klägerin ansatzweise zum konkreten Schaden (Urk. 2 Ziff. III/9 S. 4: «Rechnungsbetrag von CHF 8'218.05 (inkl. MWST)»), zur konkreten schädigenden Unterlassung (Urk. 31 Ziff. III/10 S. 7: «Schlüssel [...] nicht zurückgegeben») und zum natürlichen Kausalzusammenhang (Urk. 31 Ziff. III/10 S. 7: «weshalb sich die Klägerin gezwungen sah, ...»), hingegen verliert sie kein Wort zum schuldhaften Verhalten der Beklagten und zu den Tatsachen, welche auf Widerrechtlichkeit schliessen liessen. Über einen nicht hinreichend substantiiert vorgetragenen Sachverhalt findet kein Beweisverfahren statt, setzt doch dessen Durchführung entsprechende Behauptungen der beweisbelasteten Partei voraus (BGer 5P.210/2005 vom 21. Oktober 2005 E. 4.1). An solchen fehlt es hier verschiedentlich, und es ist daher nicht entscheidend, dass die Annahme von Schlüsseln und die Aufforderung zur Herausgabe von der Beklagten implizit anerkannt wurde von der Beklagten.

4.8. Nebenbei bemerkt ist es dem Gericht im Anwendungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes (Art. 55 Abs. 1 ZPO) verwehrt, im Rahmen von Zeugenbefragun-

gen eine eigentliche Ermittlungstätigkeit zu entfalten. In diese Richtung aber zielt die Klägerin, wenn sie in der Berufungsschrift (Urk. 49 Ziff. III/B/10 S. 9) moniert, dass man den offerierten Zeugen G.\_\_\_\_\_ nicht einvernommen habe und er noch Ausführungen dazu hätte machen können, was die Immobilienverwaltung alles unternommen habe, um an die fraglichen Schlüssel zu kommen. Damit verkennt die Klägerin, dass das Beweisverfahren nicht dazu dienen darf, lückenhafte Sachdarstellungen zu vervollständigen (Markus/Huber-Lehmann, ZBJV 2018, 269, 276, mit Hinweis u.a. auf BGE 108 II 337 E. 3).

4.9. Im Ergebnis ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass die Klage auch in Bezug auf die Forderung auf Schadenersatz wegen der ersetzten Schliessanlage abzuweisen ist. Es fehlt an einem hinreichend behaupteten Klagefundament.

## 5. Fazit, Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Berufung erweist sich im Ergebnis als unbegründet. Die Berufung ist abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil ist samt (an sich unbeanstandet gebliebener) Kostenfestsetzung und -auflage (Dispositivziffern 2 bis 4) zu bestätigen. Damit fällt auch eine Rückweisung an die Vorinstanz ausser Betracht.

5.2. Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt Fr. 70'218.95 (Fr. 62'000.– + Fr. 8'218.95). Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist auf Fr. 7'150.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 GebV OG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG).

5.3. Die Prozesskosten werden nach Obsiegen und Unterliegen bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Die Klägerin unterliegt, so dass ihr die Gerichtskosten aufzuerlegen und von dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen sind (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.4. Da die Klägerin mit ihrer Berufung unterliegt, ist sie in Anwendung von § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 1 lit. a, c, d, e AnwGebV zu verpflichten, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine auf gut einen Drittel herabgesetzte Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95

Abs. 3 lit. b ZPO), mangels entsprechenden Antrags ohne Mehrwertsteuerzuschlag.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, 2. Abteilung, vom 16. Oktober 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 7'150.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Klägerin auferlegt und von ihrem Kostenvorschuss bezogen.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

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

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

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 70'218.95.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 18. November 2025

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

MLaw. D. Müller

versandt am:  
st