

Urteil vom 17. Dezember 2013

ZK1 2011 10

Mitwirkend

Kantonsgerichtspräsident Dr. Urs Tschümperlin,
Kantonsrichter Walter Christen, Hannelore Räber,
Pius Schuler und Jörg Meister,
Gerichtsschreiberin lic.iur. Antoinette Hürlimann.

In Sachen

A._____,
(vormals **B.**_____),
Klägerin, Berufungsführerin und Anschlussberufungsgegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt **C.**_____,

gegen

D._____ **AG**,
Beklagte, Berufungsgegnerin und Anschlussberufungsführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt **E.**_____,

betreffend

Feststellung von Vertragsmängeln
(Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts March vom 21. Dezember
2010, BZ 2008 31);-

hat die 1. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben:

A. Mit Klageschrift vom 24. September 2008 beantragte B. _____ u.a. die Feststellung der Unverbindlichkeit zufolge Willensmängeln von diversen Verträgen mit der D. _____ AG.

B. Im Befehlsverfahren SV 08 76 erliess der Einzelrichter des Bezirkes March am 24. November 2008 gestützt auf ein vom 9. Mai 2008 datierendes Gesuch von B. _____ folgende Verfügung (Dossier SV 2008 70 act. 1 und 13):

1. Über die Liegenschaft GB xx KTN yy wird eine Kanzleisperre angeordnet.
2. Das Betreibungsamt Altendorf wird angewiesen, die auf GB xx KTN yy lastenden Inhaberschuldbriefe:
Fr. 130'000.-- Inhaberschuldbrief im 1. Rang, vorgangsfrei
Fr. 50'000.-- Inhaberschuldbrief im 2. Rang, Vorgang Fr. 130'000.--
Fr. 320'000.-- Inhaberschuldbrief im 3. Rang, Vorgang Fr. 180'000.--
Fr. 100'000.-- Inhaberschuldbrief im 4. Rang, Vorgang Fr. 500'000.--
Fr. 200'000.-- Inhaberschuldbrief im 5. Rang, Vorgang Fr. 600'000.--
Fr. 300'000.-- Inhaberschuldbrief im 6. Rang, Vorgang Fr. 800.000.--
Fr. 300'000.-- Inhaberschuldbrief im 7. Rang, Vorgang Fr. 1'100'000.--
Fr. 1'600'000.-- Inhaberschuldbrief im 8. Rang, Vorgang Fr. 1'400'000.--
Fr. 1'200'000.-- Inhaberschuldbrief im 9. Rang, Vorgang Fr. 3'000'000.--
Fr. 8'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 10. Rang, Vorgang Fr.4'200.00.--
Fr. 1'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 11. Rang, Vorgang Fr. 5'000'000.--
Fr. 1'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 12. Rang, Vorgang Fr. 6'000'000.--
einstweilen zurückzubehalten.
3. Die Steuerverwaltung Schwyz, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, wird angewiesen, keinerlei Zahlungen an die Beklagte gestützt auf die Vereinbarung zur Forderungsabtretung der Parteien vom 12.11.2007 vorzunehmen.
- 4.-10. (...)

C. Mit Urteil BZ 08 31 vom 21. Dezember 2010 erkannte das Bezirksgericht wie folgt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 498'326.00 zu bezahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

3. Das Grundbuchamt March wird angewiesen, die mit Verfügung vom 24.11.2008 (SV 08 70) über die Liegenschaft GB xx KTN yy verfügte Kanzleisperre zu löschen.
4. Die mit Verfügung vom 24.11.2008 (SV 08 70) angeordnete Anweisung an das Betreibungsamt Altendorf, die auf GB xx KTN yy lastenden Inhaberschuldbriefe
(...)
seien einstweilen zurückzubehalten, wird aufgehoben.
5. Die mit Verfügung vom 24.11.2008 (SV 08 70) angeordnete Anweisung an die Steuerverwaltung Schwyz, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, keinerlei Zahlungen an die Beklagte gestützt auf die Vereinbarung zur Forderungsabtretung der Parteien vom 12.11.2007 vorzunehmen, wird aufgehoben.
6. Die erlaufenen Verfahrenskosten, bestehend aus

Gebühr	Fr. 10'000.00
übrige Gebühren	Fr. 1'993.00
Auslagen	<u>Fr. 104.00</u>
betragen	Fr. 12'097.00.
7. Die Verfahrenskosten von Fr. 12'097.00 werden dem Kläger zu 3/4, mithin Fr. 9'072.75, und der Beklagten zu 1/4, mithin Fr. 3'024.25, überbunden.
8. Der Kläger hat die Beklagte ausserrechtlich reduziert mit Fr. 25'000.00 zu entschädigen.
Das Bezirkskassieramt March wird nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils angewiesen, der Beklagten – in Anrechnung an die Parteientschädigung – die hinterlegte Kautions von Fr. 15'000.00 auszubezahlen.
9. Das Gesuch des Klägers um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung wird abgewiesen.
- 10.-11. (...).

D. Gegen dieses Urteil erhob der Kläger mit Eingabe vom 2. Februar 2011 Berufung mit folgenden Anträgen (act. 1):

1. Es sei in Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides festzustellen, dass die nachfolgenden Erklärungen des Klägers mit bzw. gegenüber der Beklagten infolge Nichtigkeit i.S.v. Art. 20 OR, Übervorteilung des Klägers i.S.v. Art. 21 OR und wegen Mängeln bei Vertragsabschluss i.S. der Art. 23 ff. OR (absichtliche Täuschung, Furchterregung, Grundlagenirrtum des Klägers) für den Kläger unverbindlich sind:
 - Vereinbarung der Beklagten mit dem Kläger sowie der F. _____ AG vom 5. April 2006

- Vereinbarung der Beklagten mit dem Kläger und dessen Ehefrau vom 5. April 2006
 - Erklärung Anhang 2 des Klägers und der F. _____ AG vom 5. April 2006
 - Kaufrechtsvertrag des Klägers mit der Beklagten vom 5. April 2006 betreffend der Liegenschaft G. _____ (Strasse) und dessen Nachträge vom 8./14. März 2007 und 8. Oktober 2007
 - Vereinbarung betreffend Sicherungsübereignung der Beklagten mit dem Kläger vom 8. November 2007
 - Vereinbarung betreffend Forderungsabtretung vom 12. November 2007
 - Vom Kläger unterzeichnete Tilgungsspezifikation vom 9. April 2008
 - Auszugsvereinbarung vom 9. April 2008
 - Sowie sämtliche Verträge, Erklärungen und Abrechnungen des Klägers mit bzw. gegenüber der Beklagten, die mit den vorgenannten Erklärungen und Vereinbarungen in Zusammenhang stehen.
2. Es sei das Notariat und Grundbuchamt March anzuweisen, wiederum den Kläger als Eigentümer des Grundstücks GB xx, KTN yy, Wohnhaus, Bootshaus, Kleingebäude mit 2439 m² Gebäudegrundfläche, G. _____ (Strasse) im Grundbuch einzutragen; dies Zug um Zug nach Bezahlung eines noch zu bestimmenden Betrages durch den Kläger an die Beklagte.
3. Es sei das Betreibungsamt Altendorf anzuweisen, dem Kläger die nachfolgend aufgeführten Schuldbriefe Zug um Zug des gemäss Ziffer 2 noch zu bestimmenden Betrages auszuhändigen:
- Fr. 130'000.-- Inhaberschuldbrief im 1. Rang, vorgangsfrei
 - Fr. 50'000.-- Inhaberschuldbrief im 2. Rang, Vorgang Fr. 130'000.--
 - Fr. 320'000.-- Inhaberschuldbrief im 3. Rang, Vorgang Fr. 180'000.--
 - Fr. 100'000.-- Inhaberschuldbrief im 4. Rang, Vorgang Fr. 500'000.--
 - Fr. 200'000.-- Inhaberschuldbrief im 5. Rang, Vorgang Fr. 600'000.--
 - Fr. 300'000.-- Inhaberschuldbrief im 6. Rang, Vorgang Fr. 800.000.--
 - Fr. 300'000.-- Inhaberschuldbrief im 7. Rang, Vorgang Fr. 1'100'000.--
 - Fr. 1'600'000.-- Inhaberschuldbrief im 8. Rang, Vorgang Fr. 1'400'000.--
 - Fr. 1'200'000.-- Inhaberschuldbrief im 9. Rang, Vorgang Fr. 3'000'000.--
 - Fr. 8'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 10. Rang, Vorgang Fr.4'200.00.--
 - Fr. 1'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 11. Rang, Vorgang Fr. 5'000'000.--
 - Fr. 1'000'000.-- Inhaberschuldbrief im 12. Rang, Vorgang Fr. 6'000'000.--
- alle lastend auf Grundbuch Gemeinde Altendorf, GB Nr. xx, KTN yy haltend 2'439 m² mit Wohnhaus, Bootshaus und Kleingebäude G. _____ (Strasse).

4. Es sei festzustellen, dass die Parteien nach Vollzug der Ziffern 2 und 3 vorstehend per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt sind.
5. Es sei dem Kläger für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Prozessentschädigung zuzusprechen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten im Berufungsverfahren.

Eventualantrag:

Es sei die Sache zwecks Durchführung eines Beweisverfahrens und erneuter Entscheidfällung an die erste Instanz zurückzuweisen.

Im Weiteren stellte der Kläger die folgenden prozessualen Anträge:

1. Es seien die mit Verfügung des Einzelrichters des Bezirksgerichtes March vom 24. November 2008 (SV 08 70) angeordneten Massnahmen
 1. Über die Liegenschaft GB xx KTN yy wird eine Kanzleisperre angeordnet;
 2. Das Betreibungsamt Altendorf wird angewiesen, die auf GB xx KTN yy lastenden Inhaberschuldbriefe:
(...)
einstweilen zurückzubehalten;
 3. Die Steuerverwaltung Schwyz, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, wird angewiesen, keinerlei Zahlungen an die Beklagte gestützt auf die Vereinbarung zur Forderungsabtretung der Parteien vom 12.11.2007 vorzunehmen;

aufrecht zu erhalten.
 2. Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kantonsgericht den zwischen ihr und der H. _____ AG (Bank I) anfangs April 2006 abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend Übernahme der Forderungen gegenüber dem Kläger und der F. _____ AG einzureichen; eventualiter sei der Vertrag bei der H. _____ AG (Bank I) zu edieren.
 3. Es sei von der Auferlegung eines Kostenvorschusses zu Lasten des Klägers abzusehen.

Eventualiter sei die Steuerverwaltung Schwyz anzuweisen, den vom Gericht festgesetzten Kostenvorschuss in Anrechnung an das Steuerguthaben des Klägers an die Gerichtskasse zu überweisen.
- E. Mit Verfügung vom 7. Februar 2011 wurde festgestellt, dass die Massnahmen SV 08 70 bis zu einem gegenteiligen Entscheid weiterhin in Kraft bleiben (act. 3). Mit Verfügung vom 8. Februar bzw. 23. Februar 2011 (act. 5 und

8) wurde die Beklagte aufgefordert, den im April 2006 mit der H. _____ AG (Bank I) abgeschlossenen Vertrag (bzw. die Verträge) betreffend Übernahme der Forderungen gegenüber dem Kläger und der F. _____ AG mit der Berufungsantwort zu edieren. Mit Berufungsantwort vom 10. März 2011 reichte die Beklagte die zu edierenden Unterlagen ein (act. 10, Beilagen 2a-c), beantragte die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Berufung und stellte mit gleichzeitig erhobener Anschlussberufung die folgenden Anträge (act. 9):

1. In Aufhebung von Dispositiv Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheides sei die Klage vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Tilgung einer allfälligen vom Gericht bestätigten Zahlungsverpflichtung der Beklagten durch Verrechnung festzustellen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

Prozessuale Anträge:

1. Es sei der Kläger zur Leistung einer angemessenen Kautions für die Prozessentschädigung der Beklagten im Sinne von Art. 99 Abs. 1 lit. b ZPO zu verpflichten.
2. Es sei das Grundbuchamt anzuweisen, die Verfügungssperre über das im Grundbuch eingetragene Grundstück GB xx KTN yy, Wohnhaus, Bootshaus, Kleingebäude mit 2439 m² Gebäudegrundfläche, G. _____ (Strasse) gegen Hinterlegung des für die Liegenschaft erzielten Kaufpreises aufzuheben, sobald ein konkreter Kaufvertrag beurkundet ist.
3. Es sei der Kläger anzuweisen, der Beklagten den Namen, die Adresse und den vorgesehenen Kaufpreis des ihm in der Replik genannten Kaufpreisinteressenten für die Liegenschaft zu nennen.
4. Es sei der Kläger für die Dauer des Prozesses zu monatlichen Zahlungen an die Beklagte von CHF 1'500.00 zu verpflichten.
5. Dem Kläger sei als Schutzmassnahme im Sinne von Art. 156 ZPO die Einsicht in die Kaufverträge mit der H. _____ AG (Bank I) vom 7.4.2006 zu verwehren.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

F. Mit Eingabe vom 6. September 2012 trug der Kläger auf Abweisung des Kautionsbegehrens an (act. 13). Mit Verfügung vom 21. September 2012 wurde das Kautionsgesuch gutgeheissen und der Kläger zur Leistung einer Sicherheit von Fr. 9'000.00 verpflichtet (act. 16). Nach Eingang der Sicherheit wurde mit

Verfügung vom 22. November 2012 das Gesuch um Schutzmassnahmen abgewiesen und die diesbezüglichen Belege dem Kläger unter Ansetzung der Frist zur Anschlussberufungsantwort zugestellt (act. 18 und 23). Mit Anschlussberufungsantwort vom 15. März 2013 stellte der Kläger folgende Anträge (act. 24):

1. Es sei die Anschlussberufung vollumfänglich abzuweisen.
2. Es sei das Notariat und Grundbuchamt March anzuweisen, wiederum den Kläger als Eigentümer des Grundstückes GB xx, KTN yy, Wohnhaus, Bootshaus, Kleingebäude mit 2439 m² Gebäudegrundfläche, G. _____ (Strasse), im Grundbuch einzutragen; dies Zug um Zug gegen Bezahlung von CHF 3'549'477.25 durch den Kläger an die Beklagte.
3. Es sei die Beklagte zu verpflichten, im Zusammenhang mit ihrer Anschlussberufung einen angemessenen Kostenvorschuss gestützt auf Art. 95 ff. ZPO und § 34 der Gebührenordnung zu leisten.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

G. Am 16. April 2013 reichte die Beklagte unaufgefordert eine Stellungnahme ein (act. 27).

H. Mit Schreiben vom 17. Juli 2013 teilte der Rechtsvertreter von B. _____ mit, dass dieser am _____ verstorben sei (act. 31). Gemäss Erbescheinigung vom 15. Oktober 2013 des Einzelrichters am Bezirksgericht March hinterlässt B. _____ als gesetzliche Erben seine Ehefrau, A. _____ und seine Tochter, J. _____, wobei letztere das Erbe ausgeschlagen hat mit der Folge, dass A. _____ als alleinige Erbin zur Erbfolge gelangt (act. 44).

Auf die Vorbringen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen;-

in Erwägung:

1. a) In Fällen der Gesamtrechtsnachfolge findet ein Parteiwechsel von Gesetzes wegen statt, ohne dass die Zustimmung der Gegenpartei erforderlich wäre (vgl. Art. 83 Abs. 4 2. Halbsatz ZPO). Mit dem Tod einer Prozesspartei

treten deren Erben ipso iure an die Stelle des Verstorbenen, und es gehen sämtliche Rechte und Verbindlichkeiten auf die Erben über (Art. 560 Abs. 2 ZGB; BK-Gross/Zuber, N 26 zu Art. 83 ZPO). Nachdem A. _____ Alleinerbin des verstorbenen B. _____ ist, tritt sie an dessen Stelle in den vorliegenden Prozess ein. Der Einfachheit halber wird jedoch nachstehend weiterhin die Parteibezeichnung „der Kläger“ verwendet.

b) Das Berufungsverfahren richtet sich nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (vgl. Verfügung vom 21. September 2012 Erw. 2). Demgegenüber galt für das erstinstanzliche Verfahren noch die kantonale Zivilprozessordnung (aZPO; Art. 404 Abs. 1 ZPO).

c) Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO verlangt von den Parteien, dass sie einerseits Noven im Berufungsverfahren unverzüglich vorbringen und – kumulativ – nachweisen, dass ein Vorbringen vor erster Instanz trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war (Spühler, in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, N 4 zu Art. 317). Die letztere Voraussetzung bezieht sich vornehmlich auf unechte Noven, Tatsachen also, welche sich bereits bei Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens verwirklicht hatten. Die novenwillige Partei hat gerade bei unechten Noven genau zu begründen, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte bzw. vorgebracht wurde. Die betroffene Partei hat zu substantiieren, dass und inwiefern sie vor erster Instanz mit der zumutbaren Sorgfalt prozessiert hat, indes trotzdem nicht in der Lage bzw. gehalten war, die Tatsache oder das Beweismittel in das erstinstanzliche Verfahren einzubringen (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, N 58 und 61 zu Art. 317 ZPO). Nachfolgend werden nur Noven berücksichtigt, soweit sie die genannten Voraussetzungen erfüllen.

2. Eingangs ist festzuhalten, dass gegen die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung im Ingress unter lit. A und B von keiner Partei Einwände erhoben wurden, so dass darauf verwiesen werden kann (§ 45 Abs. 5 JV).

3. In einem ersten Schritt ist auf die umstrittene rechtliche Qualifikation der zweimaligen Reduktion des Kaufspreises einzugehen.

a) Der Kläger führte in der Klageschrift aus, er habe der Beklagten am 5. April 2006 „ohne irgendeine Gegenleistung“ ein Kaufrecht für das von ihm und seiner Ehefrau bewohnte Seegrundstück G._____ (Strasse) für Fr. 8'160'000.00 einräumen müssen. Die Beklagte hätte sodann dem Kläger Fristen bezüglich seines Auszuges aus der Liegenschaft G._____ (Strasse) angesetzt. Mit der Drohung, das Kaufrecht nun auszuüben, hätte die Beklagte den Kläger mit Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag vom 14. März 2007 zu einer ersten Reduktion des Kaufspreises um Fr. 900'00.00 auf Fr. 7'260'000.00 „genötigt“ (Klageschrift Ziff. 11 S. 10). Obwohl nie ein bestimmter Rückzahlungstermin vereinbart worden sei, habe die Beklagte dem Kläger am 16. März 2007 eine allerletzte Frist zur Zahlung sämtlicher Ausstände gesetzt. Am 18. April 2007 habe die Beklagte in einem Schreiben festgestellt, dass das Geld nicht eingegangen sei und habe mit der Ausübung des Kaufrechts gedroht. Mit Schreiben vom 7. Mai 2007 habe die Beklagte erneut mit der Kaufrechtsausübung gedroht. Am 4. August 2007 habe die Beklagte mitgeteilt, dass das Kaufrecht per 30. September 2007 definitiv ausgelöst werde und habe ihn gebeten, seinen Umzug vorzubereiten. Derart „genötigt“ habe sich der Kläger bereit erklärt, den Kaufpreis „ohne irgendeine Gegenleistung“ um weitere Fr. 500'000.00 auf neu Fr. 6'760'000.00 zu reduzieren (Klageschrift Ziff. 12 S. 11). Der Kläger führte weiter an, dass, sollte man doch von einer Gegenleistung der Beklagten ausgehen, die Kaufpreisreduktion rechtlich als Erhöhung des ursprünglich vereinbarten Zinses zu taxieren wäre, nämlich für die weitere zur Zurverfügungstellung der dem Kläger geliehenen Gelder (Klageschrift Ziff. 29 S. 21).

b) Die Vorinstanz ging davon aus, dass es sich um eine Zinsabrede handle (angefocht. Urteil Erw. 1.4.2). Die Beklagte hält demgegenüber dafür, dass die Kaufpreisreduktionen als Anpassungen an den tatsächlichen Marktwert oder eine Konventionalstrafe im Sinne eines pauschalierten Verzugsschadens zu verstehen seien (act. 9 S. 35). Erstinstanzlich führte die Beklagte aus, das Kaufrecht sei als Bestandteil ihrer Leistung zu sehen, nämlich dem Kläger mit

ihrem finanziellen Engagement die Möglichkeit zu geben, eine langfristige Finanzierung zu finden oder die Liegenschaft freihändig zu verkaufen. So habe die auf den 7. April 2006 angesetzte Verwertung vermieden werden können. Der Kläger hätte letztlich über zwei Jahre Zeit gehabt, eine andere Finanzierung oder einen Käufer zu finden. Die Beklagte habe jedoch ihr Anliegen sichern wollen, einem vertragswidrigen Verhalten des Klägers entgegenzutreten zu können und sich die Möglichkeit einer effizienten Vollstreckung vorbehalten wollen (Klageantwort S. 10 f.). Es sei zutreffend, dass die Beklagte für ihr weiteres Engagement eine erste Reduktion des Kaufpreises verlangt habe. Der Kläger habe seinen Auszug und den Verkauf mehrmals zugesagt, jedoch nicht eingehalten. Es sei darum gegangen, einen „klaren Anreiz“ zum Verkauf bzw. zum Auszug aus der Liegenschaft zu schaffen. Zudem habe sich die Beklagte, für den Fall der Nichteinhaltung entschädigt wissen wollen (Klageantwort S. 12 f.). Auch die zweite Reduktion stelle eine Gegenleistung für die Verlängerung bzw. Weiterführung des Engagements der Beklagten dar (Klageantwort S. 14).

c) Unter Zins wird gemeinhin die Vergütung verstanden, welche ein Gläubiger zu fordern hat für die Entbehnung einer ihm geschuldeten Geldsumme, sofern diese Vergütung sich nach der Höhe der geschuldeten Summe und der Dauer der Schuld bestimmt. Eine Zinsschuld liegt somit nur vor, wenn nicht nur eine Geldschuld vorhanden ist, sondern auch die Zeitdauer feststeht, während welcher der Gläubiger das Kapital entbehrt und entsprechend der sich die Vergütung berechnet (BGE 115 II 349 Erw. 3 m.H.; BGE 130 III 591 Erw. 3). Somit charakterisieren folgende Merkmale die Zinsschuld: Akzessorietät hinsichtlich ihrer Entstehung, Akzessorietät hinsichtlich Umfang, Entstehung pro rata temporis, in der Regel wiederkehrende Leistung sowie in der Regel Geldleistung (BK-Weber, N 18 ff. zu Art. 73 OR; ZK-Schraner, N 6 ff. zu Art. 73 OR; CHK-Wullschleger, N 2 ff. zu Art. 73 OR; BSK OR II-Leu, N1 zu Art. 73 OR).

d) Aus den von den Parteien eingereichten Belegen ergibt sich bezüglich der zweimaligen Reduktion des Kaufpreises für die Liegenschaft G. _____ (Strasse) Bild: Nach der im Berufungsverfahren unbestritten gebliebenen vorinstanzlichen Feststellung gingen beide Parteien Anfang April 2006 von einer

Zwischenfinanzierung von neun Monaten, d.h. bis Ende 2006, aus (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.1; act. 1 S. 9; act. 9 S. 12). Im öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrag vom 5. April 2006 hielten die Parteien unter dem Titel „Vorbemerkung“ u.a. fest, dass man bestrebt sei, die Durchführung einer öffentlichen Versteigerung des Vertragsobjekts zu verhindern. Des Weiteren wird festgehalten, dass der Kläger die Beklagte mit der Einräumung des Kaufrechts ermächtigte, die Übertragung des Vertragsgrundstückes auf Letztere selbst herbeizuführen (Vi-KB 9 Ziff. 2 S. 1 f.). Im von beiden Parteien unterzeichneten Protokoll vom 19. April 2006 wird festgehalten, dass beabsichtigt werde, die Liegenschaft G._____ (Strasse) dem Kläger bis Herbst 2006 zu überlassen, damit ein geordneter Umzug vorbereitet werden könne (Vi-KB 15). In einem weiteren, ebenfalls von beiden Parteien unterzeichneten Protokoll vom 9. Januar 2007 wird festgehalten, dass ein allfälliger Verkaufsentscheid am 26. Januar 2007 getroffen werde, und weiter: „I._____ ist sich bewusst, dass wenn keine Mittelzufluss möglich, dieses Haus nicht weiter gehalten werden kann“ (Vi-KB 16). Mit öffentlicher Urkunde vom 8./14. März 2007 erfolgte sodann die erste Reduktion des Kaufsrechts um Fr. 900'000.00 von Fr. 8'160'000.00 auf Fr. 7'260'000.00 (Vi-KB 17; „Nachtrag zum Kaufrechtsvertrag vom 5. April 2006“). Einem Schreiben vom 16. März 2007 der Beklagten an den Kläger, welcher sein Einverständnis mit dem Inhalt wiederum unterschriftlich bestätigte, ist zu entnehmen, dass die Beklagte den Kläger telefonisch kontaktiert und ihm mitgeteilt habe, dass die Kaufsrechte ausgeübt werden müssten, wenn die Rückzahlung der Ausstände nicht umgehend erfolge. Die am 19. Februar 2007 vereinbarten Verkäufe und Rückzahlungen seien „in keinsten Weise“ eingehalten worden. Weiter wurde im genannten Schreiben festgehalten (Vi-KB 18):

Da das Kaufrecht G._____ (Strasse) durch Sie reduziert wurde, gewähren wir Ihnen nochmals eine allerletzte Frist zur Zahlung sämtlicher Ausstände (inkl. Nebenkosten) von derzeit Fr. 15'900'000.00 bis zum Dienstag, den 10. April 2007. (...)

Mit Schreiben vom 18. April 2007 an den Kläger stellte die Beklagte fest, dass die Frist bis am 10. April 2007 nicht eingehalten worden sei, weshalb die Kaufsrechte nunmehr ausgeübt würden (Vi-KB 19). Mit Schreiben vom 7. Mai 2007

teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass das Kaufsrecht betreffend der Liegenschaft G._____ (Strasse) nun ausgeübt und die Ausübung in den nächsten Tagen dem Notariat angemeldet würde (Vi-KB 20). Am 4. August 2007 hielt die Beklagte gegenüber dem Kläger fest, dass sich die Parteien darauf geeinigt hätten, dass das Kaufsrecht per 30. September 2007 definitiv ausgelöst würde. Im Weiteren bat die Beklagte den Kläger, den Umzug vorzubereiten, damit das Haus per 1. Oktober 2007 gereinigt und übergeben werden könne (V-KB 21). Mit Schreiben vom 5. Oktober 2007 äusserte sich der Kläger gegenüber der Beklagten wie folgt (Vi-KB 22):

(...) teilen Ihnen mit, dass wir bereit sind, unsere Liegenschaft per Ende Januar 2008 zu verlassen, sofern wir keine andere Lösung gefunden und Ihre Darlehen nicht zurückbezahlt haben.

Sie sind ebenfalls damit einverstanden, dass wir unser Haus selbst verkaufen können und Sie das Kaufrecht zum reduzierten Preis von Fr. 6'760'000.00 erst Ende Januar 2008 ausgeübt werden kann. (...)

Mit öffentlicher Urkunde vom 8. Oktober 2007 wurde der Kaufsrechtspreis von um Fr. 500'000.00 auf Fr. 6'760'000.00 reduziert (Vi-KB 23; Nachtrag zum Kaufsrechtsvertrag vom 5. April 2006 [...] mit Abänderung vom 14. März 2007"). Am 9. April 2008 übte die Beklagte das Kaufsrecht aus. In einer von der Beklagten nach dem 10./11. April 2008 aufgesetzten Erklärung des Klägers gegenüber dem Notariat March (undatiert und ohne Unterschrift des Klägers, Vi-KB 39) ist u.a. folgende Passage enthalten:

(...) 2. Das Kaufrecht wurde zwischen den Parteien im Zusammenhang mit der Kreditgewährung ohne ein unrechtmässiges Verhalten der Herren K._____ und L._____ vereinbart. Dabei kann ich bestätigen, dass die letztmalige Reduktion des Kaufsrechtspreises von 7,26 Mio auf 6,76 Mio von mir selbst als Gegenleistung dafür vorgeschlagen wurde, dass die M._____ ihren Kredit entgegen den bisherigen Abreden noch einmal verlängert. (...)

e) Aufgrund der Aktenlage bzw. den von den Parteien damals abgegebenen Erklärungen sind die Reduktionen des Kaufsrechtspreises mit der Vorinstanz als (zusätzliche) Zinsabreden zu qualifizieren. Die Kaufsrechtspreisreduktionen stellten nichts anderes als ein Entgelt für das Zuwarten der Beklagten dar. Eine

solche Interpretation legt nicht nur das vorstehend zitierte Schreiben des Klägers vom 5. Oktober 2007 nahe, woraus hervorgeht, dass die Beklagte dem Kläger durch ihr Zuwarten ermöglicht, die Liegenschaft allenfalls selber (zu einem besseren Preis) verkaufen zu können. Vielmehr bestätigt die Beklagte mit der von ihr redigierten Erklärung Vi-KB 39 selber, dass die Reduktion des Kaufspreises von den Parteien als Gegenleistung für die Verlängerung des Kredits verstanden wurden. Auch räumte die Beklagte in der Klageantwort bezüglich der Reduktion des Kaufspreises von 8.16 Millionen Franken auf 7.26 Millionen Franken explizit ein, dass diese für „die Weiterführung bzw. Verlängerung“ ihres Engagements verlangt worden sei (Klageantwort S. 12).

f) Demgegenüber kann der Ansicht der Beklagten, es handle sich bei den Reduktionen des Kaufspreises um eine reine Vertragsanpassung an den Marktwert, nicht gefolgt werden. Zwar ist der Beklagten insofern beizupflichten, dass mit der Reduktion des Kaufspreises eine Anpassung des Sicherungsgeschäfts, mithin des Kaufrechts, stattgefunden hat. Jedoch ändert dies nichts daran, dass eine solche Anpassung an ein weiteres Zuwarten der Beklagten gekoppelt war und damit als Zinsabrede verstanden werden muss. Im Übrigen argumentierte die Beklagte in diesem Punkt selber widersprüchlich, nachdem sie in der Klageantwort zunächst von einem Entgelt für die Verlängerung ihres Engagements (vgl. vorstehend) und später in der Duplik von einer Anpassung an den Marktwert sprach (Duplik S. 30).

g) Ebenso wenig kann von einer Konventionalstrafe ausgegangen werden. Als Konventionalstrafe wird eine Leistung bezeichnet, die der Schuldner dem Gläubiger für den Fall verspricht, dass er eine bestimmte Schuld (Hauptverpflichtung) nicht oder nicht richtig erfüllt. Zweck der Konventionalstrafe ist die Verbesserung der Gläubigerstellung durch Befreiung vom Schadensnachweis (BGE 122 III 420 Erw. 2a). Die Vereinbarung einer Konventionalstrafe verschafft dem Gläubiger einen bedingten Anspruch auf Leistungen, insofern als die Verpflichtung des Schuldners, die Strafe zu leisten, vom Eintritt der ungewissen Tatsache abhängt, dass er die Hauptleistung nicht, schlecht oder verspätet erbringt (Berger, Allgemeines Schuldrecht, 2.A., Rz 1779). In der vorliegenden Konstellation trifft es gerade nicht zu, dass die

Leistung der Strafe bzw. die Reduktion des Kaufspreises vom Eintritt einer ungewissen Tatsache, d.h. der Rückzahlung des Kredits, abhängig war. Vielmehr gewährte der Kläger die Reduktionen und im Gegenzug stellte ihm die Beklagte den Kredit für eine bestimmte Zeit weiterhin zur Verfügung. Mit anderen Worten war die Reduktion des Kaufspreises nicht von der ungewissen Tatsache abhängig, ob der Kläger den Kredit zurückbezahlt. Im Übrigen ergeben sich aus den von den Parteien eingereichten Belegen keine Hinweise dafür, dass die Parteien mit den Reduktionen eine Konventionalstrafe vereinbaren wollten.

h) Nachdem die Nachträge zum Kaufrechtsvertrag als Zinsabreden zu qualifizieren sind, sind sie sowohl unter dem Aspekt der Sittenwidrigkeit im Sinne von Art. 20 Abs. 1 OR als auch der der Leistungsinequivalenz i.S.v. Art. 21 OR (und weiterer Willensmängel) zu prüfen.

4. Nachfolgend ist zunächst zu prüfen, ob eine Sittenwidrigkeit im Sinne von Art. 20 Abs. 1 OR vorliegt.

a) Gemäss der Vereinbarung vom 5. April 2006 verpflichtete sich der Kläger „über die von der H. _____ AG (Bank I) übernommenen Forderungen hinaus zur Zahlung eines Risikospezialzinses von CHF 0.8 Mio. für die Forderung G. _____ (Strasse) und CHF 0.8 Mio. für die Forderung N. _____“ (Vi-KB 4 S. 2). Der Kläger schuldete der Beklagten somit einerseits periodische Zinsen von 5 % und andererseits zusätzlich die genannten Risikospezialzinsen. Die Vorinstanz hat zunächst die Zeitdauer von April bis Ende Dezember 2006 untersucht und kam zum Ergebnis, dass der vereinbarte Zinsfuss für diese Zeitdauer 16.51% betragen habe (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.1). Der Kläger anerkennt, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, dass die Parteien zunächst von einer Zwischenfinanzierung für die Dauer von April bis spätestens Ende Dezember 2006 ausgegangen seien (act. 1 S. 9). Es ist demnach nachfolgend zuerst auf diesen Zeitabschnitt einzugehen.

aa) Der Kläger rügt vorab, dass die Kredite erst am 7. April 2006 und nicht schon Anfang April 2006 zu laufen begonnen hätten. Ausserdem hätte die Beklagte ihre Zinsberechnungen nicht gemäss Bankusanz erstellt; so sei sie nicht von 12 x 30 Tagen bzw. 360 Tagen ausgegangen, sondern von 365 Tagen. Bei einer exakten Berechnung müsse somit für die Zeit vom 7. April bis am 31. Dezember 2006 von 269 Zinstagen ausgegangen werden und nicht von vollen neuen Monaten, wie die Vorinstanz dies gemacht habe (act. 1 S. 9).

Die Berechnungsweise in Bezug auf die Berechnungsperiode ist dispositiver Natur. Vorliegend haben sich die Parteien offensichtlich auf die bürgerliche Zinsrechnung geeinigt, welche eine volle Tagesanrechnung nach dem Kalender vornimmt (vgl. die vom Kläger unterzeichneten Verzugszinsabrechnungen der Beklagten, Vi-BB 18-23), so dass entgegen der Vorinstanz von dieser Berechnungsweise auszugehen ist (vgl. dazu BK-Weber, N 116 zu Art. 73 OR). Die Beklagte will von einem Zinsenlauf ab Abschluss der Vereinbarung vom 5. April 2006 ausgehen (act. 9 S. 12). Aus der Verzugszinsabrechnung per 30. Juni 2006 ergibt sich, dass der Zinsenlauf für die periodischen Zinsen („Forderungskauf v. H. _____ AG (Bank I)“) und für den Risikospezialzins jeweils am 7. April 2006 beginnt (V-BB 18a-d). Dementsprechend ist bei der Berechnung von 269 Zinstagen bei 365 Kalendertagen auszugehen. Dies gilt im Übrigen auch für die Berechnung des Zinses bei den Kaufpreisreduktionen.

bb) Im Weiteren wendet sich der Kläger gegen die von der Vorinstanz der Zinsberechnung zugrunde gelegten Gesamtschuld von Fr. 18'538'797.60 (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.1). Gemäss Vereinbarung vom 5. April 2006 gingen die Parteien von einer Gesamtschuld von Fr. 15'410'160.08 aus, welche sich aus den Beträgen von Fr. 3'251'654.83 (G. _____ (Strasse) und STWE O. _____), Fr. 10'558'506.25 (N. _____; bestehend aus zwei Hypotheken im Betrag von Fr. 8'038'014.85 und Fr. 2'520'491.40, vgl. Vi-BB 4) sowie den gemäss Ziff. 3 der genannten Vereinbarung zum Kredit zu schlagenden Risikospezialzinsen von je Fr. 800'000.00 für die „Forderung G. _____ (Strasse)“ und die „Forderung N. _____“ zusammensetzt. (Vi-KB 4).

aaa) Der Kläger brachte in diesem Zusammenhang bereits vor erster Instanz vor, dass die Risikospezialzinsen nicht zum Kapital geschlagen werden dürften (act. 1 S. 11; Klageschrift S. 11). Vorliegend wurden die Risikospezialzinsen schon unbestrittenermassen mit Beginn des Zinsenlaufes zum Kapital geschlagen und waren anschliessend zusammen mit dem Kapital zu verzinsen.

Nach Art. 314 Abs. 3 OR ist die vorherige Übereinkunft, das die Zinse zum Kapital geschlagen und mit diesem weiter verzinst werden sollen, ungültig, unter dem Vorbehalt von kaufmännischen Zinsberechnungen im Kontokorrent und ähnlichen Geschäftsformen, bei denen die Berechnung von Zinseszinsen üblich ist, wie namentlich bei Sparkassen. Kaufmännischer Verkehr ist gegeben, wenn entweder der Darleiher gewerbsmässig Darlehen gewährt oder der Borger das Darlehen zu kaufmännischen Zwecken, d.h. für sein Geschäft oder Gewerbe, verwendet (BSK OR I-Schärer/Maurenbrecher, N 3 zu Art. 313 OR). Im vorliegenden Fall ist klarerweise von kaufmännischem Verkehr auszugehen, nachdem die Beklagte gewerbsmässig Kreditforderungen kauft und der Kläger diesen geschäftlich verwendete (Überbauung N._____). Fraglich erscheinen die übrigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Zinseszinsen. Abgesehen davon, dass die beklagtische Behauptung, es liege ein Kontokorrentverhältnis vor, erst im Berufungsverfahren und damit verspätet vorgetragen wurde, hat die Beklagte diesbezüglich auch nichts substantiiert (act. 9 S. 7). Auch dass eine ähnliche Geschäftsform, bei welcher die Berechnung von Zinseszinsen üblich ist, vorliegt, hat die Beklagte, bei welcher es sich nicht um ein Bankinstitut handelt, was ohnehin gegen die Üblichkeit sprechen würde, weder behauptet noch substantiiert. Es ist somit davon auszugehen, dass das vorliegende Kreditverhältnis dem Zinseszinsverbot nach Art. 314 Abs. 3 OR untersteht. In der Konsequenz verstösst die Abrede, wonach die Risikospezialzinse zum Kreditkapital zu schlagen und ab sofort zu verzinsen seien, gegen die Bestimmung von Art. 314 Abs. 3 OR. Daran ändert nichts, dass der Kläger die entsprechenden Quartalsabrechnungen (vgl. Vi-BB 18a-23c) jeweils unterschriftlich anerkannt hat, zumal ein Verstoss gegen zwingendes Recht vorliegt. In der Berechnung der Gesamtschuld sind somit die Risikospezialzinse von insgesamt 1.6 Millionen Franken nicht zu berücksichtigen.

bbb) Es ergibt sich somit ein Zwischentotal von Fr. 13'810'160.08 (Fr. 3'251'654.83 + Fr. 10'558'506.25, exkl. Risikospezialzinse). In der Berufung nicht bestritten hat der Kläger die Hinzurechnung einer Schuld seiner Ehefrau betreffend der Liegenschaft P._____ von Fr. 228'637.50 (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.1; act. 1 S. 10; Vi-BB 3). Somit errechnet sich eine Gesamtschuld von vorläufig Fr. 14'038'797.58. Die Vorinstanz geht sodann davon aus, dass zu diesem Betrag noch die ebenfalls vom Kläger zu übernehmenden Schuld der F._____ AG von rund Fr. 1'400'000.00 zu addieren sei (angefocht. Urteil a.a.O.). Gemäss Ziff. 2 der Vereinbarung vom 5. April 2006 verpflichtete der Kläger sich zwar explizit, die Schuld der F._____ AG von Fr. 1'396'422.10 zu übernehmen (Vi-KB 4). Jedoch ist dieser Betrag, wie der Kläger zu Recht moniert und die Beklagte duplicando anerkannt hat (Duplik S. 7 Ziff. 2.), in der Forderung G._____ (Strasse) bereits enthalten (vgl. auch Vi-KB 5 S. 3 [enthält diejenigen Konten, welche unter dem Projekt „G._____ (Strasse)“ abgerechnet wurden]) und dementsprechend nicht noch einmal zur Gesamtschuld zu schlagen.

ccc) Des Weiteren rechnete die Vorinstanz Schulden von Fr. 2'800'000.00 (Q._____) und Fr. 300'000.00 (RA R._____) hinzu (angefocht. Urteil a.a.O.). Diesbezüglich macht der Kläger geltend, dass die Parteien bei Abschluss der Vereinbarung im April 2006 noch nicht von einer späteren Übernahme der Schulden von Q._____ und RA R._____ ausgegangen seien. Entsprechende Zahlungen habe die Beklagte auch erst über einen Monat später geleistet (act. 1 S. 10). In der Vereinbarung vom 5. April 2006 hielten die Parteien unter Ziff. 6 fest, dass die Beklagte beabsichtige, Forderungen von weiteren Gläubigern des Klägers zu erwerben. Zu diesem Zweck sollten weitere auf der Liegenschaft G._____ (Strasse) lastende Schuldbriefe der Beklagten übergeben werden (Vi-KB 4 S. 2). Aus der Zinsabrechnung per 30. Juni 2006 geht hervor, dass zwei Forderungen von Q._____ per 12. Mai 2006 (Fr. 1'135'000.00) bzw. 17. Mai 2006 (Fr. 1'700'000.00) von der Beklagten abgelöst wurden, die Forderung von RA R._____ per 31. Mai 2006 (Fr. 300'000.00). Die erwähnten Beträge sind folglich zur Gesamtschuld hinzuzurechnen, wobei es sich der Einfachheit halber rechtfertigt, dies erst ab Juni

2006 zu tun und für die gesamte Laufdauer von neun Monaten eine durchschnittliche Gesamtschuld zu errechnen, zumal diese in der Höhe zufolge Amortisationen und Übernahme weiterer Forderungen ohnehin variabel war (vgl. Zinsabrechnungen Vi-BB 18-23). Demnach belief sich die Gesamtschuld in den Monaten April und Mai 2006 auf Fr. 14'038'797.58 (G. _____ (Strasse)/O. _____, N. _____ und P. _____) und von Juni bis Dezember 2006 auf Fr. 17'173'797.58 (G. _____ (Strasse)/O. _____, N. _____ und P. _____ [Fr. 14'038'797.58] zuzüglich Forderungen Q. _____ [Fr. 1'135'000.00 + Fr. 1'700'000.00] und RA R. _____ [Fr. 300'000.00]). Daraus errechnet sich für die Zeit von April bis Dezember 2006 eine durchschnittliche Schuld von Fr. 16'477'130.90 ($\{2 \text{ Monate} \times \text{Fr. } 14'038'797.58\} + \{7 \text{ Monate} \times \text{Fr. } 17'173'797.58\} : 9 \text{ Monate}$).

b) Weiter hat die Vorinstanz den Zeitabschnitt von Anfang Januar bis Ende Februar 2007 geprüft, wobei sie von einer Kreditsumme von Fr. 18'538'797.60 ausgegangen ist (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.2). Im Berufungsverfahren von keiner Seite bestritten wurde die vorinstanzliche Festlegung der massgeblichen Laufzeit von Anfang Januar bis Ende Februar 2007 (act. 1 S. 13; act. 9 S. 16). Bestritten ist hingegen die Höhe der Kreditsumme. Der Kläger geht für diese Zeit von einer durchschnittlichen Schuld von Fr. 13'850'000.00 aus und führt dazu aus, dass sich bis Ende März die Gesamtschuld durch weitere Verkäufe minimiert habe; ausserdem sei in den Abrechnungen der Beklagten der Risikospezialzins in Abzug zu bringen sowie die Zinseszinsen für die Risikospezialzinsen von rund Fr. 60'000.00 (act. 1 S. 14). Die Beklagte anerkennt einen Forderungsausstand per 31. Dezember 2006 von Fr. 16'358'309.35 und per 31. März 2007 von Fr. 15'763'796 (act. 9 S. 16; vgl. auch Vi-KB 18).

Auszugehen ist mithin vom Forderungsausstand per 31. Dezember 2006 von Fr. 16'358'309.35, welcher in den Abrechnungen vom 27. Dezember 2006 ausgewiesen ist (Vi-BB 20). Nach dem zuvor Gesagten sind die Risikospezialzinsen von Fr. 1.6 Millionen in der Tat in Abzug zu bringen; ferner sind richtigerweise auch die in der Berechnung der Beklagten enthaltenen aufgelaufenen Zinsen auf den Risikospezialzinsen abzuziehen. Die aufgelaufenen Zinseszin-

sen betragen rund Fr. 60'000.00 (Zins 5% auf Fr. 1.6 Millionen während 9 Monaten). Damit resultiert für die Monate Januar und Februar 2007 eine Gesamtschuld von Fr. 14'698'309.35 (Fr. 16'358'309.35 – Fr. 1'600'000.00 – Fr. 60'000.00).

c) Für den Zeitraum von Oktober 2007 bis Januar 2008 hat die Vorinstanz wiederum mit der Kreditsumme von Fr. 18'538'797.60 gerechnet (angefocht. Urteil Erw. 1.4.3.3). Die Festlegung auch dieses Zeitabschnitts wurde von keiner Seite bestritten, hingegen ist wiederum die Kreditsumme umstritten (act. 1 S. 15, act. 9 S. 16). Eine Abrechnung der Beklagten weist per 30. September 2007 eine Gesamtschuld von Fr. 12'398'945.85 aus (Vi-BB 23). Von diesem Betrag geht auch der Kläger aus (act. 1 S. 15). Im Weiteren gehen die Parteien per 31. März 2008 übereinstimmend von einer Kapitalschuld von Fr. 7'336'853.05 aus (act. 1 S. 15; act. 9 S. 16). Weitere Abrechnungen liegen nicht im Recht. Es hat damit in den Monaten Oktober 2007 bis und mit März 2008 ein Schuldenabbau über Fr. 5'062'092.80 stattgefunden, was pro Monat rund Fr. 843'682.10 ausmacht (Fr. 5'062'092.80 : 6 Monate). Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtschuld per Ende November 2007, mithin der Mitte der Laufzeit von Anfang Oktober 2007 bis Ende Januar 2008, rund Fr. 10'711'581.65 betrug (Fr. 12'398'945.85 – [2 x Fr. 843'682.10]). Bei der Berechnung des Zinses für die Zeit von Oktober 2007 bis Januar 2008 ist demnach eine Gesamtschuld von Fr. 10'711'581.65 zugrunde zu legen.

d) Im Berufungsverfahren macht der Kläger geltend, dass der Zinsfuss für die Forderung N. _____ und die Forderung G. _____ (Strasse) je separat zu prüfen sei (act. 1 S. 12). Zwar handelt es sich bei dieser Behauptung entgegen der Ansicht der Beklagten nicht um ein unechtes Novum, nachdem der Kläger bereits in der Klageschrift je eine Zinsrechnung für beide Forderungen angestellt hatte (vgl. Klageschrift Ziff. 28 S. 21). Zur Begründung führt der Kläger an, die Beklagte habe die beiden Forderungen in den Zinsabrechnungen stets getrennt geführt. Ausserdem spreche der Umstand, dass auf beiden Forderungen ein gleich hoher Risikospezialzins berechnet worden sei, obwohl die Forderungen unterschiedlich hoch seien, dafür, dass die Beklagte in der Forderung G. _____ (Strasse)/O. _____ ein höheres Risiko gesehen habe. Das

Kantonsgericht teilt diese Auffassung indessen nicht. Die Vereinbarungen vom 5. April 2006 lassen vielmehr den Schluss zu, dass die Parteien angesichts der unmittelbar drohenden Zwangsversteigerung der Liegenschaft G._____ (Strasse) zügig eine Gesamtlösung gesucht haben, so dass dementsprechend, wie die Beklagte vorbringt, das „Gesamtpaket“ zu würdigen ist. Dass die Forderungen in den Quartalsabrechnungen separat geführt sind, dürfte rechnerische Gründe haben, womit auch dieser Umstand eine separate Betrachtungsweise nicht aufdrängt. Auch der auf jede Forderung geschlagene gleich hohe Risikozins vermag die Auffassung des Klägers nicht zu stützen, zumal noch weitere Forderungen übernommen wurden (Q._____ und RA R._____), was wiederum für die These des „Gesamtpakets“ spricht. Gesamthaft sind keine zwingenden Gründe für eine separate Betrachtung ersichtlich.

e) Die Vorinstanz für die Zeitdauer von April bis Dezember 2006 einen Zinssatz von 16.51%, für die Monate Januar und Februar 2007 von 34.13% und für die Zeit von Oktober 2007 bis Januar 2008 von 13.1% errechnet. Nachdem die Kreditsumme abweichend von der Vorinstanz festgelegt wurde, ist nachfolgend die Zinsbelastung neu festzulegen. Bei der Ermittlung des Zinses für die Zeit von April bis Dezember 2006 ist nach dem Gesagten von 269 Zinstagen, einer Schuld von Fr. 16'477'130.90 und einem Zins von Fr. 1'600'000.00 (zuzüglich 5%) auszugehen. Es ergibt sich für diesen ersten Zeitabschnitt ein Zins von 18.18% (13.18% + 5%). Für den zweiten Zeitabschnitt für die Monate Januar und Februar 2007 ergibt sich bei 59 Zinstagen, einer Schuld von Fr. 14'698'309.35 und einem Zins von Fr. 900'000.00 (= Betrag der ersten Kaufpreisreduktion; zuzüglich dem ordentlichen Zins von 5%) ein Zins von 42.88% (37.88% + 5%). Im Zeitabschnitt von Oktober 2007 bis Januar 2008 errechnet sich bei 123 Zinstagen, einer Schuld von Fr. 10'711'581.65 und einem Zins von Fr. 500'000.00 (= Betrag der zweiten Kaufpreisreduktion; zuzüglich dem ordentlichen Zins von 5%) ein Zins von 18.85% (13.85% + 5%). Diese Zinsen sind nachfolgend rechtlich zu prüfen, nachdem die – in casu zwar nicht anwendbaren - Höchstzinssätze nach KKG (15%) und dem Interkantonalen Konkordat zur Bekämpfung von Missbräuchen im Zinswesen vom 8. Oktober 1957 (18%) zumindest überschritten wurden (vgl. angefocht. Urteil Erw. 1.3).

f) aa) Ob ein Vertrag gegen die guten Sitten verstösst, ist nach seinem Inhalt abzuwägen (BGE 93 II 189). Der Verstoss gegen die guten Sitten kann unter anderem durch den Umfang, das Mass oder die Dauer der Leistung einer Partei herbeigeführt werden, wenn die persönliche oder wirtschaftliche Freiheit übermässig beschränkt wird. So sind auch übermässig hohe Zinsabreden als sittenwidrig zu bezeichnen (Koller, in: Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., Zürich 2000, § 7 N 29 f.; Huguenin, OR AT, Rz 421 m.H. auf BGE 93 II 189 Erw. b). Es existiert lediglich eine spärliche Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Zinsabreden. So hat das Bundesgericht in einem Entscheid aus dem Jahre 1967 – unter Hinweis auf das Interkantonale Konkordat über Massnahmen zur Bekämpfung von Missbräuchen im Zinswesen – festgehalten, die Vereinbarung eines Zinses von 26% sei aussergewöhnlich und widerspreche ganz krass der allgemeinen Übung und den herkömmlichen Anschauungen über einen angemessenen Zins (BGE 93 II 189; vgl. auch SJZ 1989/85 S. 379 f.).

bb) Vor diesem Hintergrund keiner weiteren Erörterung bedarf der Zins von 42.88% für die Monate Januar und Februar 2007; Zinsen in dieser Höhe sind zweifellos sittenwidrig. Fraglich erscheinen die Zinsen von 18.18% und 18.85%. Dabei ist auf der einen Seite in Betracht zu ziehen, dass die Beklagte mit der Zwischenfinanzierung des Klägers grundsätzlich ein nicht unerhebliches Verlustrisiko eingegangen ist, wobei sich dieses Verlustrisiko wiederum insofern bis zu einem gewissen Mass relativierte, als sich die Beklagte verschiedene (Immobilien-)Sicherheiten einräumen liess, namentlich das Kaufrecht auf der Liegenschaft G. _____ (Strasse) sowie Sicherungsübereignungen von diversen Schuldbriefen. Auf der anderen Seite sind Zinsen von über 18% nach allgemeiner Anschauung generell als aussergewöhnlich hoch zu beurteilen, auch wenn es sich um einen Kredit im kaufmännischen Verkehr handelt. Richtig ist zwar, dass das erwähnte Interkantonale Konkordat, welches eine Obergrenze von 18% statuiert, in casu weder räumlich noch sachlich – das Bundesgericht wies darauf hin, dass dieses vorab auf Missbräuche im Kleinkreditsektor abziele (BGE 96 I 4 S. 10 Erw. 3b) – anwendbar ist. Als Leitlinie im Rahmen des richterlichen Ermessens bei der Beurteilung der Sittenwidrigkeit ist es aber dennoch heranzuziehen. Das Kantonsgericht erachtet einen Zins, soweit die

18% überschritten werden, angesichts des zwar nicht geringen, aber durch die Bestellung entsprechender Sicherheiten für die Beklagte doch kalkulierbare Risiken, als übermässig und damit sittenwidrig, auch wenn die Überschreitung lediglich minim ist.

5. Ebenfalls unter dem Aspekt von Art. 20 OR ist der klägerische Einwand einer Verletzung der Lex Friedrich/Koller als möglicher Verstoss gegen die öffentliche Ordnung zu prüfen.

a) Der Kläger macht geltend, dass die Beklagte für die Finanzierung der Liegenschaft G._____ (Strasse) ihrerseits einen Kreditvertrag mit der S._____ AG mit Sitz in Vaduz/FL abgeschlossen habe. Zu diesem Zweck seien der S._____ AG die zwölf auf der Liegenschaft lastenden Schuldbriefe übergeben worden. Die für die Finanzierung der Liegenschaft notwendigen Gelder würden somit aus dem Ausland stammen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die S._____ AG ihrerseits wiederum einen Kredit bei der T._____ (Bank II) aufgenommen und die Schuldbriefe an diese weiterverpfändet habe. Die S._____ AG und nicht die T._____ (Bank II) sei bezüglich Refinanzierung die Vertragspartnerin der Beklagten (act. 1 S. 17 ff.).

b) Das Bundesgericht hat zum bewilligungspflichtigen Erwerb im Allgemeinen und zur ausländischen Finanzierung eines Grundstückerwerbs im Besonderen folgendes ausgeführt (BGer, 2C_854/2012 vom 12. März 2013 Erw. 5.2. f. m.H., ins. BGE 107 Ib 12):

5.2 Bewilligungspflichtiger Erwerb sind nach Art. 4 Abs. 1 lit. a-f BewG grundsätzlich der Erwerb dinglicher oder realobligatorischer Rechte an Grundstücken sowie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds- und -gesellschaften. Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG will darüber hinaus in allgemeiner Weise Umgehungsgeschäfte verhindern, die wirtschaftlich zum gleichen Ergebnis führen. Die diese Gesetzesnorm konkretisierende Aufzählung von Art. 1 Abs. 2 BewV ist denn auch nicht abschliessend. Nicht erforderlich ist, dass die Beteiligten bewusst die Zielsetzung des Bewilligungsgesetzes unterwandern. Insofern kommt es auf den objektiven Sachverhalt an; massgeblich ist, was sich mit den von den Parteien eingegangenen Rechtsbeziehungen wirtschaftlich erreichen lässt und ob sich die von den Parteien abgeschlossenen, auch bloss obligatorischen Geschäfte in ih-

rer Wirkung dem Erwerb von dinglichen Rechten nähern. Mehrere Vereinbarungen sind in ihrer Gesamtheit, auch unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, zu würdigen, und die Stellung des aus diesen Geschäften am Grundstück Berechtigten ist als solche zu prüfen (...).

5.3 Hingegen fällt die ausländische Finanzierung eines Grundstückerwerbs grundsätzlich nicht unter die Bewilligungspflicht. Nach Art. 1 Abs. 2 lit. b BewV gilt die Finanzierung des Kaufs oder der Überbauung eines Grundstücks nur dann als Recht, das dem Erwerber eine eigentümerähnliche Stellung verschafft, wenn die Abreden, die Höhe der Kredite oder die Vermögensverhältnisse des Schuldners den Käufer oder Bauherrn in eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger bringen. Zwar ist die Aufzählung in Art. 1 Abs. 2 BewV nicht abschliessend. Aus der detaillierten Umschreibung in lit. b geht aber doch hervor, dass grundsätzlich die ausländische Finanzierung eines Grundstückkaufs nicht bewilligungspflichtig ist, sofern keines der dort genannten Kriterien erfüllt ist. Das gilt auch dann, wenn das Darlehen grundpfandgesichert ist, da das Grundpfand dem Gläubiger zwar ein dingliches Recht, aber nicht eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschafft, zumal die Abrede, wonach das Pfand dem Gläubiger als Eigentum zufallen soll, ungültig ist (Art. 816 Abs. 2 ZGB; [...]).

Nach der Rechtsprechung ist die Finanzierung eines Grundstückerwerbs durch grundpfandgesicherte ausländische Kredite in der Regel unbedenklich, solange der Kredit in der üblichen Grenze von zwei Dritteln des Verkaufswerts des Grundstücks liegt (...). Wenn die Belastung das verkehrsübliche Mass deutlich übersteigt und der Liegenschaftseigentümer deshalb entsprechende Kredite von einem unbeteiligten Dritten nicht erhalten hätte bzw. im Falle der Ablösung oder Kündigung nicht erhalten würde, kann dem Pfandgläubiger eine eigentümerähnliche Stellung zukommen, namentlich wenn der Eigentümer und Pfandschuldner wirtschaftlich schwach oder gar vom Gläubiger abhängig ist (...). (...)

c) Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass sich die Beklagte zunächst über die S. _____ AG mit Sitz in Vaduz refinanziert hat. In Bezug auf den Erwerb der Liegenschaft G. _____ (Strasse) hat sich die S. _____ AG ihrerseits über die T. _____ (Bank II) refinanziert. Zu diesem Zweck wurde zwischen der S. _____ AG und der T. _____ (Bank II) am 10. April 2008 ein Darlehensvertrag über Fr. 6 Mio abgeschlossen, wobei die S. _____ AG der T. _____ (Bank II) als Sicherheit Pfänder im Betrag von Fr. 7 Mio, in Form vom zwölf auf der Liegenschaft G. _____ (Strasse) lastenden Inhaberschuldbriefen als Sicherheit übergeben hat (act. 10 Beilagen 7 und 8). Der erwähnte Kreditvertrag sowie der Pfandvertrag wurden im Juni 2008 neu auf die U. _____ AG mit Sitz in Chur übertragen (act. 10 Beilage 9 und 10).

d) Festzuhalten ist vorab, dass derjenige, der sich auf die Nichtigkeit des Vertrages beruft, die tatsächlichen Voraussetzungen zu beweisen hat, aus denen er das Vorliegen eines Gesetzesverstosses ableiten möchte (BK-Kramer, N 317 zu Art. 19-20 OR). Solche Voraussetzungen sind vorliegend nicht hinreichend bewiesen. Nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise abzustellen. Daraus erhellt, dass die Mittel, auch wenn sie aus nicht bekannten Gründen zunächst über eine liechtensteinische Gesellschaft geflossen sind, letztlich zweifellos von einer inländischen Bank stammen. Insofern liegt – wirtschaftlich betrachtet – keine ausländische Finanzierung vor. Von Bedeutung ist auch der Umstand, dass durch die Übertragung der Pfänder auf die T. _____ (Bank II) diese als ein inländischer Pfandgläubiger fungiert. Insofern fehlt es an einem ausländischen Pfandgläubiger mit eigentümerähnlicher Stellung. Schliesslich spricht schon der Umstand, dass die T. _____ (Bank II) den Kredit überhaupt gewährt hat, gegen eine Bewilligungspflicht (vgl. auch Wegleitung des Bundesamts für Justiz für die Grundbuchämter vom 1. Juli 2009 Ziff. 77). Ein Verstoss gegen die öffentliche Ordnung liegt somit nicht vor.

6. Im Weiteren macht der Kläger eine Übervorteilung i.S.v. Art. 21 OR geltend.

a) Zur Erfüllung des Tatbestandes von Art. 21 OR müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein, nämlich ein offenes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit bei der übervorteilten Person sowie die Ausbeutung dieser Situation durch die übervorteilende Person (Huguenin, a.a.O., Rz 454).

b) Die Vorinstanz verneinte hinsichtlich des Kaufrechtsvertrages das Vorliegen eines offenen Missverhältnisses mit der Begründung, es sei gerichtsnotorisch, dass entgegen der Ansicht des Klägers nicht gesagt werden könne, der Wert des knapp 2'500 m² grossen Seegrundstückes G. _____ (Strasse) mit einer grösstenteils renovationsbedürftigen Wohnhaus habe weit mehr als Fr. 8.16 betragen. Gemäss dem Kaufrechtsvertrag vom 5. April 2006 habe der Quadratmeterpreis überbaut Fr. 3'260.00 betragen, was tolerabel gewesen

sei. Daran ändere nichts, dass der Kläger Verkaufsbemühungen in der Gröszenordnung von zwölf Millionen Franken getätigt habe (angefocht. Urteil Erw. 2.2). Der Kläger kritisiert in diesem Zusammenhang einen Verstoss gegen § 115 aZPO, indem die Vorinstanz es unterlassen habe, die vom Kläger betreffend des Wertes der Liegenschaft offerierten Beweise abzunehmen (act. 1 S. 20). Entgegen dieser Ansicht kann der Vorinstanz keine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung vorgeworfen werden, nachdem eine betreibungsamtliche Schätzung vom 15. März 2006 über Fr. 4'350'000.00 vorliegt (Vi-BB 8) und gemäss übereinstimmender Ausführungen der Parteien eine solche über Fr. 7.3 Mio, datierend vom 11. Januar 2008 unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist (Klageantwort S. 7; Replik S. 10). In einer Bekanntmachung der betreibungsamtlichen Grundstücksteigerung des Betreibungsamts Altendorf vom 21. Februar 2008 ist wiederum von einem Betrag von Fr. 6.5 Mio die Rede (Vi-KB 30). Vor diesem Hintergrund erscheint jedenfalls die Vereinbarung eines Kaufrechts über Fr. 8.16 Mio wie auch die Ausübung zum Preis von Fr. 6.76 Mio nicht als offenkundiges Missverhältnis. Im Übrigen ist bei der Beurteilung der objektive Wert bzw. Gegenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde zu legen, wobei als objektiver Wert der Markt- oder Börsenpreis gilt (BSK OR I-Huguenin, N 6 zu Art. 21 OR). Allenfalls in speziellen Fällen erzielbare „Fantasiepreise“ (act. 1 S. 20) sind nicht massgebend.

c) Die Vorinstanz verneinte im Weiteren das Vorliegen eines offenkundigen Missverhältnisses sowohl in Bezug auf den Risikospezialzins als auch auf die zweite Kaufpreisreduktion. Hingegen bejahte sie ein solches bei der ersten Kaufpreisreduktion (angefocht. Urteil Erw. 2.2). Die Kontrolle der Leistungsinäquivalenz ist nach freiem richterlichen Ermessen unter Würdigung aller Vertragsumstände vorzunehmen. Dazu ist der Wert aller Leistungen, und sind die Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien gegeneinander abzuwägen. Bei der Beurteilung ist der objektive Wert bzw. Gegenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde zu legen (BSK OR I-Huguenin, N 5 zu Art. 21 OR m.H.). Darin, dass die Beklagte einen sogenannten Risikospezialzins sowie für die Weiterführung ihres Engagements ein zusätzliches Entgelt, sprich die zweimalige Kaufpreisreduktion, gefordert hat, kann an sich noch nicht ein offenkun-

res Missverhältnis gesehen werden. Soweit jedoch sowohl der Risikospezialzins als auch die Kaufpreisreduktionen zu sittenwidrigen Zinssätzen führen (vgl. vorstehend), ist das Vorliegen eines offenbaren Missverhältnisses als „jedermann in die Augen fallend“ (BSK OR I-Huguenin, N 5 zu Art. 21 OR m.H. auf BGE 53 II 488 und 46 II 60) jedenfalls in diesem Umfange zu bejahen.

d) Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass sich der Kläger weder auf Unerfahrenheit oder Leichtsinn noch auf sein fortgeschrittenes Alter berufen könne (angefocht. Urteil Erw. 2.2). Dem ist beizupflichten. Insbesondere sind dem vom Kläger aufgelegten ärztlichen Zeugnis vom 10. April 2008 keine Hinweise auf psychische und/oder geistige Einschränkungen des Klägers zu entnehmen (Vi-KB 35). Darin, dass die Vorinstanz vor diesem Hintergrund auf die Anordnung eines psychiatrischen Gutachtens und auf eine persönliche Befragung des Klägers verzichtet hat, kann keine unzulässige antizipierte Beweismündigung gesehen werden, umso mehr als dass diese Beweismittel in Bezug auf den geistigen Zustand des Klägers lediglich retrospektiv Schlussfolgerungen zugelassen hätten, so dass sie mit überwiegender Wahrscheinlichkeit für die konkrete Fragestellung kaum verwertbar gewesen wären. Auch der Umstand, dass der Kläger offenbar an eine „Finanzierung aus Ghana“ geglaubt habe bzw. glaubte, ein kroatischer Geschäftsmann schulde ihm Fr. 20 Mio, vermag eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit im Sinne von Art. 21 OR nicht hinreichend zu belegen. Diesbezüglich mag zwar eine Fehleinschätzung des Klägers vorliegen; jedoch kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, der Kläger habe jeglichen Realitätsbezug verloren.

Schliesslich macht der Kläger eine Notlage gemäss Art. 21 OR geltend. Eine solche liegt vor, wenn sich eine Partei bei Vertragsabschluss in einer Zwangslage oder in starker Bedrängnis befindet (BSK OR I-Huguenin, N 11 zu Art. 21 OR). Vorliegend befand sich der Kläger zur Zeit des Vertragsabschlusses mit der Beklagten Anfang April 2006 zweifellos in einer Zwangslage, nachdem seitens der H._____ AG (Bank I) die Zwangsversteigerung der Liegenschaft G._____ (Strasse) eingeleitet werden sollte. Die einzige Chance, seine Liegenschaft allenfalls vor der Zwangsversteigerung zu bewahren, bestand darin, das Finanzierungsangebot der Beklagten anzunehmen. Da es dem Kläger in

der Folge nicht gelang, sich anderweitig zu finanzieren, blieb ihm nichts anderes übrig, als die der zweimaligen Kaufspreisreduktion zuzustimmen, damit die Beklagte ihr Engagement verlängerte. Insofern ist das Vorliegen einer Notlage sowohl bei Vertragsabschluss als auch bei Abschluss der beiden Nachträge zum Kaufrechtsvertrag zu bejahen.

e) Art. 21 OR setzt ein „finales Moment“ voraus, dass nämlich eine Schwächesituation (Notlage, Unerfahrenheit, Leichtsinns) des Vertragspartners ausgebeutet worden ist. Dies bedeutet, dass der Überteilende diese Situation in seinem Interesse bewusst ausgenützt hat, um den Abschluss des Vertrags herbeizuführen. Bewusstes Ausnützen bedeutet wiederum, dass der Wucherer die Schwäche seines Vertragspartners gekannt hat (BK-Kramer, N 35 zu Art. 21 OR). Vorliegend war es die Beklagte, welche Anfang April 2006 an den Kläger herantrat und ihm eine Finanzierung anbot. Die Beklagte bzw. deren Exponenten wussten mithin, aus welcher Quelle auch immer, dass sich der Kläger finanziell in einer ausweglosen Lage befand und ihm gar nichts anderes übrig bleiben würde, als auf die von der Beklagten vorgelegten Vertragsbedingungen einzugehen. Dies gilt auch in Bezug auf die zweimalige Reduktion des Kaufpreises. Eine Ausbeutung im Sinne von Art. 21 OR ist daher zu bejahen.

f) Schliesslich erscheint aber die Einhaltung der als Verwirkungsfrist geltenden Jahresfrist nach Art. 21 Abs. 2 OR, welche bei Vertragsabschluss zu laufen beginnt (BSK OR I-Huguenin, N 2 zu Art. 21 OR), fraglich. Mit Schreiben vom 10. April 2008 hat der Kläger dem Notariat March mitgeteilt, er widerrufe sein tags zuvor abgegebenes Einverständnis zur Eigentumsübertragung u.a. der Liegenschaft G._____ (Strasse) an die Beklagte, da er „vor und während der Unterzeichnung auf dem Notariat von den Herren K._____ und L._____ genötigt“ worden sei (Vi-KB 34). Somit ist die Frist lediglich in Bezug auf die zweite Kaufspreisreduktion gewahrt (vgl. auch Beschluss RK1 2009 5 v. 15. Januar 2010 Erw. 4d/bb); bezüglich der Vereinbarungen vom 5. April 2006 und der ersten Kaufpreisreduktion scheidet die Geltendmachung einer Übervorteilung indessen an der Verwirkung.

7. Sodann macht der Kläger geltend, es liege eine absichtliche Täuschung im Sinne von Art. 28 OR vor. Der Kläger sieht eine absichtliche Täuschung darin, dass die Beklagte ihn in Bezug auf das Kaufsrecht insofern getäuscht habe, als ihm erklärt worden sei, das Kaufsrecht müsse nur wegen der finanzierenden Bank statuiert werden, es bestehe jedoch seitens der Beklagten nicht die Absicht, dieses jemals auszuüben (act. 1 S. 24). Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen einer absichtlichen Täuschung mit Begründung, bereits in einem – von beiden Parteien unterzeichneten - Sitzungsprotokoll vom 19. April 2006 sei festgehalten worden, dass beabsichtigt werde, die Liegenschaft G._____ (Strasse) bis im Herbst 2006 dem Kläger zu überlassen (angefocht. Urteil Erw. 3.3; Vi-KB 15). Das Kaufsrecht ist mithin, wie erwähnt, als Sicherungsmassnahme zu sehen, welche von der Beklagten auch in Anspruch genommen werden konnte und durfte. Eine Abrede, in welcher sich die Beklagte verbindlich verpflichtet hätte, das Kaufsrecht nicht auszuüben, ist nicht belegt. Ein täuschendes Verhalten seitens der Beklagten bzw. deren Exponenten, bestehend in der Vorspiegelung falscher Tatsachen oder im Verschweigen vorhandener Tatsachen (BSK OR I-Huguenin, N 3 zu Art. 28 OR), ist somit nicht ersichtlich. Nicht zu hören ist sodann die Rüge, die Vorinstanz habe bezüglich der Täuschung kein Beweisverfahren durchgeführt, nachdem der Kläger in der Berufungsschrift nicht dartut, welche Beweismassnahmen sich nach seiner Ansicht konkret aufgedrängt hätten (act. 1 S. 25).

8. Im Weiteren beruft sich der Beklagte auf Furchterregung nach Art. 29 OR f., indem die Beklagte ihm mit der Ausübung des Kaufsrechts gedroht habe mit der Folge, dass er aus dem Objekt ausgewiesen worden wäre. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, wonach grundsätzlich die Drohung mit der Geltendmachung eines Rechts nicht widerrechtlich ist (angefocht. Urteil Erw. 4.3 m.H. auf BSK OR I-Schwenzer, N 7 zu Art. 29 OR). Die Vorinstanz führt mit Hinweis auf dieselbe Literaturstelle aus, dass die Furcht nur in den Fällen berücksichtigungsfähig ist, in denen die durch Drohung geschaffene Notlage zur Erlangung übermässiger Vorteile ausgenützt werde. Dies ist zwar, soweit unsittliche Zinsen verlangt wurden, der Fall. Indessen tut der Kläger in der Berufung nicht dar, worin konkret eine widerrechtliche

Drohung seitens der Beklagten zu erblicken sei (act. 1 S. 26 f.). Eine Widerrechtlichkeit kann auch nicht darin gesehen werden, dass die Beklagte mit der Einräumung des Kaufsrechts die Fristen von Art. 116 SchKG umgangen habe (act. 1 S. 26). Den Parteien stand es mithin frei, wie im Kaufsrechtsvertrag festgehalten, „die Durchführung einer öffentlichen Versteigerung zu vermeiden und die Befriedigung der betreibenden Gläubiger ohne Rechtsverfahren [zu] gewährleisten“ (Vi-KB 9 S. 1). Anzuführen ist, dass der Kläger, entgegen dessen Auffassung, grundsätzlich die Möglichkeit gehabt hätte, die Liegenschaft zu einem höheren als dem Kaufsrechtspreis an einen Dritten zu verkaufen, zumal die Beklagte lediglich über ein Kaufsrecht und nicht über ein Vorkaufsrecht verfügte.

9. Schliesslich macht der Kläger einen Grundlagenirrtum gemäss Art. 23 ff. OR geltend.

a) Erstinstanzlich machte der Kläger geltend, ein Grundlagenirrtum liege insofern vor, als er davon ausgegangen sei, dass die Beklagte das Kaufsrecht nie tatsächlich ausüben würde (Klageschrift S. 30 Ziff. 48). Die Vorinstanz hielt hierzu fest, dass der Kläger diesen Irrtum spätestens mit Erhalt des Schreibens vom 16. März 2007 (Vi-KB 18) hätte entdecken müssen und innert einem Jahr, d.h. bis spätestens am 17. März 2008 erklären müssen, dass er den Vertrag nicht halte, was nicht geschehen sei (angefocht. Urteil Erw. 5.2). In diesem Punkt erhebt der Kläger im Berufungsverfahren keine Einwände (vgl. act. 1 S. 27 ff.).

b) Der Kläger moniert hingegen, die Vorinstanz habe sich mit seinem Einwand nicht befasst, er sei bei Abschluss der Vereinbarung vom 5. April 2006 davon ausgegangen, nur einmal einen Risikospezialzins von Fr. 800'000.00 zu schulden (act. 1 S. 28). Dieser Argumentation ist nicht zu folgen. Zum einen erweist sich der Vertragstext diesbezüglich als unmissverständlich (vgl. Vi-KB 4 S. 2 Ziff. 3). Zum anderen ist der Beklagten insofern beizupflichten, als sie entgegenhält, der Kläger hätte einen allfälligen Irrtum mit Erhalt der ersten Verzugszinsabrechnung vom 4. Juli 2006 per 30. Juni 2006 entdecken müssen

(vgl. Art. 31 Abs. 2 OR). Jenes Dokument enthält u.a. je eine separate Abrechnung betreffend „Überbauung N._____“ und betreffend „G._____ (Strasse), O._____“, wobei bei jeder Aufstellung separat der entsprechende Risikospezialzins von Fr. 800'000.00 aufgeführt ist (Vi-BB 18a/b). Jedoch hat der Kläger der Beklagten binnen Jahresfrist nicht eröffnet, dass er den Vertrag nicht halte (Art. 31 Abs. 1 OR). Die Jahresfrist ist eine von Amtes wegen zu berücksichtigende Verwirkungsfrist (BSK OR I-Schwenzer, N 11 zu Art. 31 OR). Der Kläger bringt zwar vor, er habe seinen Irrtum indessen erst nach dem 10. April 2008 entdeckt, nachdem er von seinem aktuellen Rechtsvertreter ins Bild gesetzt worden sei, dass der Risikospezialzins zweimal geschuldet sei. Die Vorinstanz habe es unterlassen, den Kläger zu diesem Punkt anzuhören und die genannten Zeugen zu befragen (act. 1. S. 28). Der Kläger hat jedoch die erwähnte Verzugszinsabrechnungen vom 4. Juli 2006 am 5. Juli 2006 unterschrieben als richtig anerkannt. Damit hat er die Vereinbarung vom 5. April 2006 bzw. insbesondere die Abrede bezüglich des zweimaligen Risikospezialzinses ausdrücklich anerkannt mit der Folge, dass er die Abrede im Nachhinein nicht mehr für ungültig erklären kann (Huguenin, a.a.O., Rz 581). Damit verbleibt kein Raum mehr für die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums in Bezug auf die Risikospezialzinsen.

c) Der Kläger macht schliesslich geltend, insofern einem Irrtum unterlegen zu sein, als er bis zuletzt davon ausgegangen sei, der seitens der Beklagten mit der H._____ AG (Bank I) ausgehandelte Preis für die Übernahme der Forderung werde auch ihm angerechnet. Dies habe die Vorinstanz nicht abgehandelt und die offerierten Zeugen nicht befragt (act. 1 S. 28 f.). Der Kläger hat eine entsprechende Behauptung erstinstanzlich vorgetragen (Klageschrift S. 29 Ziff. 46), jedoch fehlt es an einer hinreichenden Substantiierung des Vorbringens. Dementsprechend durfte die Vorinstanz auf Beweisabnahmen zu diesem Thema ohne weiteres verzichten. Im Übrigen fehlen in den Akten Hinweise auf eine solche Abrede gänzlich; insbesondere vermögen die edierten Kaufverträge zwischen der Beklagten und der H._____ AG (Bank I) die klägerische Behauptung nicht zu stützen. Ein Irrtum ist somit auch in dieser Hinsicht nicht belegt. Zeugenaussagen nach mehr als sieben Jahren vermöchten dagegen nicht aufzukommen.

10. Nach dem Gesagten sind die vorliegenden Zinsabreden von 18.18%, 42.88% und 18.85%, soweit sie 18% übersteigen, als sittenwidrig zu qualifizieren. Bezüglich der Zinsabrede von 18.85%, ebenfalls im die 18% übersteigenden Umfang, liegt überdies eine Übervorteilung vor. Umstritten sind die Rechtsfolgen.

a) Die Vorinstanz hat die Zinsabrede für die Monate Januar und Februar 2007 in Anwendung von Art. 20 Abs. 2 OR auf das zulässige Mass, d.h. in Anlehnung an das Interkantonale Konkordat, auf 18% reduziert (angefocht. Urteil Erw. 6).

b) Demgegenüber hält der Kläger daran fest, dass der Kreditvertrag vom 5. April 2006 (Vi-KB 4) und die beiden Kaufpreisreduktionen gestützt auf Art. 20 Abs. 1 OR nichtig seien. Bezug auf den Kreditvertrag sei zwar, soweit er nicht mehr rückabgewickelt werden könne, von Teilnichtigkeit ausgehen. Dies gelte aber gerade nicht für die Übereignung der Liegenschaft G. _____ (Strasse). Mithin gehe der hypothetische Parteiwille des Klägers dahin, dass er diese Liegenschaft behalten, oder, falls dies nicht möglich sei, sie freihändig verkaufen wolle. Er könne deshalb verlangen, dass der Kaufrechtsvertrag betreffend der Liegenschaft G. _____ (Strasse) als nichtig erklärt werde (act. 1 S. 29 f.).

c) Gemäss Art. 20 Abs. 2 OR sind, sofern ein Mangel bloss einzelne Teile des Vertrages betrifft, nur diese nichtig, sobald nicht anzunehmen ist, dass er ohne den nichtigen Teil überhaupt nicht geschlossen worden wäre. Es ist danach zu fragen, welche Vereinbarung die Parteien unter den konkreten Umständen in Kenntnis des Mangels getroffen hätten Massgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses (BGE 124 III 57 Erw. 3c m.H.). In Bezug auf Art. 21 Abs. 1 OR gilt, dass nach herrschender Lehre ebenfalls die Möglichkeit der Korrektur des Leistungsmissverhältnisses im Sinne einer Teilunverbindlichkeit besteht. Mithin ist Art. 20 Abs. 2 OR analog anzuwenden (BSK OR II-Huguenin, N 16zu Art. 21 OR; BK-Kramer, N 49 zu Art. 21 OR).

d) Vorliegend sind lediglich die Zinsabreden bezüglich ihrer Höhe mangelhaft, jedoch nicht die betreffenden Verträge – Kreditvertrag, Kaufrechtsvertrag, Nachträge zum Kaufrechtsvertrag – als Ganzes. Entgegen der Ansicht des Klägers bestehen schlechterdings keine Hinweise dafür, dass die Parteien die erwähnten Verträge nicht abgeschlossen hätten, wenn sie um die Mangelhaftigkeit der Zinsabreden gewusst hätten. Vielmehr hätten sie das für die Kreditgewährung bzw. Fortsetzung des Kreditverhältnisses zu leistende Entgelt entsprechend angepasst. Dass der Kläger aber das Kreditverhältnis gar nicht eingegangen wäre, wie er behauptet, ist nicht nachvollziehbar, denn dann wäre die Liegenschaft G. _____ (Strasse) in jedem Falle zwangsversteigert worden, was der Kläger ja gerade zu verhindern versuchte. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Annahme eines hypothetischen Parteiwillens dahingehend, dass das Kaufrecht nicht vereinbart worden wäre. Im Übrigen legt der Kläger nicht dar, wie eine Rückabwicklung konkret zu erfolgen hätte bzw. wie er diese zu finanzieren gedenkt. Es ist somit von Teilnichtigkeit bzw. Teilunverbindlichkeit auszugehen.

e) Mit der Vorinstanz ist somit eine Anpassung an das zulässige Zinsmass vorzunehmen. Wie ausgeführt, erachtet das Kantonsgericht vorliegend Zinsen von maximal 18% als noch tolerierbar. Was darüber hinausgeht, hat die Beklagte dem Kläger zurückzuerstatten. Es ergeben sich folgende Beträge:

Zeitabschnitt:	April bis Dezember 2006 (269 Zinstage)
Gesamtschuld:	Fr. 16'477'130.90
max. zulässiger Zins (18%):	Fr. 2'185'815.60
verabredeter Zins (18.18%):	Fr. 2'207'673.70
Differenz:	Fr. 21'858.10

Zeitabschnitt:	Januar bis Februar 2007 (59 Zinstage)
Gesamtschuld:	Fr. 14'698'309.35
max. zulässiger Zins (18%):	Fr. 427'660.40
verabredeter Zins (42.88%):	Fr. 1'018'782.10

Differenz:	Fr. 591'121.70
Zeitabschnitt:	Oktober 2007 bis Januar 2008 (123 Zinstage)
Gesamtschuld:	Fr. 10'711'581.65
max. zulässiger Zins (18%):	Fr. 649'738.10
verabredeter Zins (18.85%):	Fr. 680'420.20
Differenz:	Fr. 30'682.10

Insgesamt hat die Beklagte dem Kläger im Sinne einer Teilguteheissung des in der Berufungsschrift gestellten Eventualantrages (S. 31 f.) Fr. 643'661.90 (Fr. 21'858.10 + Fr. 591'121.70 + Fr. 30'682.10) zurückzuerstatten.

11. Die Beklagte erhob in der Anschlussberufung erstmals die Einrede der Verrechnung mit Gegenforderungen von insgesamt Fr. 2'077'685.30 (act. 9 S. 40). Diese Verrechnungseinrede ist jedoch verspätet und nicht zu hören, nachdem die Beklagte eine Novenberechtigung nicht dargetan hat.

12. Zusammenfassend ist die Berufung teilweise gutzuheissen und die Anschlussberufung abzuweisen.

a) Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des Berufungsverfahrens zu drei Viertel dem Kläger und zu einem Viertel der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), wobei zu berücksichtigen ist, dass der Kläger in der Berufung nur teilweise obsiegt hat und die Beklagte in der Anschlussberufung vollständig unterlegen ist.

b) In gleichem Masse ist die Entschädigung für das Berufungsverfahren festzulegen. Auszugehen ist vom vor der Berufungsinstanz noch offenen Streitwert. Die Vorinstanz hat den Streitwert auf rund sieben Millionen Franken festgelegt, was von keiner Seite bestritten wurde (angefocht. Urteil Erw. 8). Davon ist auszugehen. Bei einem Streitwert von über Fr. 1'000'000.00 beträgt das Honorar 1 - 3.5 % des Streitwertes (§ 8 Abs. 2 GebTRA). Im Berufungsverfahren beträgt das Honorar 20 bis 60 % jenes Ansatzes (§ 11 GebTRA). Daraus errechnet sich

eine volle Entschädigung von Fr. 14'000.00 (20% von Fr. 70'000.00), wobei dieser Betrag gestützt auf § 16 Abs. 2 GebTRA auf Fr. 9'000.00 zu kürzen ist, nachdem lediglich ein Schriftenwechsel stattgefunden hat. Die reduzierte Entschädigung beträgt demnach die Hälfte von diesem Betrag, mithin Fr. 4'500.00 (inkl. Auslagen und MWST). Die Entschädigung wird von der vom Kläger bei der Kantonsgerichtskasse hinterlegten Sicherheit bezogen.

c) Nachdem der Kläger im Berufungsverfahren im Verhältnis zum gesamten Streitwert minim mehr zugesprochen erhalten hat, bleibt es bei der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung;-

erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung und in Abweisung der Anschlussberufung wird Dispositivziffer 1 das Urteil des Bezirksgerichts March vom 21. Dezember 2010 insofern abgeändert, als die Beklagte verpflichtet wird, dem Kläger Fr. 643'661.90 zu bezahlen. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen und das angefochtene Urteil bestätigt.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 7'000.00 festgelegt und dem Kläger zu drei Viertel (Fr. 5'250.00) und der Beklagten zu einem Viertel (Fr. 1'750.00) auferlegt. Diese Kosten werden von den Kostenvorschüssen des Klägers (Fr. 2'000.00) und der Beklagten (Fr. 5'000.00) bezogen. Der Kläger hat der Beklagten unter dem Titel Gerichtskostenvorschuss Fr. 3'250.00 zu erstatten.
3. Der Kläger hat die Beklagte für das Berufungsverfahren mit Fr. 4'500.00 (inkl. Auslagen und 8% MwSt) zu entschädigen. Die Kantonsgerichtskasse wird angewiesen, der Beklagten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils von der hinterlegte Sicherheit (Fr. 9'000.00) Fr. 4'500.00 auszubezahlen und dem Kläger den Restbetrag (Fr. 4'500.00) zurückzuerstatten.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes *Beschwerde in Zivilsachen* beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt Fr. 7'000'000.00.
5. Zufertigung an Rechtsanwalt C._____ (2/R), Rechtsanwalt E._____ (2/R), die Vorinstanz (1/R) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R; mit den Akten), das Grundbuchamt March (1/R, Dispositivziffer 1), das Betreibungsamt Altendorf (1/R, Dispositivziffer 1) und an die Steuerverwaltung Schwyz, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (1/R, Dispositivziffer 1).

Namens der 1. Zivilkammer
Der Kantonsgerichtspräsident

Die Gerichtsschreiberin

Versand

18. Dezember 2013 cn