

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT250091-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
Dr. S. Janssen und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker sowie
Gerichtsschreiber MLaw M. Seiler

Urteil vom 10. Mai 2026

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Advokatin Y1._____ und / oder

Advokat Y2:_____,

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen
Verfahren am Bezirksgericht Dietikon vom 6. Mai 2025 (EB240629-M)**

Rechtsbegehren:

(Urk. 1/2 S. 2; Urk. 34)

- "1. Es sei der Gesuchstellerin in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Geroldswil-Oetwil-Weiningen, Zustellung des Zahlungsbefehls am 16. November 2023, für den Betrag von Fr. 19'485'129.70 nebst Zins zu 10 % seit dem 1. November 2023 sowie für das Pfandrecht die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen.
2. Unter o-/e-Kostenfolge zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Urteil des Bezirksgerichts Dietikon, Einzelgericht, vom 6. Mai 2025:

(Urk. 42 S. 15 f. = Urk. 45 S. 15 f.)

1. Der Gesuchstellerin wird *provisorische* Rechtsöffnung erteilt in Betreuung Nr. ..., Betreibungsamt Geroldswil-Oetwil-Weiningen, Zahlungsbefehl vom 2. November 2023, für Fr. 19'485'129.70 nebst Zins zu 10 % seit 1. November 2023, sowie für das Pfandrecht.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 4'000.00; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 4'000.00 zweitinstanzliche Entscheidgebühr.
3. Die Entscheidgebühr wird der Gesuchsgegnerin in Höhe von Fr. 4'000.– auferlegt und mit dem von ihr an die Obergerichtskasse geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 4'000.– verrechnet.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 4'000.– wird auf die Gerichtskasse genommen.
5. Es werden keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen zugesprochen.
6. [Mitteilungen]
7. [Rechtsmittel]
8. Die Gesuchsgegnerin kann innert 20 Tagen nach Zustellung dieses Entscheids beim zuständigen Gericht unter Beilage dieses Entscheids schriftlich und im Doppel auf Aberkennung der Forderung klagen; unterlässt sie dies, wird die Rechtsöffnung definitiv.

Beschwerdeanträge:

(Urk. 44 S. 2)

- "1. In Gutheissung der Beschwerde sei das Rechtsbegehren der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, es sei ihr in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Geroldswil-Oetwil-Weiningen, Zahlungsbefehl vom 2. November 2023, für den Betrag von CHF 19'485'129.70 nebst Zins zu 10 % seit dem 1. November 2023 sowie für das Pfandrecht die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen, abzuweisen.
2. Alles Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin."

Erwägungen:

1. Vor- und Prozessgeschichte

1.1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Gesuchstellerin) ist eine Bank mit Sitz in C.____ (Urk. 3/2). Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Gesuchsgegnerin) mit Sitz in D.____ bezweckt den Handel, die Entwicklung, die Projektierung, den Bau sowie die Verwaltung von Immobilien und Grundstücken im In- und Ausland (Urk. 3/3). Mit Kreditrahmenvertrag vom 21. Dezember 2020 gewährte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin eine Geldmarkt-Hypothek über Fr. 19'600'000.– zur Finanzierung einer Gewerbeliegenschaft in D.____. Dabei wurden jährliche Zinsen in der Höhe des 3-Monats-CHF-SARON-Zinssatzes (mindestens aber 0 %) zuzüglich 1.42 % und Amortisationen in der Höhe von jährlich Fr. 440'000.– vereinbart, wobei diese jeweils quartalsweise am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zu bezahlen seien (Urk. 3/5-6). Als Sicherheit für das gewährte Darlehen wurde ein Registerschuldbrief im 1. Rang der Gewerbeliegenschaft in D.____ über die Pfandsumme Fr. 20'000'000.– errichtet (Urk. 3/7-8).

1.2. Die Gesuchsgegnerin hielt die vereinbarten Zahlungstermine für die Zins- und Amortisationszahlungen nicht ein. Per 1. November 2023 beliefen sich die ausstehenden Zinsen auf Fr. 204'449.70, während der Kapitalsaldo Fr. 19'280'680.– betrug (Urk. 3/13-14). Diese von der Gesuchstellerin behaupteten Ausstände werden von der Gesuchsgegnerin in Bestand und Höhe explizit anerkannt (Urk. 40 Rz. 9; Urk. 44 Rz. 11). Die Gesuchstellerin betrieb die Gesuchsgegnerin auf Fr. 19'485'129.70 zzgl. 10 % Zins seit 1. November 2023. Der Zahlungsbefehl vom 2. November 2023 wurde der Gesuchsgegnerin am 16. November 2023 zugestellt, worauf diese gleichentags Rechtsvorschlag gegen die gesamte Forderung erhob (Urk. 3/4).

1.3. Mit Gesuch vom 11. Januar 2024 beantragte die Gesuchstellerin bei der Vorinstanz die provisorische Rechtsöffnung für die gesamte Forderung sowie für das Pfandrecht (Urk. 1/2; Urk. 34). Mit Urteil vom 6. Mai 2025 hiess die Vorinstanz das Gesuch gut und erteilte in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Geroldswil-

Oetwil-Weinigen (Zahlungsbefehl vom 2. November 2023) provisorische Rechtsöffnung für Fr. 19'485'129.70 nebst Zins zu 10 % seit 1. November 2023 sowie für das Pfandrecht (Urk. 45 Dispositivziffer 1). Im Übrigen kann für den Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens auf die entsprechenden Erwägungen im Urteil der Vorinstanz verwiesen werden (Urk. 45 E. 1).

1.4. Gegen dieses Urteil erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 19. Mai 2025 rechtzeitig (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO; Urk. 43/2) Beschwerde und beantragte die Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs der Gesuchstellerin (Urk. 44 S. 2). Nach Leistung des Kostenvorschusses durch die Gesuchsgegnerin erstattete die Gesuchstellerin die Beschwerdeantwort rechtzeitig am 14. Juli 2025, wobei sie die Abweisung der Beschwerde beantragt, soweit auf diese eingetreten werden könne (Urk. 52). Anschliessend erfolgten drei weitere Stellungnahmen der Parteien (Urk. 55; Urk. 60; Urk. 62). Nach der letzten Stellungnahme der Gesuchsgegnerin vom 17. Oktober 2025 liess sich die Gesuchstellerin nicht mehr vernehmen.

2. Prozessuales

2.1. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-43). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Parteivorbringen ist nachfolgend nur insoweit einzugehen, als diese für die Entscheidungsfindung relevant sind (vgl. BGE 147 IV 409 E. 5.3.4; BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; BGer 7B_249/2022 vom 18. Januar 2024 E. 3.1).

2.2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (zum Nachweis eines Beschwerdegrundes) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven. Noven können im Beschwerdeverfahren jedoch insofern vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (BGE 139 III 466 E. 3.4; BGE 145 III 422 E. 5.2; BGer 4A_51/2015 vom 20. April 2015 E. 4.5.1). Die Beurteilung der erhobenen Rügen hat mithin auf der Grundlage des vorinstanzlichen Aktenstands zu erfolgen. Werden Tatsachenbehauptungen, Bestreitungen oder Beweisanträge im Beschwerdeverfahren bloss erneuert, ist unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen aufzuzeigen, dass und wo sie

bereits vor Vorinstanz eingebracht wurden. Andernfalls gelten sie als neu. Auf unzulässige Noven (z.B. Urk. 58/1-3) ist nachfolgend nicht einzugehen.

3. Beurteilung der Vorinstanz

3.1. Die Vorinstanz erwog zur Sache, die Gesuchstellerin habe die Betreuung auf Grundpfandverwertung gestützt auf eine Schuldbriefforderung eingeleitet. Das Rechtsöffnungsbegehren habe sie sodann im Wesentlichen auf den Rahmenvertrag, die Bestätigung der Produktevereinbarung, den Pfandvertrag über die Errichtung eines Registerschuldbriefes, die Bestätigung von dessen Eintragung durch das Grundbuchamt und ein als Sicherungsübereignung bezeichnetes Dokument gestützt (Urk. 45 E. 2.1.3). Der öffentlich beurkundete Pfandvertrag über die Errichtung eines Registerschuldbriefes enthalte eine unterschriftlich bekräftigte und darüber hinaus in öffentlicher Urkunde festgestellte Schuldanerkennung für die betriebene Schuldbriefforderung wie auch eine Pfandanerkennung. Somit liege mit dem Pfandvertrag über die Errichtung eines Registerschuldbriefes sowie der Bestätigung über dessen Eintragung des Grundbuchamts E._____ sowohl für die Schuldbriefforderung in Höhe von Fr. 20'000'000.– als auch für das Pfandrecht ein provisorischer Rechtsöffnungstitel vor (Urk. 45 E. 2.1.4).

3.2. Bei einer Sicherungsübereignung und bei einem sicherungshalber errichteten Schuldbrief müssten sowohl die Schuldbriefforderung als auch die gesicherte Forderung im Zeitpunkt der Einreichung des Betreibungsbegehrens fällig sein (Urk. 45 E. 2.2.1). Vorliegend handle es sich – entgegen dem von den Parteien im Dokument "Sicherungsübereignung" verwendeten Begriff – um einen sicherungshalber errichteten Schuldbrief (Urk. 45 E. 2.2.2). Die gesicherte Forderung sei im Zeitpunkt der Einreichung des Betreibungsbegehrens im von der Gesuchstellerin geltend gemachten Umfang (Fr. 19'485'129.70) fällig gewesen, was die Gesuchsgegnerin nicht bestreite (Urk. 45 E. 2.2.2.2).

3.3. Die Fälligkeit der Schuldbriefforderung könne entweder durch Zeitablauf oder durch Kündigung eintreten, wobei eine Koppelung der Fälligkeit der Schuldbriefforderung an diejenige der Grundforderung in einer separaten Vereinbarung formfrei vereinbart werden könne, sofern der Schuldbrief auf diese Vereinbarung verweise

(Urk. 45 E. 2.2.3). Der Pfandvertrag verweise hinsichtlich Verzinsung, Abzahlung und Kündigung der Schuld auf eine separate Vereinbarung, wobei als separate Vereinbarung einzig die "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 in Betracht komme. Diese enthalte explizit Modalitäten betreffend die Fälligkeit der Schuldbriefforderung (Urk. 45 E. 2.2.3.3). Das mit Sicherungsübereignung betitelte Dokument sei ein Rechtsgeschäft, aus welchem beide Parteien Rechte und Pflichten ableiten würden (Urk. 45 E. 2.2.3.4). Mit der Unterzeichnung dieses Dokuments habe die Gesuchsgegnerin bekräftigt, dass die Gesuchstellerin den Registerschuldbrief zu Eigentum erwerben solle. Sodann seien darin diverse für eine Sicherungsabrede typische Modalitäten u.a. zur Fälligkeit festgehalten. Folglich handle es sich bei diesem Dokument um eine Sicherungsabrede, welche eine von Formvorschriften befreite Nebenvereinbarung i.S.v. Art. 846 Abs. 2 ZGB enthalte. Diese sei als zweiseitiges Rechtsgeschäft zu qualifizieren, auch wenn sie nur von der Gesuchsgegnerin unterzeichnet worden sei. Es sei davon auszugehen, dass die Gesuchstellerin die Sicherungsabrede ausgestellt und der Gesuchsgegnerin zur Unterzeichnung vorgelegt habe (Urk. 45 E. 2.2.3.5). Der Pfandvertrag verweise betreffend Zins- und Zahlungsbestimmungen auf die in der "Sicherungsübereignung" enthaltenen Bestimmungen, weshalb diese für die Fälligkeit der Schuldbriefforderung als Nebenvereinbarung anwendbar seien (Urk. 45 E. 2.2.3.6 f.).

3.4. Die "Sicherungsübereignung" halte in Ziff. 3 fest, dass die Gesuchstellerin die Schuldbriefforderung unter den gleichen Bedingungen wie die Kreditforderung geltend machen könne und dafür keine besondere Kündigung nötig sei. Da die Grundforderung zum Zeitpunkt der Einleitung der Betreibung fällig gewesen sei, sei aufgrund der Koppelung auch die Schuldbriefforderung fällig gewesen (Urk. 45 E. 2.2.3.8). Folglich sei antragsgemäss die provisorische Rechtsöffnung über den Betrag von Fr. 19'485'129.70 wie auch das Pfandrecht zu erteilen (Urk. 45 E. 2.2.4).

3.5. Mit Ablauf der im Rahmenvertrag aufgeführten Zahlungsfrist von 30 Tagen habe sich die Gesuchsgegnerin per 1. November 2023 in Verzug befunden. Da die Parteien in diesem Fall Verzugszinsen in der Höhe von 10 % auf der gesamten

Forderung vereinbart hätten, sei auch für die beantragten Zinsen provisorische Rechtsöffnung zu erteilen (Urk. 45 E. 2.3).

4. Parteistandpunkte

4.1. Gesuchsgegnerin

4.1.1. Die Gesuchsgegnerin beantragt die Abweisung des Rechtsöffnungsbegehrens der Gesuchstellerin. Sie führt aus, dass die Betreibung der Grundpfandschuld durch die Gesuchstellerin nicht erfolgreich sein könne, da die Schuldbriefforderung im Zeitpunkt der Anhebung der Betreibung mangels dafür erforderlicher Kündigung noch nicht fällig gewesen sei (Urk. 44 Rz. 12 und 18 f.; Urk. 56 Rz. 9). Die Vorinstanz habe zu Recht ausgeführt, dass die Fälligkeit der Schuldbriefforderung mittels einer zusätzlichen Vereinbarung an die Fälligkeit einer anderen Forderung gebunden werden könne. Der Schuldbrief müsse auf diese zusätzliche Vereinbarung verweisen (Urk. 44 Rz. 12). Der Pfandvertrag über die Errichtung des Registerschuldbriefes verweise auf eine derartige separate Vereinbarung (Urk. 44 Rz. 13). Damit könne jedoch entgegen der Vorinstanz und der Argumentation der Gesuchstellerin nicht das als Sicherungsübereignung bezeichnete Dokument gemeint sein, da dieses keine Vereinbarung, sondern eine einseitige Erklärung der Gesuchsgegnerin sei. Diese "Sicherungsübereignung" sei schliesslich nur von der Gesuchsgegnerin unterzeichnet worden (Urk. 44 Rz. 16; Urk. 62). Damit könne sie keine Vereinbarung sein, da dafür nach Art. 1 Abs. 1 OR eine übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung notwendig sei. So werde in der Sicherungsübereignung ausdrücklich festgehalten, "*die Gesuchsgegnerin erkläre*" gegenüber der Gesuchstellerin "*was folgt...*". Dies lasse sich nicht in eine zweiseitige Vereinbarung umdeuten (Urk. 56 Rz. 6 f.).

4.1.2. Sollte unklar sein, ob die "Sicherungsübereignung" eine Vereinbarung oder eine einseitige Erklärung darstelle, sei diese in Anwendung der Unklarheitsregel gegen die Gesuchstellerin als Erstellerin des Dokuments auszulegen (Urk. 44 Rz. 17). Die "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 könne sich ohnehin nicht auf den erst am 6. Mai 2021 errichteten Schuldbrief beziehen, da es die-

sen im Zeitpunkt der Erstellung und Unterzeichnung der "Sicherungsübereignung" noch gar nicht gegeben habe (Urk. 44 Rz. 17; Urk. 56 Rz. 2).

4.2. Gesuchstellerin

4.2.1. Die Gesuchstellerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (Urk. 52 S. 2). Sie führt aus, dass die Grundpfandschuld bei Anhebung der Betreibung am 2. November 2023 fällig gewesen sei. In der von der Gesuchsgegnerin unterzeichneten "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 sei festgehalten worden, dass die Gesuchstellerin die Schuldbriefforderung unter den gleichen Bedingungen wie die Kreditforderung geltend machen könne und es dafür keiner besonderen Kündigung der Schuldbriefforderung bedürfe (Urk. 52 Rz. 8). Da die Kreditforderung aufgrund der ausbleibenden Zins- und Amortisationszahlungen per 30. September 2023 fällig geworden sei, gelte dies auch für die Schuldbriefforderung (Urk. 52 Rz. 9 und 20). Die Schuldbriefforderung beziehe sich nicht auf das Grundverhältnis, sondern auf eine separate Vereinbarung, was nach Art. 846 Abs. 2 ZGB zulässig und bankenüblich sei. Die "Sicherungsübereignung" unterliege als separate Vereinbarung keinen Formvorschriften und sei ein zweiseitiges Rechtsgeschäft (Urk. 52 Rz. 10, 12, 18 und 20). Da die "Sicherungsübereignung" diverse Modalitäten regle, müsse der Gesuchsgegnerin bewusst gewesen sein, dass es sich dabei nur um eine Vereinbarung nach Art. 846 Abs. 2 ZGB handeln könne. Ansonsten hätte diese keinen Zweck gehabt (Urk. 52 Rz. 11 und 14).

4.2.2. Weiter sei die von der Gesuchsgegnerin vorgebrachte Unklarheitsregel vorliegend nicht anwendbar, da diese nur subsidiär zur Anwendung komme und hauptsächlich bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen angewendet werde. Dass sich ein Mitglied des Verwaltungsrats zur Finanzierung seiner Gewerbeliegenschaft und den in diesem Zusammenhang notwendigen Verträgen auf die Unklarheitsregel berufe, sei aufgrund seiner Erfahrung und Stellung im Unternehmen ohnehin stossend (Urk. 52 Rz. 16 f.).

5. Rechtliche Grundlagen

5.1. Beruht die Forderung auf einer durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Das Gericht spricht diese aus, sofern der Betreibene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Das provisorische Rechtsöffnungsverfahren ist rein betreibungsrechtlicher Natur. Damit wird nicht über den materiellen Bestand der Betreibungsforderung entschieden, sondern einzig über deren Vollstreckbarkeit, d.h. darüber, ob die durch den Rechtsvorschlag gehemmte konkrete Betreibung weitergeführt werden darf (BGE 142 III 720 E. 4.1; BGE 136 III 566 E. 3.3; BGer 4A_ 599/2025 vom 26. Mai 2025 E. 4; BGer 5A_157/2023 vom 12. Oktober 2023 E. 4.2; Kren Kostkiewicz, Schuldbetreibungs- & Konkursrecht, 4. Aufl. 2024, Rz. 795).

5.2. Provisorische Rechtsöffnung darf nur für eine Forderung erteilt werden, die im Zeitpunkt der Einleitung der Betreibung bzw. der Zustellung des Zahlungsbefehls bereits fällig war und im Zeitpunkt des Entscheids noch immer fällig ist (BGE 128 III 44 E. 5a; BGer 5D_97/2023 vom 31. August 2023 E. 2.1; BGer 5A_136/2020 vom 2. April 2020 E. 3.4.2; BSK SchKG I-Staehelin, Art. 82 N 77; Stücheli, Die Rechtsöffnung, 2000, S. 202).

5.3. Mit dem Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die durch ein Grundpfandrecht sichergestellt ist (Art. 842 Abs. 1 OR). Damit wird eine neue Forderung begründet, die neben die Forderung aus dem Grundverhältnis, zu deren Sicherung der Schuldbrief errichtet oder übertragen worden ist, hinzutritt, sofern nicht vereinbart wurde, dass die neue Schuld im Sinne einer Novation die alte Schuld ersetzt (Art. 842 Abs. 2 ZGB; Art. 116 Abs. 1 ZGB). Wenn ein Schuldbrief dem Gläubiger zur Sicherung der Grundforderung fiduziarisch übereignet wird (sog. Sicherungsübereignung), bleiben Grundforderung und Schuldbriefforderung nebeneinander bestehen (BGer 5A_381/2025 vom 4. März 2026 E. 4.2.2; BGE 144 III 29 E. 4.2; BGE 140 III 180 E. 5.1.1). Beim Register-Schuldbrief sollte allerdings statt von einer Sicherungsübereignung von einer Sicherungseintragung gesprochen werden, da im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief kein Titel besteht, der übereignet werden könnte (HGer ZH HG220113 vom 6. Februar 2025 E. 2.2.1;

BSK ZGB II-Staehelin, Art. 842 N 45; Meier/Schlegel, Rechtsöffnungspraxis zu Forderungstitel und Fälligkeit, ZZZ 52/2020 S. 306 ff., S. 311). Wird die so gesicherte Forderung betrieben, müssen sowohl die Schuldbriefforderung als auch die Grundforderung fällig sein, da der Gläubiger erst zur Verwertung des Schuldbriefs berechtigt ist, wenn der Sicherungsfall eingetreten ist (BGer 4A_599/2024 vom 26. Mai 2025 E. 5.6; BGer 5A_693/2022 vom 6. März 2023 E. 3.2.2; BGer 5A_894/2021 vom 20. April 2022 E. 4.2.2).

6. Würdigung

6.1. Die Parteien schlossen am 21. Dezember 2020 den "Rahmenvertrag für Grundpfandkredite" ab, mit welchem die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin ein Darlehen über Fr. 19'600'000.– gewährte (Urk. 3/5). Darin vereinbarten sie, dass bei Nichtbezahlung von Amortisationen, Zinsen oder sonstigen Kosten das gesamte Kreditkapital innert 30 Tagen seit dem Verfalltag fällig werde (Urk. 3/5 Ziff. 7). Ebenfalls am 21. Dezember 2020 unterzeichnete die Gesuchsgegnerin das Dokument "Sicherungsübereignung", in welchem festgehalten wird, dass die Gesuchstellerin einen Register-Schuldbrief im Nominalbetrag von Fr. 20'000'000.– besitzt bzw. erwirbt (Urk. 3/8). In diesem Dokument ist weiter festgehalten, dass die Gesuchstellerin die Schuldbriefforderung unter den gleichen Bedingungen wie die Kreditforderung geltend machen könne. Dazu bedürfe es keiner besonderen Kündigung der Schuldbriefforderung (Urk. 3/8 Ziff. 3). Mit Pfandvertrag vom 6. Mai 2021 wurde schliesslich ein Register-Schuldbrief lautend auf die Gesuchstellerin auf der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin bestellt. Im Pfandvertrag wurde festgehalten, dass die Schuldbriefforderung aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen den Parteien zu kündigen sei. Falls diese Vereinbarung nichts anderes vorsehe, sei die Schuldbriefforderung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar (Urk. 3/7).

6.2. Aufgrund des Zahlungsrückstandes der Gesuchsgegnerin wurde die Grundforderung im von der Gesuchstellerin betriebenen Umfang am 1. November 2023 fällig, was unbestritten ist. Die Gesuchsgegnerin macht geltend, dass die von der Gesuchstellerin betriebene Schuldbriefforderung noch nicht fällig sei, da sie separat hätte gekündigt werden müssen, was nicht geschehen sei. Es ist unbestritten,

dass durch die Gesuchstellerin keine separate Kündigung der Schuldbriefforderung erfolgt ist. Die Gesuchstellerin argumentiert, eine separate Kündigung der Schuldbriefforderung sei auch nicht nötig gewesen, da die Parteien diese in der "Sicherungsübereignung" an die Grundforderung gekoppelt hätten. Nachfolgend ist deshalb zu prüfen, ob die Schuldbriefforderung nach Ziff. 3 der "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 mit der Grundforderung fällig wurde oder ob diese Bestimmung nicht anwendbar ist und die Schuldbriefforderung deshalb gemäss Pfandvertrag vom 6. Mai 2021 unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von der Gesuchstellerin separat hätte gekündigt werden müssen.

6.3. Die Kopplung der Fälligkeit der Schuldbriefforderung an diejenige der Grundforderung muss ausdrücklich vereinbart werden, wobei zulässig ist, dass der Schuldbrief auf eine separate Vereinbarung verweist. Diese separate Vereinbarung unterliegt keinen Formvorschriften. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. Urk. 45 E. 2.2.3).

6.4. Der Pfandvertrag verweist betreffend die Kündigung der Schuldbriefforderung auf eine separate Vereinbarung, ohne diesen Verweis näher zu konkretisieren. Von den eingereichten Dokumenten kommt als separate Vereinbarung einzig das als "Sicherungsübereignung" bezeichnete Dokument vom 21. Dezember 2020 in Frage, welches die Schuldbriefforderung in Ziff. 3 an die Grundforderung koppelt (Urk. 3/8). Im Kern argumentiert die Gesuchsgegnerin, dass die "Sicherungsübereignung" keine Vereinbarung sei, da sie nicht von beiden Parteien, sondern lediglich von der Gesuchsgegnerin unterzeichnet worden sei. Deshalb könne der Verweis im Pfandvertrag sich nicht auf die "Sicherungsübereignung" beziehen.

6.5. Zum Abschluss eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Diese kann ausdrücklich oder stillschweigend sein (Art. 1 Abs. 2 OR). Unterschriften sind zur Gültigkeit eines Vertrages nur notwendig, wenn das Gesetz dies vorschreibt oder die Parteien sich dies vorbehalten haben, z.B. durch den Vorbehalt der Schriftlichkeit (Art. 2 Abs. 3 OR; Art. 11 Abs. 1 OR; Art. 13 Abs. 1 OR; Art. 14 Abs. 1 OR; Art. 16 OR). Die "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 wurde unbestrittenermassen von der Gesuchstellerin erstellt (vgl. Urk. 44 Rz. 17). Sie stellt eine Willensäus-

serung der Gesuchstellerin vom 18. Dezember 2020 dar, welche aufgrund der fehlenden gesetzlichen oder vertraglichen Formvorschriften auch ohne Unterschrift gültig ist. Die Gesuchsgegnerin hat dieses Dokument am 21. Dezember 2020 unterzeichnet. Damit hat sie sich mit der Willensäußerung der Gesuchstellerin vom 18. Dezember 2020 vollumfänglich einverstanden erklärt, was ebenfalls eine Willensäußerung darstellt. Es liegt somit eine Übereinstimmung zwischen der Willensäußerung der Gesuchstellerin vom 18. Dezember 2020 (Erstellung des Dokuments bzw. Übermittlung des noch nicht unterschriebenen Dokuments an die Gesuchsgegnerin) und der Willensäußerung der Gesuchsgegnerin vom 21. Dezember 2021 (Unterzeichnung des Dokuments bzw. Übermittlung des unterzeichneten Dokuments an die Gesuchstellerin) vor. Durch diese übereinstimmenden Willensäußerungen wurde ein Vertrag zwischen den Parteien im Sinne von Art. 1 Abs. 1 OR abgeschlossen. Somit liegt zwischen den Parteien mit der "Sicherungsübereignung vom 21. Dezember 2020 eine Vereinbarung im Sinne des öffentlich beurkundeten Pfandvertrags vom 6. Mai 2021 (Urk. 3/7) vor. Darüber hinaus haben die Parteien allfällige Sicherungsübereignungen in Ziff. 16 des Rahmenvertrages vom 21. Dezember 2020 (Urk. 3/5) als Vertragsbestandteile bezeichnet, womit die gleichentags unterzeichnete "Sicherungsübereignung" Bestandteil des Rahmenvertrages ist und deshalb keine einseitige Erklärung darstellen kann. Die "Sicherungsübereignung" und der Verweis im Pfandvertrag auf diese wurden somit gültig vereinbart.

6.6. Aufgrund des Zahlungsrückstandes der Gesuchsgegnerin wurde die Schuldbrieforderung in Anwendung von Ziff. 3 der "Sicherungsübereignung" gleichzeitig wie die Grundforderung am 1. November 2023 fällig und ist es immer noch. Die betriebene Forderung war und ist somit fällig, weshalb die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen bzw. die Beschwerde der Gesuchsgegnerin abzuweisen und das Urteil der Vorinstanz zu bestätigen ist.

6.7. Daran ändert auch die zeitliche Abfolge der Vereinbarungen zwischen den Parteien nichts: Es trifft zu, dass die "Sicherungsübereignung" vom 21. Dezember 2020 älter ist als der Pfandvertrag vom 6. Mai 2021, der auf diese verweist. Inwie-

fern der Pfandvertrag deshalb nicht auf die "Sicherungsübereignung" verweisen könne, ist nicht ersichtlich.

6.8. Schliesslich ist die von der Gesuchsgegnerin angerufene Unklarheitsregel vorliegend nicht einschlägig: Entgegen den Ausführungen der Gesuchsgegnerin ist vorliegend nicht unklar, ob die "Sicherungsübereignung" eine Vereinbarung zwischen den Parteien oder einseitige Erklärung darstellt, da übereinstimmende, gegenseitige Willensäusserungen der Parteien vorliegen und die "Sicherungsübereignung" im Rahmenvertrag zum Vertragsbestandteil erklärt wurde (vgl. E. 6.5). Andererseits geht ein übereinstimmender wirklicher Wille einem allenfalls unklaren Vertrag in jedem Fall vor (Art. 18 Abs. 1 OR). Vorliegend ist offensichtlich, dass die Parteien im Pfandvertrag auf die bereits früher erstellte "Sicherungsübereignung" verweisen wollten, da keine andere separate Vereinbarung besteht und die in der "Sicherungsübereignung" vereinbarten Bestimmungen ansonsten zumindest teilweise bedeutungslos wären, was nicht die Absicht der Parteien gewesen sein kann.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

7.1. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind der unterliegenden Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie sind ausgehend von einem Streitwert von Fr. 19'485'129.70 in Anwendung von Art. 48 Abs. 1 GebV SchKG in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 6'000.– festzusetzen und mit dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 6'000.– (Urk. 50) zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.2. Die Gesuchsgegnerin unterliegt, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die obsiegende Gesuchstellerin hat eine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung verlangt. Zur Begründung führt sie aus, nicht von einem externen Anwalt, sondern durch zwei Advokaten in ihrer Organisation vertreten zu werden. In solchen Fällen werde gemäss bisheriger Praxis die Entschädigung nach Anwaltstarif berechnet, aber um etwa einen Drittel reduziert, da Instruktion und Verkehr mit dem Rechtsvertreter entfielen. Es sei ihr daher mindestens eine Entschädigung von Fr. 20'510.– zzgl. Fr. 100.– für die Auslagen, unter anderem für Kopien und Porti, zuzusprechen (Urk. 52 Rz. 23 ff.). Die Gesuchsgeg-

nerin führt diesbezüglich aus, dass der Gesuchstellerin im Falle ihres Obsiegens gemäss den Erwägungen der Vorinstanz (Urk. 45 E. 3.4) keine Parteientschädigung zuzusprechen sei (Urk. 56 Rz. 10).

7.3. Prozessiert eine Partei ohne berufsmässige Vertretung, so hat sie neben dem Ersatz notwendiger Auslagen (Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO) nur in begründeten Fällen Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Unter einer Umtriebsentschädigung im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO versteht der Gesetzgeber in erster Linie einen gewissen Ausgleich für den Verdienstausfall einer selbständig erwerbenden Person. Es steht also der Ersatz einer monetären Beeinträchtigung im Vordergrund. Eine Umtriebsentschädigung ist ausnahmsweise dann zuzusprechen, wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, die Interessenswahrung einen hohen Arbeitsaufwand notwendig macht, welcher den Rahmen dessen überschreitet, was der Einzelne üblicher- und zumutbarerweise nebenbei zur Besorgung der persönlichen Angelegenheiten auf sich zu nehmen hat, und zwischen dem betriebenen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenswahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Während diese für einen unvertretenen juristischen Laien oder einen in eigener Sache handelnden Anwalt entwickelte Rechtsprechung einen durch die Prozessführung bedingten Erwerbsaufall nahelegt, liegt eine entsprechende Beeinträchtigung bei der Prozessführung durch angestellte Anwälte der Rechtsabteilung einer Partei nicht gleichermassen auf der Hand. In dieser Hinsicht ist insbesondere zu beachten, dass die angestellten Anwälte "Ohnehin-Kosten" verursachen, welche nicht von der Gegenpartei zu tragen sind. Aufgabe der ansprechenden Partei ist es, die Entschädigung zu beantragen und dem Gericht sachlich überzeugende Gründe für die geltend gemachte Höhe der Umtriebsentschädigung vorzulegen. Die Kosten bzw. Umtriebe sind je nach Art unter Umständen näher zu plausibilisieren, d.h. zu substantiieren, und gegebenenfalls auch zu belegen (OGer ZH RT200042 vom 18. Mai 2021, E. 4.2, m.w.H.; HGer ZH HE200269 vom 13. November 2020 E. 5, m.w.H.).

7.4. Die Gesuchstellerin legt vorliegend nicht dar, welche notwendigen Aufwendungen ihr im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren ent-

standen sind und inwiefern ein begründeter Fall im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegen sollte. Letzteres liegt auch nicht auf der Hand. Ebenso unterlässt es die Gesuchstellerin, die geltend gemachten Auslagen von Fr. 100.– für Porti und Kopien näher zu substantiieren. Sie reichte im vorliegenden Beschwerdeverfahren einzig eine achtseitige Beschwerdeantwortschrift (Urk. 52) und eine dreiseitige Stellungnahme (Urk. 60) sowie eine Vollmacht (Urk. 54) inkl. Beilagenverzeichnis (Urk. 53) ein, was kaum Auslagen von Fr. 100.– verursacht. Für das Beschwerdeverfahren ist der Gesuchstellerin deshalb keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Dietikon vom 6. Mai 2025 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 19'485'129.70.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 10. Mai 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw M. Seiler

versandt am:
st