[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Bezirksgericht Zürich

Postfach

8036 Zürich

[Ort], [Datum]

Grundbuchberichtigungsklage

[Anrede]

In Sachen

[Vorname] [Name] Kläger

[Adresse], Zürich

vertreten durch RA [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

[Vorname] [Name] Beklagte

[Adresse], Toronto, Kanada

vertreten durch RA [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Grundbuchberichtigung

erhebe ich namens und im Auftrag des Klägers

GRUNDBUCHBERICHTIGUNGSKLAGE

mit dem folgenden

**Rechtsbegehren**

* 1. Es sei festzustellen, dass der Kläger Alleineigentümer des Grundstücks GBBl Nr. […], Kat. Nr.  […], [Adresse], Zürich, geblieben ist.
  2. Es sei das Grundbuchamt Zürich-[Kreis] anzuweisen, den Grundbucheintrag betreffend das Grundstück GBBl Nr. […], Kat. Nr.  […], [Adresse], Zürich, dahingehend zu berichtigen, dass der Kläger wieder als Alleineigentümer dieses Grundstücks eingetragen wird;
  3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (einschliesslich der Kosten des Massnahmeverfahrens und des Grundbuchamtes sowie zzgl. MwSt.) zulasten der Beklagten.

Bemerkung 1**:** Ziffer 1 des Rechtsbegehrens entspricht der Tatsache, dass mit der Grundbuchberichtigungsklage nicht ein Gestaltungs-, sondern ein Feststellungsanspruch durchgesetzt werden soll. Die Gültigkeit des Grundgeschäfts, welches der angefochtenen Eigentumsübertragung zugrundliegt, ist in diesem Rahmen vorfrageweise zu beurteilen (BSK ZGB II-Schmid, Art. 975 N 6, 30 und 34; CPra Actions-Bohnet, § 59 N 14, 32).

Wenn die Eigentumsfrage umstritten ist, lässt es die Praxis auch zu, dass der Kläger ohne separates Feststellungsbegehren nur den Antrag stellt, er sei an Stelle der Beklagten als Eigentümer ins Grundbuch einzutragen (BGE 97 II 277 E. 2; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Rz 621).

Bemerkung 2: Ziffer 2 des Rechtsbegehrens wäre nicht zwingend erforderlich, weil der Kläger die Grundbuchanmeldung nach erfolgreicher Klage auch ohne Mitwirkung des Gerichts, durch Vorlage des rechtskräftigen Urteils beim Grundbuchamt, erwirken könnte (Art. 963 Abs. 2 ZGB). Es ist aber zulässig und in der Praxis üblich, direkt mit der Klage eine Anweisung an das Grundbuchamt zu beantragen (BGE 137  III 293, E. 5.1; Simonius/Sutter, Immobiliarsachenrecht, Kap. 12 Rz 37, FN 72 m.w.N.; ZK ZGB-Homberger, Art. 975 N 4).

Bemerkung 3: Das dingliche Recht, dessen (Wieder-)Eintragung mit der Klage angestrebt wird, ist im Rechtsbegehren so genau zu bezeichnen, dass das Rechtsbegehren bei Gutheissung der Klage zum Urteilsdispositiv erhoben werden kann. Das Rechtsbegehren hat m.a.W. den genauen Wortlaut zu enthalten, der ins Grundbuch eingetragen werden soll. Bei Dienstbarkeiten sind dies insbesondere die Bezeichnung des berechtigten und des belasteten Grundstücks sowie der genaue Inhalt der Dienstbarkeit (Krenger, Grundbuchberichtigungsklage, S. 169).

Bemerkung 4: Mit der Klage auf Feststellung und Eintragung eines dinglichen Rechts können auch weitere Begehren verbunden werden, so insbesondere Ansprüche auf Schadenersatz oder Herausgabe unrechtmässig erlangter Vorteile. Dazu können etwa die seit der ungerechtfertigten Eintragung vereinnahmten Mietzinse gehören, für welche der zu Unrecht im Grundbuch eingetragene Beklagte wie ein egoistischer Geschäftsführer ohne Auftrag haftet (vgl. CPra Actions-Bohnet, § 59 N 41; BGE 126 III 69 = Pra 90 [2001] Nr. 11).

Möglich ist auch eine gleichzeitige Klage auf Räumung, falls der Beklagte Besitzer des Grundstücks ist (ZK ZGB-Homberger, Art. 975 N 26).

Bemerkung 5**:** In der Regel trifft das Massnahmengericht in Anwendung von Art. 104 Abs. 1 ZPO einen selbständigen Kostenentscheid, der aber unter dem Vorbehalt der endgültigen Kostenregelung im Hauptverfahren steht (ZPO Komm-Jenny, Art. 104 N 10). Aus diesem Grund muss im Hauptverfahren ausdrücklich beantragt werden, dass auch die Kosten des Massnahmeverfahrens – die jedenfalls nach der Zürcher Praxis selbst bei Gutheissung des Gesuchs meist dem Gesuchsteller auferlegt werden – zu Lasten des Beklagten gehen sollen.

Da erfahrungsgemäss nicht alle Gerichte eine ausdrückliche Anordnung zu den Kosten des Grundbuchamtes treffen, empfiehlt sich ein Antrag gemäss Rechtsbegehren, um zu vermeiden, dass das Grundbuchamt die Kosten für die Berichtigung den Parteien je hälftig oder in Anwendung des Verursacherprinzips sogar dem Kläger allein auferlegt.

Der Antrag betreffend Parteientschädigung muss den Hinweis auf die Mehrwertsteuer enthalten, da die Gerichte sie andernfalls aufgrund der Dispositionsmaxime nicht zusprechen (vgl. KUKO ZPO-Schmid, Art. 105 N 7). Die Höhe der Mehrwertsteuer, derzeit 8%, dürfte als gerichtsnotorisch gelten.

Begründung

I. Formelles

* 1. Die Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

BO: Vollmacht vom […] Beilage 1

* 1. Der Kläger hat Wohnsitz in der Schweiz, die Beklagte in Kanada. Für Klagen über dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen sind gemäss Art. 22 Ziff. 1 LugÜ ohne Rücksicht auf den Wohnsitz der Parteien die Gerichte desjenigen LugÜ-Staates zuständig, in welchem die Sache liegt. Vorliegende Klage betrifft die Berichtigung des Grundbucheintrages hinsichtlich der Eigentümerstellung an einer Liegenschaft, mithin ein dingliches Recht an einer unbeweglichen Sache. Da sich die Liegenschaft in der Schweiz befindet, sind die Schweizer Gerichte international zuständig. Innerhalb der Schweiz besteht für Klagen betreffend dingliche Rechte an Grundstücken eine ausschliessliche Zuständigkeit am Ort der gelegenen Sache (Art. 97 IPRG). Das streitgegenständliche Grundstück liegt in Zürich, weshalb sich das angerufene Gericht als örtlich zuständig erweist.

Bemerkung 6: Der Begriff der dinglichen Klage im Sinne von Art. 22 Ziff. 1 LugÜ ist vertragsautonom auszulegen. Er erfasst alle Klagen, welche darauf gerichtet sind, Umfang oder Bestand einer unbeweglichen Sache, das Eigentum oder andere dingliche Rechte daran zu bestimmen und den Inhabern dieser Rechte den Schutz der mit ihrer Rechtsstellung verbundenen Vorrechte zu sichern (BSK LugÜ II-Güngerich, Art. 22 N 30 ff. m.w.N.). Im Gegensatz zur Klage auf Übertragung des Eigentums, welche einen rein obligatorischen Anspruch durchsetzen soll, wird die Grundbuchberichtigungsklage von Art. 22 Ziff. 1 LugÜ umfasst: Sie zielt darauf ab, dem materiell Eigentumsberechtigten dazu zu verhelfen, dass der Grundbucheintrag sein bestehendes materielles Recht zum Ausdruck bringt (vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Rz 623).

Bemerkung 7: Die Grundbuchberichtigungsklage gilt auch im Binnenverhältnis als dingliche Klage (BSK ZGB II-Schmid, Art. 975 N 30). Beim Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache gemäss Art. 29 ZPO handelt es sich um einen ausschliesslichen, jedoch nicht um einen zwingenden Gerichtsstand. Sofern die sachliche Zuständigkeit für die Klage nach ihrem Gegenstand beim Handelsgericht liegt, geht die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts der örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichts, in deren Gerichtssprengel das Grundstück liegt, vor (vgl. BGer 5A\_592/2013 vom 29.10.2013 E. 5.1, und OGer ZH LB130024 vom 19.06.2013 E. 4 und 5).

* 1. Der Streitwert wird auf CHF […] beziffert. Entsprechend fällt vorliegende Klage in die sachliche Zuständigkeit des angerufenen, ordentlichen Gerichts.

Bemerkung 8: Bei Grundbuchberichtigungsklagen wird die Streitwertgrenze von CHF 30‘000 für das ordentliche Verfahren praktisch immer erfüllt sein, da sich der Streitwert bei Klagen betreffend das Eigentum anhand des Verkehrswertes der Streitsache bemisst (BK ZPO-Sterchi, Art. 91 N 18a). Grundsätzlich stellt das Gericht dazu auf die übereinstimmenden Angaben der Parteien ab und setzt den Streitwert nur dann selbst fest, wenn sich die Parteien nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig erscheinen (Art. 91 Abs. 2 ZPO).

Beim Streit um ein beschränktes dingliches Recht ist der Wert relevant, welchen dieses Recht für das berechtigte Grundstück hat bzw. welcher Minderwert daraus für das belastete Grundstück resultiert; bei Auseinanderfallen dieser Werte ist deren höherer massgebend (Krenger, Grundbuchberichtigungsklage, S. 158).

Bemerkung 9: Erhebt der Kläger weitere Begehren wie bspw. Schadenersatzansprüche (vgl. II. Klageschrift, Bemerkung 4), so erhöht sich der Streitwert um den Wert dieser Ansprüche (Art. 93 Abs. 1 ZPO).

* 1. Da das Einzelgericht im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Zürich mit Urteil vom 12. Februar 2016 Frist zur Anhebung der vorliegenden Klage gesetzt hat, entfällt ein Schlichtungsverfahren (Art. 198 lit. h ZPO). Die dem Kläger in jenem Urteil gesetzte dreissigtägige Frist (Dispositiv-Ziffer 2) ist mit der heutigen Eingabe gewahrt.

BO: Urteil vom 12.02.2016 Beilage 2

Bemerkung 10: Die Klage muss grundsätzlich mit einem Schlichtungsverfahren eingeleitet werden (Art. 197 ZPO). Eine Ausnahme gilt dann, wenn ihr wie in casu ein Verfahren um Erlass vorsorglicher Massnahmen vorausging; ferner dann, wenn der Sachverhalt sofort beweisbar und das Recht klar ist, so dass ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen i.S.v. Art. 257 ZPO gestellt werden kann (vgl. Art. 198 lit. a ZPO; CPra Actions-Bohnet, § 59 N 17, 19).

Bemerkung 11: Der Antrag im Massnahmeverfahren muss darauf lauten, den Eigentumsanspruch des Klägers im Sinne einer vorläufigen Eintragung gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vorzumerken. Mit dieser Art der Vormerkung kann ein bereits bestehendes, aber aus dem Grundbuch nicht (oder nicht mehr) ersichtliches dingliches Recht gesichert werden. Im Gegensatz dazu wäre der rein obligatorische Anspruch auf Eintragung eines dinglichen Rechts oder der Anspruch auf Vormerkung eines persönlichen Rechts mittels einer Vormerkung nach Art. 959 bzw. 960 ZGB sicherzustellen. Die vorläufige Eintragung des dinglichen Rechts, so wie vorliegend erfolgt, bewirkt zwar keine Verfügungsbeschränkung, dafür aber die Zerstörung des öffentlichen Glaubens in die Richtigkeit des Grundbuchs. Mit der Eintragung wird Dritten zur Kenntnis gebracht, dass die Rechtslage gemäss Grundbuch im vorgemerkten Umfang zweifelhaft oder strittig ist. Das schliesst einen gutgläubigen Erwerb eines Dritten gestützt auf Art. 973 Abs. 1 ZGB aus (BSK ZGB II-Schmid, Art. 961 N 1, 3 und 18 m.w.N.).

II. Zur Sache

* 1. Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes im Grundbuch ungerechtfertigt oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrages klagen (Art. 975 Abs. 1 ZGB). Ungerechtfertigt ist der Eintrag, der ohne Rechtsgrund oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäft erfolgt ist (Art. 974 Abs. 2 ZGB).

Bemerkung 12: Zur Klage aktivlegitimiert ist generell derjenige, welcher durch die im Grundbuch ausgewiesene Rechtslage in seinen dinglichen Rechten beeinträchtigt wird. Dazu gehören insbesondere der nicht im Grundbuch eingetragene Eigentümer, der Inhaber eines im Grundbuch nicht bzw. unrichtig eingetragenen beschränkten dinglichen Rechts, und der eingetragene Eigentümer, welcher gemäss Grundbuch mit einem beschränkten dinglichen Recht oder einer Vormerkung belastet ist. Nicht zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage legitimiert ist hingegen der Inhaber eines bloss obligatorischen Rechts, insbesondere der nicht im Grundbuch eingetragene Käufer. Er muss nach Art. 665 Abs. 1 ZGB vorgehen und entweder mittels einer Leistungsklage die Eigentumsübertragung durch Vornahme der Grundbuchanmeldung verlangen, oder eine Gestaltungsklage auf Zusprechung des Eigentums erheben (vgl. Zobl, Grundbuchrecht, Rz 455 m.w.N.; Sutter-Somm, SPR V/1, Rz 505, 584 f. m.w.N.).

Bemerkung 13: Ungerechtfertigt ist der Grundbucheintrag grundsätzlich nur dann, wenn das ihm zugrundeliegende Rechtsgeschäft von Anfang an mangelhaft war. Hingegen wird eine rechtmässige Eintragung nicht dadurch ungerechtfertigt, dass ein ursprünglich gültiger Rechtsgrund in der Folge dahinfällt, zum Beispiel bei Eintritt der in einem Vertrag vorgesehenen Resolutivbedingung (zu den Ausnahmen betreffend Untergang eines Pfandrechts oder Wegfall des Interesses an einer Dienstbarkeit vgl. BSK ZGB II-Schmid, Art. 975 N 3). Die Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage mit dem Zweck, die früher geltende Rechtslage wiederherzustellen, fällt deshalb in einem solchen Fall ausser Betracht. Vielmehr stehen dem Betroffenen dann nur die obligatorischen Rechtsbehelfe zu, etwa eine Klage auf Abgabe der für die Löschung des dinglichen Rechts erforderlichen Willenserklärung bzw. auf gerichtliche Abgabe der Löschungserklärung (vgl. zum Ganzen BGE 133 III 641 = Pra 2008 Nr. 54 E. 3.1.1; Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, Rz 615).

Bemerkung 14: Der Kläger trägt die Behauptungs- und Beweislast für sämtliche Klagevoraussetzungen, also für den Bestand eines dinglichen Rechtes und dessen Verletzung durch einen ungerechtfertigten Grundbucheintrag. Dabei hat er insbesondere sämtliche materiellrechtlichen Grundlagen dafür nachzuweisen, dass der dem Eintrag zugrundeliegende Rechtsgrund mangelhaft ist (Krenger, Grundbuchberichtigungsklage, S. 170 und 194). Im ordentlichen Verfahren, welches in aller Regel auf die Klage anwendbar sein wird, stehen dem Kläger zum Beweis seiner Tatsachenbehauptungen sämtliche Arten von Beweismitteln gemäss Art. 168 ZPO offen.

* 1. Der Kläger erwarb das streitgegenständliche Grundstück GBBl Nr. […], Kat. Nr.  […] an der [Adresse] in Zürich am 10. Dezember 1985 zu Eigentum und wurde in der Folge als (Allein-) Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Damit steht fest, dass der Kläger am streitgegenständlichen Grundstück dinglich berechtigt war.

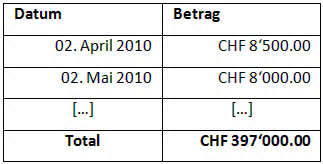
BO: Grundbuchauszug vom 02.02.1986 Beilage 3

* 1. Mit Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2014 übertrug der Kläger dieses Grundstück an die Beklagte. Dieses Rechtsgeschäft erweist sich indessen als unverbindlich, wie nachfolgend aufgezeigt wird.
  2. Die Parteien heirateten am 15. März 2010. Sie haben je ein erwachsenes Kind aus früherer Ehe. Im Hinblick auf die Heirat schlossen sie einen Ehe- und Erbvertrag, worin sie die Gütertrennung vereinbarten und gegenseitig auf Erbansprüche verzichteten.

BO: Ehe- und Erbvertrag vom 10.02.2010 Beilage 4

* 1. Die Beklagte ist Kanadierin und wohnte bis zur Eheschliessung in Kanada. Nach der Heirat zog sie in die Schweiz zum Kläger in die streitgegenständliche Liegenschaft, welche der Kläger bereits seit über zwanzig Jahren selbst bewohnt hatte. Die Beklagte behielt aber ihr Haus in Toronto, da sie beabsichtigte, auch nach der Eheschliessung regelmässig in ihrem Heimatland zu weilen. Der Kläger verpflichtete sich deshalb im Ehe- und Erbvertrag, der Beklagten als Gegenleistung für ihren Erbverzicht während der Dauer der Ehe monatliche Unterhaltszahlungen von CHF 10‘000.00 zur Bestreitung ihrer Haushaltskosten in Kanada zu leisten (vgl. Ziffer 9 des Ehe- und Erbvertrages).

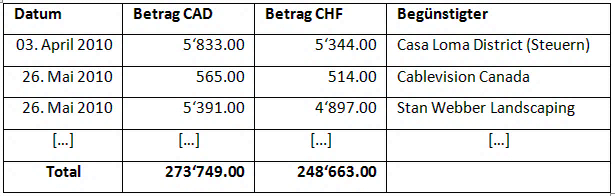
BO: Ehe- und Erbvertrag vom 10.02.2010 Beilage 4

* 1. Der Begriff der «Haushaltskosten» ist nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass er sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft und dem Lebensunterhalt der Beklagten in Kanada umfasst. Der Kläger kam seiner Pflicht zur Bezahlung entsprechender Unterhaltskosten stets nach: Zum einen überwies er monatlich Beträge von durchschnittlich mehr als CHF 8‘000.00 auf das Konto der Beklagten. Und zum anderen überliess er der Beklagten eine auf sie lautende Kreditkarte, deren Abrechnungen jeweils direkt seinem Konto belastet wurden. Mit dieser Kreditkarte bezog die Beklagte durchschnittlich mehr als CHF 5‘000.00 pro Monat für diverse Haushalts- und Lebenshaltungskosten in Toronto. Im Einzelnen:
  2. In der Zeit zwischen April 2010 und April 2014 tätigte der Kläger von dem auf ihn lautenden Konto Nr. […] bei der UBS AG die nachfolgend aufgeführten Zahlungen auf das auf die Beklagte lautende Konto Nr. […] bei der Royal Bank of Canada. Diese Zahlungen belaufen sich insgesamt auf CHF 397‘000.00, d.h. im Schnitt über vier Jahre auf rund CHF 8‘270.00 pro Monat:

BO: Liste der Überweisungen des Klägers an die Beklagte von April 2010 bis April 2014

Beilage 5

* 1. Im selben Zeitraum weisen die Abrechnungen der auf die Beklagte lautenden Kreditkarte Nr. […] Belastungen von insgesamt 273‘749.00 kanadischen Dollar, d.h. umgerechnet CHF 248‘663.00 (gelb markiert), aus. Auf den Monat umgerechnet ergibt dies Belastungen von durchschnittlich CHF 5‘180.00. Wie aus den jeweiligen Buchungstexten ersichtlich ist, erfolgten sämtliche markierten Zahlungen für Begünstigte in Kanada:



BO: Kreditkartenabrechnungen der Beklagten von April 2010 bis April 2014 Beilage 6

* 1. Wie aus den Kreditkartenabrechnungen ersichtlich ist, wurden sämtliche Rechnungsbeträge dem Konto Nr. […] bei der Credit Suisse belastet. Dieses lautet auf den Kläger.

BO: Kreditkartenabrechnungen der Beklagten von April 2010 bis April 2014 Beilage 6

BO: Auszug über Konto Nr. […] bei der Credit Suisse vom 30.09.2014 Beilage 7

* 1. Der Kläger war bei der Eheschliessung im Jahre 2010 bereits 72 Jahre alt und litt schon damals an leichter, altersbedingter Vergesslichkeit. Am 8. November 2012 erlitt er eine transiente ischämische Attacke («Streifung»), welche seine vorbestehenden kognitiven Beeinträchtigungen erheblich verstärkte. Nachdem der Kläger am 15. März 2013 in seinem Garten gestürzt war und sich für zwei Tage in Spitalpflege begeben musste, diagnostizierte der behandelnde Arzt eine demenzielle Erkrankung. In seinem Austrittsbericht hielt der Arzt fest, der Kläger sei zwar noch in der Lage, «seine Alltagsgeschäfte weitestgehend selbst [zu] besorgen», er bedürfe jedoch «insbesondere in finanziellen Angelegenheiten von grösserer Tragweite oder Komplexität» der «Unterstützung seiner Familie bzw. von Vertrauenspersonen».

BO: Krankengeschichte Dr. med. […], Hausarzt des Klägers Beilage 8

BO: Austrittsbericht von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich, vom 17.03.2013

Beilage 9

BO: Befragung von Dr. med. […], Hausarzt des Klägers als Zeuge

BO: Befragung von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich als Zeuge

* 1. Zu Beginn des Jahres 2014 erklärte die Beklagte dem Kläger, er habe seine Verpflichtung zur Leistung monatlicher Unterhaltszahlungen unter dem Ehe- und Erbvertrag nicht im vereinbarten Umfang erfüllt. Sie machte geltend, sie verfüge nicht über genügend Sicherheiten dafür, dass der Kläger seinen Pflichten in Zukunft nachkommen werde, und verlangte vom Kläger, dass er ihr zur Ablösung seiner Unterhaltsschuld eine Liegenschaft übertrage.
  2. Der Kläger gab dem Drängen der Beklagten nach, und die Parteien unterzeichneten am 28. Mai 2014 im Amtslokal des Notariates […] einen Abtretungsvertrag. Darin übertrug der Kläger der Beklagten die gemeinsam bewohnte Liegenschaft an der [Adresse] in Zürich zu Alleineigentum. Gleichzeitig verpflichtete er sich, die auf der Liegenschaft lastenden Hypotheken weiterhin als Schuldner zu amortisieren und zu verzinsen.

BO: Abtretungsvertrag vom 28.05.2014 Beilage 10

* 1. Zum Hintergrund dieses Geschäfts bzw. zur «Gegenleistung» der Beklagten hielt der Abtretungsvertrag eingangs folgendes fest:

«Der Abtreter hat sich mit Ehe- und Erbvertrag vom 10. Februar 2010 verpflichtet, der Erwerberin während der Dauer der Ehe monatliche Unterhaltszahlungen von CHF 10‘000.00 zu leisten. Dieser Verpflichtung ist er bis zum heutigen Tag nicht vollständig nachgekommen.

Als Ersatz für diese Unterhaltsverpflichtung und in Abgeltung derselben überträgt der Abtreter mit vorliegendem Vertrag seine Liegenschaft Nr. […] in Zürich unbelastet an die Erwerberin.»

BO: Abtretungsvertrag vom 28.05.2014 Beilage 10

* 1. Im Juni 2014 trennten sich die Parteien, und die Beklagte zog dauerhaft nach Toronto zurück.

BO: Abmeldebestätigung der Einwohnerkontrolle […] vom 30.06.2014 Beilage 11

* 1. In der Folge wandte sich der Sohn des Klägers an die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde und ersuchte um Prüfung geeigneter Massnahmen, da der Kläger nach seinem Dafürhalten seine finanziellen Angelegenheiten nicht mehr abschliessend zu überblicken vermochte. Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde ordnete mit Beschluss vom 24. August 2014 eine Vertretungsbeistandschaft für die Vermögensverwaltung an und ernannte Herrn […] zum Beistand.

BO: Beschluss der KESB Zürich vom 24.08.2014 Beilage 12

* 1. Die Handlungsfähigkeit des Klägers wurde von der Behörde nicht eingeschränkt. Entsprechend bedarf die Anhebung der vorliegenden Klage, zu welcher der Kläger mittels Unterzeichnung der Prozessvollmacht sein Einverständnis erteilt hat, weder der Zustimmung seines Beistandes noch der Behörde. Für den Fall, dass das Gericht dies für nötig erachten sollte, wird hiermit aber selbstverständlich der Nachweis des Einverständnisses des Beistandes offeriert.

BO: Beschluss der KESB Zürich vom 24.08.2014 Beilage 12

BO: Vollmacht vom […] Beilage 1

* 1. Im November 2014 erhielt der Beistand im Zusammenhang mit der Neuregelung der Hypothek Kenntnis vom Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2014. Erst mit seiner Hilfe vermochte sich der Kläger in der Folge eine Übersicht über seine Zahlungen an die Beklagte zu verschaffen, und er realisierte, dass er sich bei Abschluss dieses Geschäfts in einer irrigen Vorstellung über das Bestehen einer Schuld gegenüber der Beklagten befunden hatte.

BO: E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Kläger und seinem Beistand vom 20./28. 11.2014 Beilage 13

* 1. Mit Eingabe vom 4. Januar 2015 stellte der Kläger das eingangs erwähnte Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen und beantragte, sein Eigentumsrecht im Sinne einer vorläufigen Eintragung im Grundbuch gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vorzumerken. In diesem Begehren erklärte der Kläger innert der Jahresfrist von Art. 31 Abs. 1 OR Unverbindlichkeit des Abtretungsvertrages vom 28. Mai 2014 wegen Grundlagenirrtums.

BO: Massnahmengesuch vom 04.01.2015 Beilage 14

* 1. Gemäss Art. 23 OR ist ein Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Wesentlich ist der Irrtum namentlich dann, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben als eine notwendige Vertragsgrundlage betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR).
  2. Für einen Grundlagenirrtum sind sowohl subjektive als auch objektive Wesentlichkeit sowie deren Erkennbarkeit für den Erklärungsgegner erforderlich: Der Sachverhalt, auf den sich die irrige Vorstellung bezieht, muss erstens für den Erklärenden unabdingbare Voraussetzung für seine Willensbildung gewesen sein. Dies ist insbesondere der Fall bei einem Irrtum über den Bestand einer Rechtspflicht, welche wesentliche Grundlage des Vertrages bildet. Zweitens muss der dem Geschäft zugrundegelegte Sachverhalt auch nach dem Verständnis eines loyalen Geschäftspartners *conditio sine qua non* für den Vertragsschluss sein. Und drittens muss die Bedeutung des irrtümlich vorgestellten Sachverhalts für den Vertragspartner des Irrenden erkennbar sein. Die Erkennbarkeit kann sich aus der zentralen Bedeutung ergeben, die einem bestimmten Sachverhalt für den Vertragsinhalt im Allgemeinen zukommt, ferner den gemeinsamen Vorstellungen der Parteien oder den besonderen Vertragsumständen (zum Ganzen: BSK OR I-Schwenzer, Art. 24 N 20–23 m.w.N., insb. BK OR-Schmidlin, Art. 23/24 N 115 ff. sowie BGE 95 II 407 und BGE 96 II 25 E. 2.b).
  3. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt: Der Kläger meinte bei Abschluss des Abtretungsvertrages, die Beklagte habe aus dem Ehe- und Erbvertrag offene Unterhaltsforderungen gegen ihn, und zwar derart hohe Forderungen, dass er sie nur mit der Übertragung seiner Liegenschaft tilgen könne. Dies ergibt sich zweifelsfrei aus der Präambel des Abtretungsvertrages, in welchem die Parteien ausdrücklich erklärten, diese offenen Forderungen seien Anlass für die Übertragung der Liegenschaft (vgl. II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 17). Allerdings hat der Kläger der Beklagten durch seine Überweisungen und Bezahlung der Kreditkartenrechnungen nachweislich bereits höhere Unterhaltszahlungen geleistet, als er es ihr unter dem Ehe- und Erbvertrag geschuldet hätte (vgl. II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 10 ff.). Die Übersicht über all diese Zahlungen fehlte dem Kläger jedoch nachweislich (vgl. II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 14). Der Kläger befand sich beim Abschluss des Abtretungsvertrages folglich in einer irrigen Vorstellung über den Bestand einer Rechtspflicht, und er ging den Vertrag gerade aufgrund dieser vermeintlichen Rechtspflicht ein.

BO: Abtretungsvertrag vom 28.05.2014 Beilage 10

BO: Liste der Überweisungen des Klägers an die Beklagte von April 2010 bis April 2014 Beilage 5

BO: Kreditkartenabrechnungen der Beklagten von April 2010 bis April 2014

Beilage 6

BO: Krankengeschichte Dr. med. […], Hausarzt des Klägers Beilage 8

BO: Austrittsbericht von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich, vom 17.03.2013

Beilage 9

BO: Krankenakte Dr. med. […], Hausarzt des Klägers **zu edieren bei**

**Dr. med. […]**

BO: Krankenakte Dr. med. […], Universitätsspital Zürich **zu edieren bei**

**Dr. med. […]**

BO: Befragung von Dr. med. […], Hausarzt des Klägers als Zeuge

BO: Befragung von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich als Zeuge

* 1. Diese irrige Vorstellung über die angebliche Unterhaltsschuld war auch aus der Optik eines loyalen Geschäftspartners unabdingbare und entscheidende Voraussetzung für den Abtretungsvertrag. Denn einzige «Gegenleistung» für die Übertragung der Liegenschaft war der Verzicht der Beklagten auf ihre angebliche Forderung; sie übernahm nicht einmal die auf der Liegenschaft lastende Hypothek. Der Kläger ging den Abtretungsvertrag deshalb auch von einem objektiven Standpunkt aus nur deshalb ein, weil er meinte, damit eine offene Schuld gegenüber der Beklagten abzulösen. Anders lässt es sich nicht erklären, weshalb jemand sein Haus im Wert von CHF […] (vgl. II. Klageschrift, Begründung, Ziff. 3), welches er selbst gekauft und jahrzehntelang bewohnt hat, ohne äquivalente Gegenleistung an seine Ehefrau abtritt, welche ja gerade auf jegliche güter- und erbrechtlichen Ansprüche verzichtet hatte.

BO: Abtretungsvertrag vom 28.05.2014 Beilage 10

* 1. Aus der Präambel des Abtretungsvertrages wird auch deutlich, dass die Beklagte nicht nur erkennen konnte, sondern positiv erkannte, dass der Kläger dem beschriebenen Irrtum unterlegen war. Sie hatte diesen Irrtum ja gerade hervorgerufen.

BO: Abtretungsvertrag vom 28.05.2014 Beilage 10

* 1. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der Kläger seinen Irrtum nicht im Sinne von Art. 26 OR der eigenen Fahrlässigkeit zuzuschreiben hat. Denn wie die Krankengeschichte seines Hausarztes und der Austrittsbericht des Universitätsspitals Zürich belegen, war der Kläger bei Vertragsschluss gerade nicht (mehr) in der Lage, ein so komplexes und bedeutsames Geschäft wie die Abtretung seiner Liegenschaft und die «Gegenleistung» – den Verzicht der Beklagten auf eine angebliche Forderung, welche der Kläger in Tat und Wahrheit bereits zur Genüge erfüllt hatte – zu erfassen. Ohnehin würde Fahrlässigkeit des Klägers (welche hier nicht vorliegt) der Grundbuchberichtigung aber nicht entgegenstehen, sondern höchstens Schadenersatz aufgrund des Dahinfallens des Vertrages nach sich ziehen (Art. 26 Abs. 1 OR).

BO: Krankengeschichte Dr. med. […], Hausarzt des Klägers Beilage 8

BO: Austrittsbericht von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich, vom 17. 03.2013

Beilage 9

BO: Krankenakte Dr. med. […], Hausarzt des Klägers **zu edieren bei**

**Dr. med. […]**

BO: Krankenakte Dr. med. […], Universitätsspital Zürich **zu edieren bei**

**Dr. med. […]**

BO: Befragung von Dr. med. […], Hausarzt des Klägers als Zeuge

BO: Befragung von Dr. med. […], Universitätsspital Zürich als Zeuge

Bemerkung 15: Neben der Anfechtung wegen Grundlagenirrtums drängt sich in diesem Fall auch die Anfechtung aufgrund einer Übervorteilung i.S.v. Art. 21 OR auf. Diese Anfechtungsgründe können (bzw. sollten, soweit nachweisbar) nebeneinander geltend gemacht werden.

* 1. Zusammengefasst erweist sich der Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2014 deshalb wegen Grundlagenirrtums als unverbindlich. Damit steht fest, dass der Kläger Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks geblieben ist.
  2. Ein Grundbucheintrag, welcher ohne Rechtsgrund oder aus einem unverbindlichen Rechtsgeschäft erfolgt ist, ist ungerechtfertigt (Art. 974 Abs. 2 ZGB). Nachdem sich die Eigentumsübertragung an die Beklagte vorliegend nicht auf einen gültigen Rechtsgrund zu stützen vermag, erweist sich der Grundbucheintrag mit Bezug auf die Eigentümerstellung am streitgegenständlichen Grundstück als (ursprünglich) mangelhaft. Dass die Beklagte und nicht der Kläger als Eigentümer eingetragen ist, verletzt die dinglichen Rechte des Klägers im Sinne von Art. 975 Abs. 1 ZGB. Dies muss durch die beantragte Anweisung an das zuständige Grundbuchamt korrigiert werden.

III. Kosten und Entschädigung

* 1. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Abschliessend ersuche ich Sie nochmals um Gutheissung der Klage unter der beantragten Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift RA]

[Name RA]

**Im Doppel**

**Beilagen** gemäss separatem Beilagen- und Beweismittelverzeichnis

Bemerkung 16: Rechtsschrift und Beilagen sind in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei einzureichen (Art. 131 ZPO). Das Handelsgericht Zürich verlangt praxisgemäss fünf Exemplare der Rechtsschrift.