Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LB250048-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss und Urteil vom 5. Juni 2026

in Sachen

A._____,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____ AG in Liquidation,
Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch das Betreibungs- und Konkursamt Nidwalden

betreffend **Berichtigung Grundbucheintrag**

Berufung gegen einen Beschluss des Kollegialgerichtes in Zivilsachen des Bezirksgerichtes Winterthur vom 18. Juli 2025; Proz. CG250021

Rechtsbegehren:
(act. 5/1 S. 2 f.)

Rechtsbegehren:
"Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Vollzug des Urteil OG zu vollziehen und die Klägerin als Alleineigentümerin im Grundbuch einzutragen und die Beklagte aus dem Grundbuch zu löschen. Da der Registerschuldbrief C._ nachweislich von der Beklagten nicht gelöscht wurde, wird die Grundbuchberichtigungsklage eingereicht um diesen Registerschuldbrief C._ zu löschen. Falls der Nachweis des Kreditvertrags D.__ nicht erbracht werden kann, dass am 20.01.2023 ein Kredit ausgestellt wurde, sei der Registerschuldbrief der D.____ AG zu löschen. Alle Betreibungen (Betreibungen Nr. 1 , Nr. 2 , Nr. 3 und Nr. 4) gegen die Klägerin beim Betreibungsamt Winterthur-Stadt seien zu löschen und die Zwangsverwertung sei zu sistieren. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 38'960.00 zuzüglich 10 % Zins seit 19. Oktober 2023 sowie CHF 129.80 (CHF 104.00 + CHF 25.80) für Betreibungskosten zu bezahlen. Der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. 5 des Betreibungs- und Konkursamtes Nidwalden (Zahlungsbefehl vom 21. Februar 2025) sei aufzuheben.

Die Beklagte ist anzuweisen, an das Bezirksgericht Winterthur und der Klägerin innerhalb von 10 Tagen folgende Anträge mit Nachweis der originalen Unterlagen zu erbringen:

mit folgenden Anträgen ein:

1. Es sei festzustellen, dass der **Kaufvertrag vom 3. Januar 2023** über die Liegenschaft am E.__ 6, F.____, Grundbuchblatt 7 , Liegenschaft, Kataster Nr. 8 , zwischen der Klägerin und dem Beklagten **nichtig ist, das Grundbuch entsprechend zu berichtigen ist.**
2. Es sei das Grundbuchamt G.____ anzuweisen, den Eintrag auf dem Grundstück Blatt 7, Kat. Nr. 8 , EGRI 9 , E.____ 6, F.____ Winterthur Seen, dergestalt zu berichtigen, dass die **Beklagte als Eigentümerin des Grundstückes gestrichten und die Klägerin als Alleineigentümerin des Grundstückes definitiv einzutragen ist.**
3. D.____ **Kredit-/Hypothekenvertrag mit Kreditvertrags-Nr., und Interimszeugnis vom Grundbuchamt** mit den **vollständigen AGB/Kreditregeln betreffend Betreibungs- und Kündigungsregeln/im Verzug/Mahnung, incl. Bankbelege für Forderungssumme 6'778.00 Fr** mit **Nachweis der Eigenmittel, auf welcher Basis von Sicherheiten** diese angebliche
   1. Rang Saron Hypothek 1'110'000 ausgestellt wurde.
4. D.____ **IBAN Hypotheken Konto Auszüge von der Eröffnung- bis Abschlussdatum**, sowie allen eingegangenen angeblichen Saron Hypozinsen (vom Zeitraum von Eröffnung bis Default/Verzug Kredit und Schliessung/Sistierung des Hypothekenkontos D.____) und der Beweis, dass die Saron D.__ Hypothek aufgrund von fehlenden nicht zahlenden Hypozinsen geschlossen wurde.
5. **Nachweis aller Originalen Bankbelege der Beklagten von Bank Kontokorrent IBAN CHIO** 10 /D.____ **Saron Hypothek IBAN Konto Nr. (unbekannt) und WIR BANK IBAN CHF** 11 , von denen Transfers ausgeführt wurden auf die Bankkonten der Klägerin.
6. **Originaler Pfandvertrag** D.____ **AG der Beklagten mit Beleg** 12, EREID CH13 , («separate Vereinbarung»), wo ausführlich alle detaillierten Konditionen nachweist wie Zins in %, Zins, Zinstermine, Fälligkeiten, Rückzahlungsvereinbarungen, Regelung bei Verzug/Betreibungen etc.

7. **Originaler Pfand-/Darlehensvertrag von Beklagter und** C.____ **mit Beleg** 14, **EREID** CH15 , («separate Vereinbarung»), wo ausführlich alle Details und Konditionen offenlegen über die Zahlungsvereinbarungen/Zinsen etc., sowie der Beweis der Beklagten den Nachweis des effektiven Geldflusses von H.____ und der Beklagten für die Schuldbriefeintragung.
8. **Ubergabe des schriftlichen Nachweises ar** I.__ **dass der Papier-Namen Schuldbrief dat- 03.06.2008, Beleg** 16, **EREID** CHF17 . **Pfandstelle,** Maximal Zinsfuss 9% vernichtet wurde.
9. **Nachweis eines schriftlichen angeblichen Miet- und Pachtvertrages** für die Liegenschaft E.____ 6, F.____ **und schriftliche Stellungnahme der Beklagten.**
10. **Kopie Betreibung / Zahlungsbefehl der Betreibung-Nr.** 18 **/ 05.09.2024 beim Betreibungsamt Winterthur-Stadt** (falls vorhanden mit der Forderungsurkunde und allen Beilagen)
11. **Kopie des Originals vom ausgefüllten 'Verwertungsbegehren"** von D.____ AG an die Beklagte (s. Anhang Formular) mit allen ausgefüllten Angaben mit Original Unterschrift / Eingangsdatum/Betreibungs-Nr.
12. **Nachweis Löschung von den Physischen Papier-Schuldbriefe Namens-/ Inhaberschuldbrief 450'000 Fr. und 550'000 Fr.**, da aufgrund des gefälschten Pfandvertrag D.____ AG, gar nicht legitim je gelöscht worden sein können.
13. **Nachweis schriftlicher Kündigung von** D.____ **AG, Kündigung Schuldbrief** vorzeitig mit Nachweis, dass ein angeblicher Verzug des Darlehens stattgefunden hat.
14. **Nachweis/Beweis Vollmacht Beklagte,** J.____ (03.01.2023 KV Notariat / 20.01.2023 Grundbuchanmeldung, 09.03.2023 RSB C.__) sowie des angeblichen **Beschlusses vom Bezirksrat vom 20.11.2020 mit Gesuch inklusive allen eingereichten Unterlagen der Beklagten an den Bezirksrat** (Steuererklärungen der beiden letzten Jahre aller Gesellschafter), Bilanz und Erfolgsrechnung, Geschäftsbericht, Finanzierungsnachweise (Detaillierte Angaben / Belege zur Finanzierung/Kaufpreis / eigene / fremde Mittel (Kredite, Darlehen etc.), Beschrieb der Liegenschaft und / oder des Bauprojektes mit Plänen und Kostenvoranschlag: Verweis auf offizielles Gesuchformular, alle aufgelisteten Punkte: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/politik-staat/bezirke/merkblatt_lex_koller.pdf
15. **Kopie des Originals Papier-Inhaberschuldbrief 550'000 Fr**
16. **Steuererklärung von der Beklagten für die Liegenschaft** E.____ 6 , Eigenmietwert / Mieterspiegel
17. **Sistierung und Löschung des ungerechtfertigten Betreibungsverfahren zu Lasten der Stadt Winterthur**

Zusatz- Antragspunkt:

18. **Schätzung von 27. März 2025**
19. **Bescheinigter Schweizer Privat-Wohnsitznachweis von der Einwohnerkontrolle, für den Zeitraum von 2020-2025 von** C.____ **Aufenthaltsbewilligung B**

Streitwert 38'960 Fr. 10% Zins seit Datum 19.10.2023
(Umtriebe für Nicht-Vollzuges des Urteiles Obergerichtes vom 31.10.2023, Kosten Profilabbau 3960 Fr. plus Anwaltskosten 35'000 Fr.)

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.

Beschluss des Bezirksgerichtes:
(act. 4)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.

2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 600.– festgesetzt und der klagenden Partei auferlegt.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4./5. [Mitteilungen / Rechtsmittel]

Berufungsanträge:
(act. 2 S. 2)

1. Es sei der Beschluss des Bezirksgerichtes Winterthur vom 18. Juli 2025, Kollegialgericht in Zivilsachen, vollumfänglich aufzuheben und die Klage auf Grundberichtigung vom 10. Juli 2025 (persönlich eingereicht am 16. Juli 2025 beim Bezirksgericht Winterthur), sei darauf einzutreten: Eintragung im Grundbuch als rechtmässige Alleineigentümerin A._____, tt.12.1959, E._____6, F._____ mit Löschung von B._____AG, … [Adresse] l und der unrechtmässigen Grundpfandrechte « D._____AG, … [Adresse] n», 1. Pfandstelle, Pfandsumme 1'110'000 Fr. und « C._____.K._____19, L._____ », 2. Pfandstelle, Pfandsumme 800'000 Fr.

2. Eventualiter sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Ergänzung des Sachverhaltes und Neu-Beurteilung im Sinne der Erwägungen des Obergerichtes

Rechtsbegehren (s. Klage 10.07.2025, S. 2):

1. Es sei die Beklagte zur Zahlung von CHF 38'960 Fr. ,10% Zins seit Datum 19.10.2023 (siehe beiliegendes Rechtsbegehren von Klage vom 10. Juli 2025 mit Forderungsurkunden) zu verpflichten sowie CHF 129.80 (CHF 104.00 + CHF 25.80) für Betreibungskosten zu bezahlen. Der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. 5 7 des Betreibungs- und Konkursamtes Nidwalden (Zahlungsbefehl vom 21. Februar 2025) sei aufzuheben. Alle Betreibungen (Betreibungen Nr. 1 , Nr. 2 , Nr. 3 und Nr. 4) gegen die Klägerin beim Betreibungsamt Winterthur-Stadt seien zu löschen und die Zwangsverwertung sei zu sistieren.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten

Erwägungen:

1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) machte vor Vorinstanz mit Eingabe vom 10. Juli 2025 eine Grundbuchberichtigungsklage anhängig und verlangte ferner, es sei die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) zur Bezahlung von Fr. 38'960.– nebst Zinsen und Betreibungskosten zu verurteilen (act. 5/1 S. 2, Anträge im Wortlaut oben abgedruckt). Die Vorinstanz trat auf die Klage mit Beschluss vom 18. Juli 2025 infolge fehlenden Rechtsschutzinteresses nicht ein (act. 4). Die Berufungsklägerin erhob dagegen mit Eingabe vom 10. September 2025 (Datum Poststempel) Berufung mit den oben wiedergegebenen Anträgen (act. 2 S. 2).

Nachdem die Berufungsklägerin den ihr mit Verfügung vom 21. Oktober 2025 auferlegten Kostenvorschuss geleistet hatte (act. 6 und 8), wurde der Berufungsbeklagten mit Verfügung vom 13. November 2025 Frist von 30 Tagen zur Erstattung einer Berufungsantwort angesetzt (act. 10). Die Berufungsbeklagte liess sich daraufhin nicht vernehmen, weshalb das Verfahren androhungsgemäss ohne die Berufungsantwort weitergeführt wird. Mit Eingabe vom 1. Juni 2026 wandte sich die Berufungsklägerin erneut ans Obergericht und stellte darin weitere Anträge (act. 13; dazu unten, E. 5.). Die Sache ist spruchreif. Der Berufungsbeklagten ist mit diesem Entscheid ein Doppel der Eingabe der Berufungsklägerin vom 1. Juni 2026 zuzustellen.

2. Wie sich aus dem allgemeinnotorischen Auszug des Handelsregisters des Kantons Nidwalden ergibt, wurde betreffend die Berufungsbeklagte mit Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom 8. Mai 2026 der Konkurs über die bereits aufgelöste Gesellschaft eröffnet (act. 12). Die Parteibezeichnung der Berufungsbeklagten ist im Rubrum entsprechend anzupassen.

3. Gemäss Art. 207 Abs. 1 SchKG werden Zivilprozesse, mit Ausnahme dringlicher Fälle, in denen die Schuldnerin Partei ist und die den Bestand der Konkursmasse berühren, eingestellt. Sie können im ordentlichen Konkursverfahren frühestens zehn Tage nach der zweiten Gläubigerversammlung, im summarischen Konkursverfahren frühestens 20 Tage nach der Auflegung des Kollokationsplanes wieder aufgenommen werden.

Die Einstellung eines Zivilprozesses setzt voraus, dass die Masse vom Verfahrensausgang betroffen ist. Ein Entscheid im betreffenden Verfahren muss in dem Sinne Auswirkungen auf die Masse haben, als die Passiven vergrössert oder die Aktiven vermindert werden können (BSK SchKG I-WOHLFART/MEYER HONEGGER, 3. A. 2021, Art. 207 N 9). Im vorliegenden Berufungsverfahren geht es einzig um die Frage, ob die Vorinstanz auf die Klage zu Recht nicht eingetreten ist. Die Masse ist vom Ausgang des Berufungsverfahrens nicht betroffen: Im Falle einer Abweisung (oder eines Nichteintretens) bleibt es beim vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid, im Falle einer Gutheissung wäre die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur materiellen Prüfung der Klage, wobei das Sachgericht diesfalls die Einstellung des Verfahrens zu prüfen hätte. Die Konkurseröffnung über die Berufungsbeklagte führt daher nicht zur Einstellung des vorliegenden Berufungsverfahrens.

4.1. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Beschluss beschwert. Es handelt sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 5/6) und der Kostenvorschuss wurde geleistet (act. 8). Insoweit steht dem Eintreten auf die Berufung nichts entgegen.

4.2. Es kann mit Berufung sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel in Tat- und Rechtsfragen frei und uneingeschränkt prüfen (sog. volle Kognition in Tat- und Rechtsfragen), vorausgesetzt, dass sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80; BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosse Verweise auf die Vorakten genügen nicht (vgl. REETZ in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A. 2025, Art. 311 N 36 f.). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374

E. 4. = Pra 102 [2013] Nr. 4). Diesen Voraussetzungen vermag die vorliegende Berufungsschrift zu genügen.

Die volle Kognition der Berufungsinstanz in Rechtsfragen bedeutet aber nicht, dass sie gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn der Berufungskläger diese vor der Berufungsinstanz nicht (mehr) vorträgt; vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4.; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3.). Insofern gibt die Berufungsschrift durch die ausreichend begründet vorgetragenen Beanstandungen, d.h. die gerügten Mängel in Rechtsfragen, das Prüfprogramm vor, mit welchem sich die Berufungsinstanz zu befassen hat. Innerhalb dieser Beanstandungen ist sie indes weder an die Begründung des Berufungsklägers noch an jene der Vorinstanz gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Deshalb kann die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutgeheissen oder mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abgewiesen werden (vgl. BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4.; BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1.).

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). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven hat sie namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1.; OGer ZH, LB170050-O vom 22. Dezember 2017 E. II./3.; OGer ZH, LB170028-O vom 30. November 2017 E. II./1.2.; OGer ZH, LB140047-O vom 5. Februar 2015 E. III./1b; OGer ZH, LB130063-O vom 17. September 2014 E. II./2.; OGer ZH, LB140014-O vom 3. Juni 2014 E. III./2.).

5. Mit Schreiben vom 1. Juni 2026 (Datum Poststempel) gelangte die Berufungsklägerin an die Kammer. Die Eingabe ist überschrieben mit "Dringliche Eingabe, Gesuch um sofortigen Erlass superprovisorischer und provisorischer Massnahmen, formelle Klageerweiterung infolge echter Nova (Art. 317 ZPO) sowie Rechtsverzögerungsrüge wegen Verstosses gegen das Beschleunigungsgebot (Art. 29 Abs. 1 BV)" (act. 13 S. 1). Dazu ist Folgendes festzuhalten:

Die Frist zur Einreichung der Berufung gemäss Art. 311 ZPO ist längst abgelaufen. Im vorliegenden Verfahren gelten entgegen der Berufungsklägerin (act. 13 S. 8) weder die Offizial- noch die Untersuchungsmaxime, vielmehr kommt die Dispositionsmaxime sowie der Verhandlungsgrundsatz zur Anwendung. Eine nachträgliche Klageerweiterung wäre unter dieser Voraussetzung nur nach Massgabe von Art. 317 Abs. 2 ZPO zulässig. Die Berufungsklägerin scheint sich auf neue Tatsachen (und Beweismittel) im Sinne dieser Bestimmung berufen zu wollen, so jedenfalls ist verschiedenen Überschriften ihrer Eingabe vom 1. Juni 2026 zu entnehmen (act. 13 S. 3 Ziff. 10 f.; act. 13 S. 11 Ziff. 4). Um welche gemäss Art. 317 ZPO zu beachtenden Noven es sich dabei handeln soll, ist jedoch nicht erkennbar, werden dort doch soweit ersichtlich keine echten Noven – d.h. Tatsachen, die sich nach dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz resp. nach Ablauf der Berufungsfrist ereignet hätten – vorgebracht (entgegen der Berufungsklägerin [act. 13 S. 12] ist insbesondere die offenbar im Juni 2025 erfolgte Eintragung eines Registerschuldbriefs kein echtes Novum), während es betreffend allfällige unechte Noven ohnehin an den erforderlichen Ausführungen zu deren ausnahmsweisen Zulässigkeit fehlen würde (vgl. oben, E. 4.2. i.f.). Ein echtes Novum wäre demgegenüber grundsätzlich der von der Berufungsklägerin thematisierte "nicht existente Entscheid vom 14.04.2026" (act. 13 S. 15 Ziff. 6). Die diesbezüglichen Ausführungen der Berufungsklägerin sind allerdings wirr. Sie geht davon aus, dass offenkundig in kollusiver Absprache eine Konkurseröffnung (gemeint wohl: über die Berufungsbeklagte) mittels eines in Wahrheit nicht existierenden Entscheids vom 14. April 2026 simuliert worden sei, wobei es sich um Urkundenfälschung im Amt und kollusive Absprachen zwischen dem Grundbuchamt, dem Konkursamt, dem Betreibungsamt Winterthur sowie dem Betreibungs- und Konkursamt Nidwalden handle (act. 13 S. 15 f. Ziff. 6). Wie bereits erwähnt wurde gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Nidwalden über die Beru-

fungsbeklagte mit Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom 8. Mai 2026 der Konkurs eröffnet, nachdem diese mit Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vom 24. März 2026 gemäss Art. 731b Abs. 1bis Ziff. 3 OR (Organisationsmangel) aufgelöst worden war (act. 12) . Bei diesem Novum, das der Berufungsklägerin offenbar seit mindestens dem 4. Mai 2026 (und damit vier Wochen vor Einreichung ihrer "formellen Klageerweiterung") bekannt war (act. 14/15 S. 1), ist wiederum nicht ersichtlich, inwiefern dieses zu einer Klageänderung gemäss Art. 317 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 227 Abs. 1 ZPO berechtigen würde, wenn es denn rechtzeitig in das Verfahren eingeführt worden wäre. Überdies kann in diesem Zusammenhang entgegen der Berufungsklägerin weder von einer simulierten Konkurseröffnung basierend auf einem nicht existenten Entscheid noch von einer Aktenunterdrückung oder einer Urkundenfälschung im Amt die Rede sein. Eine nachträgliche Klageerweiterung ist daher vorliegend nicht zulässig. Auf die diesbezüglichen Anträge ist damit nicht einzutreten.

Die Berufungsklägerin ersucht wie gesehen weiter um den Erlass superprovisorischer resp. provisorischer Massnahmen. Vorsorgliche Massnahmen (ob provisorisch oder superprovisorisch, d.h. mit oder ohne Einbezug der Gegenpartei) haben Gültigkeit während der Dauer des Verfahrens, fallen also mit anderen Worten mit dem Erlass des Endentscheids dahin. Mit dem sofortigen Erlass dieses Urteils werden mithin die Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen gegenstandslos und sind infolgedessen abzuschreiben.

Zur überdies erhobenen Rechtsverzögerungsrüge ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin daraus – ausser diffusen Äusserungen betreffend einen daraus angeblich erwachsenen Schaden und den Hinweis auf eine durch die Verfahrensdauer ihrer Meinung nach resultierende Staatshaftung (act. 13 S. 9) – nichts Konkretes ableitet. Weiterungen dazu erübrigen sich, wobei im vorliegenden Fall zwischen Ablauf der Frist für die Berufungsantwort und Erlass des Endentscheids ohnehin lediglich fünf Monate liegen, mithin von einer zu beanstandenden Bearbeitungslücke im Berufungsverfahren ohnehin nicht ausgegangen werden könnte.

In der nachfolgenden materiellen Prüfung der Berufung wird daher – soweit für die Entscheidfindung erforderlich – alleine auf die Ausführungen der Beru-

fungsklägerin in der Berufungsschrift vom 10. September 2025 (act. 2) näher einzugehen sein, während die Eingabe vom 1. Juni 2026 unbeachtlich bleibt.

6.1. In der Sache ist die Vorinstanz auf die Klage der Berufungsklägerin nicht eingetreten, da es sich um eine abgeurteilte Sache (identischer Klageantrag, identischer Lebenssachverhalt, identische Parteien) handle. Bereits im rechtskräftig durch Nichteintreten (u.a. aufgrund abgeurteilter Sache) mit Beschluss vom 19. Februar 2025 erledigten Verfahrens CG250004-K sei es zwischen denselben Parteien um eine Streitigkeit über den Grundstückkaufvertrag vom 3. Januar 2023 betreffend das Grundstück Grundbuchblatt 7 Kat. Nr. 8 EGRID 9, E._____ 6, F._____, gegangen. Die Rechtsbegehren seien zwar vorliegend teilweise um (Feststellungs-)Anträge ergänzt worden, bezweckten aber – erneut – die Berichtigung des Grundbuchs. Zur Begründung verwies die Vorinstanz auf ihre Erwägungen im genannten Beschluss vom 19. Februar 2025, welche weiterhin und uneingeschränkt Gültigkeit beanspruchten (act. 4 E. 3.-5. S. 4 f.).

6.2. Die Berufungsklägerin bringt in ihrer Berufung dagegen zusammengefasst vor, entgegen der Vorinstanz handle es sich nicht um eine abgeurteilte Sache. Das mit Beschluss vom 19. Februar 2025 erledigte Verfahren habe weder den gleichen Klagegrund noch gleiche Anträge zum Gegenstand gehabt. Auch bestehe nach wie vor ein aktuelles Rechtsschutzinteresse ihrerseits an der Bereinigung der Situation (act. 2 S. 4 ff.).

7.1. Mit Beschluss vom 19. Februar 2025 war die Vorinstanz auf die im Verfahren CG250004-K mit Eingabe vom 10. Januar 2025 (Datum Poststempel) anhängig gemachte Klage (act. 5/4/1) mit einer Doppelbegründung nicht eingetreten: Einerseits infolge abgeurteilter Sache, andererseits infolge Fehlens einer gültigen Klagebewilligung (act. 5/4/9 E. 5). Im angefochtenen Beschluss verweist die Vorinstanz auf die Begründung des Beschlusses vom 19. Februar 2025 sowie darauf, dass jenes Verfahren rechtskräftig erledigt wurde, mithin jener Beschluss nicht angefochten worden war. Die Berufungsklägerin hat den Beschluss vom 19. Februar 2025 unbestrittenermassen nicht angefochten, sondern am 16. Juli 2025 erneut eine Grundbuchberichtigungsklage eingereicht, diesmal unter Beilage einer Klagebewilligung vom 17. April 2025 (act. 5/1). Unstreitig ist weiter, dass es im Verfahren CG250004-K an einer gültigen Klagebewilligung fehlte. Unter diesen

Umständen war die Berufungsklägerin nicht gehalten, den Beschluss vom 19. Februar 2025 bezüglich den Erwägungen zur abgeurteilten Sache anzufechten: Da unstreitig die zweite Begründung für das Nichteintreten (keine gültige Klagebewilligung) zutraf, wäre die unterschiedlich beurteilte Prozessvoraussetzung der abgeurteilten Sache in einem Rechtsmittelverfahren nicht zu prüfen gewesen und damit nicht geklärt worden. Aus diesem Grund ist es zulässig, im vorliegenden Verfahren die Rechtmässigkeit der Erwägungen im Beschluss vom 19. Februar 2025 betreffend abgeurteilte Sache in Frage zu stellen. Wie es sich damit verhält, ist vorliegend zu prüfen (nachfolgend E. 8.).

7.2. Die Vorinstanz erwog im Beschluss vom 19. Februar 2025, der Klage liege eine Streitigkeit über den Grundstückkaufvertrag vom 3. Januar 2023 betreffend das Grundstück Grundbuchblatt 7 Kat. Nr. 8 EGRID 9, E._____ 6, F._____, zugrunde. Die Berufungsklägerin habe bereits mit Eingabe vom 29. Juni 2023 ein Gesuch um Vormerkung einer vorläufigen Eintragung im Grundbuch gestellt; sie sei vorläufig als Alleineigentümerin des Grundstücks einzutragen. Mit Urteil vom 31. Juli 2023 sei sodann die gemäss vorsorglicher Anweisung des Grundbuchamts vorgemerkte vorläufige Eintragung der Berufungsklägerin im Sinne von Art. 961 ZGB bestätigt worden. Das von der Berufungsbeklagten dagegen angestrengte Berufungsverfahren hätten die Parteien mittels Vergleichs beendet. Darin hätten die Parteien den Kaufvertrag für ungültig erklärt, eine Rückabwicklung des Grundstückkaufs vereinbart und sich per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche als definitiv auseinandergesetzt erklärt. Das obergerichtliche Verfahren sei daraufhin mit Beschluss vom 31. Oktober 2023 als durch Vergleich erledigt abgeschrieben worden, der entsprechende Beschluss sei in Rechtskraft erwachsen (act. 5/4/9 E. 4.1.). Auch die vorliegend [im Verfahren CG250004-K, Anmerkung hinzugefügt] zu beurteilende Klage auf Grundbuchberichtigung gründe auf derselben Streitigkeit betreffend Rückabwicklung des Grundstückkaufs am E._____ 6 in F._____. Die Berufungsklägerin beantrage in erster Linie die Feststellung der "Nichtigkeit" des Kaufvertrags, eine Berichtigung des Grundbuchs und die definitive Eintragung als Alleineigentümerin. Derselbe Lebenssachverhalt und dieselben Anträge seien auch dem mit Vergleich erledigten und in Rechtskraft erwachsenen Berufungsverfahren zu Grunde gelegen. Im Kern beantrage die Berufungsklägerin in beiden

Verfahren die grundbuchliche Eintragung als Alleineigentümerin der Liegenschaft am E._____ 6 in F._____ (act. 5/4/9 E. 4.2.).

8. Ob die soeben wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz in Bezug auf die mit Eingabe vom 6. bzw. 10. Januar 2025 (Datum Poststempel; act. 5/4/1) geltend gemachte Nichtigkeit des Kaufvertrags zutreffen, kann hier offen bleiben. Zutreffend ist, dass die Berufungsklägerin mittels Revisionsgesuch hätte vorgehen müssen, soweit sie geltend machte, beim Vergleichsabschluss im Berufungsverfahren betreffend vorläufige Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch getäuscht worden zu sein (act. 5/4/9 E. 7.1.). Nicht zutreffend ist demgegenüber, dass es sowohl im durch Vergleich erledigten Berufungsverfahren als auch im Verfahren CG250004-K um dasselbe gegangen sei, da die Berufungsklägerin "im Kern" in beiden Verfahren die grundbuchliche Eintragung als Alleineigentümerin der Liegenschaft am E._____ 6 in F._____ beantragt habe. Gegenstand des mit Beschluss vom 31. Oktober 2023 erledigten Verfahrens war die vorläufige Eintragung der Berufungsklägerin als Alleineigentümerin des betreffenden Grundstücks. Mit Eingabe vom 6. bzw. 10. Januar 2025 beantragte die Berufungsklägerin hingegen die definitive Eintragung als Alleineigentümerin des Grundstücks (gleich wie in ihrer Klageschrift vom 16. Juli 2025 vor Vorinstanz, vgl. act. 5/1 S. 2). Das Verfahren aus dem Jahr 2023, welches infolge abgeschriebenen Berufungsverfahrens gemäss erstinstanzlichem Urteil vom 31. Juli 2023 die vorläufige Eintragung der Berufungsklägerin im Sinne von Art. 961 ZGB zur Folge hatte, stand einer Klage auf definitive Eintragung als Alleineigentümerin nicht entgegen. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass der zwischen den Parteien im obergerichtlichen Berufungsverfahren betreffend die vorläufige Eintragung abgeschlossene aussergerichtliche Vergleich einer Klage auf definitive Eintragung entgegenstehen würde. Die Parteien erklärten wie gesehen mit diesem Vergleich den Kaufvertrag für ungültig, vereinbarten eine Rückabwicklung des Grundstückkaufs und erklärten sich per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche als definitiv auseinandergesetzt. Diese Saldoklausel mag Forderungen der Berufungsklägerin gegen die Berufungsbeklagte entgegen stehen, nicht hingegen einem gerichtlichen Verfahren gegen die Berufungsbeklagte zwecks definitiver Eintragung als Alleineigentümerin im Grundbuch. Ohnehin vermöchte ein Vergleichsinhalt, welcher über den Gegenstand des dadurch erledigten Verfahrens hinausginge, in einem Folgeverfahren nicht das

von Amtes wegen zu beachtende Vorliegen einer abgeurteilten Sache zu begründen, vielmehr läge es diesfalls an der Gegenpartei, sich auf den über den damaligen Verfahrensgegenstand hinausgehenden Inhalt des aussergerichtlichen Vergleichs zu berufen.

Die Vorinstanz ist daher im Beschluss vom 19. Februar 2025 zu Unrecht davon ausgegangen, es handle sich um eine abgeurteilte Sache. Demnach geht auch der angefochtene Beschluss vom 18. Juli 2025, welcher zur Begründung der res iudicata auf die entsprechenden Erwägungen dieses Beschlusses verweist (act. 4 E. 4 m.H.a. act. 5/4/9 E. 3. f.; vgl. schon oben, E. 7.1.), zu Unrecht davon aus, es handle sich bei der Grundbuchberichtigungsklage um eine abgeurteilte Sache. Das führt zur Gutheissung des Eventualantrags, wonach der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur Durchführung des Verfahrens zurückzuweisen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO). Soweit nicht andere Gründe dem Eintreten auf die Klage entgegenstehen, wird sich der Vorinstanz bei der Durchführung des Verfahrens die Frage einer Einstellung des Verfahrens gemäss Art. 207 SchKG stellen (vgl. oben, E. 3.).

Abschliessend ist der Berufungsklägerin zu raten, sich anwaltlich vertreten zu lassen. Die Berufungsklägerin ist offensichtlich der Komplexität der sich stellenden Fragen und den prozessualen Anforderungen nicht gewachsen, hat indes bislang gleichwohl auf die im vorliegenden Fall dringend gebotene anwaltliche Vertretung verzichtet. Es ist wohlbemerkt ihre Freiheit, entgegen des gerichtlichen Hinweises selber vor Gericht aufzutreten, doch erscheint das Risiko eines Rechtsverlusts infolge prozessualen Ungenügens beträchtlich.

9. Zusammenfassend ist die Berufung demnach teilweise gutzuheissen – soweit darauf einzutreten ist – und die Streitsache zur Durchführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

10. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen im erstinstanzlichen Verfahren wird die Vorinstanz neu zu entscheiden haben.

Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist gemäss § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen und aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss zu beziehen. Infolge der Rückweisung ist die Verteilung der Gerichtskosten des Berufungsverfahrens (gegebenenfalls in Form eines Rückgriffs) und der Entscheid über allfällige Parteientschädigungen dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorzubehalten (Art. 104 Abs. 4 ZPO; KUKO ZPO-JENT-SÖRENSEN/SCHMID, 3. A. 2021, Art. 104 N 7).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erlass superprovisorischer sowie provisorischer Massnahmen wird abgeschrieben.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit dem nachfolgenden Urteil.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird der Beschluss des Bezirksgerichts Winterthur vom 18. Juli 2025 aufgehoben und die Sache zur Durchführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird auf die Berufung nicht eingetreten.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss bezogen.

   Im Mehrumfang wird der Vorschuss der Berufungsklägerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines Verrechnungsrechts des Staates.

3. Die Regelung der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 13, und an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

5. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

   Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'480'000.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:	Die Gerichtsschreiberin:
lic. iur. R. Bantli Keller	MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: