Tribunal fédéral – 4A_45/2026
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 10 juin 2026

Bundesgericht – 4A_45/2026
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 10. Juni 2026

Poursuite pour dettes et faillites
Schuldbetreibung

Droit du tiers propriétaire d'un bien grevé d'une cédule hypothécaire
Rechte des Dritteigentümers eines mit einem Schuldbrief belasteten Grundstücks

art. 827, 831, 844 CC ; 74, 153 LP
Art. 827, 831, 844 ZGB ; 74, 153 SchKG

Droit du tiers propriétaire d'un bien grevé d'une cédule hypothécaire (art. 844 et renvoi à 827, 831 CC) – Rappel des principes (consid. 3.1). Le créancier gagiste qui souhaite résilier le prêt et obtenir le remboursement de sa créance hypothécaire doit le notifier également au propriétaire qui n'est pas personnellement tenu, afin que ce dernier puisse, le cas échéant, éviter les poursuites en remboursant la créance et en dégrevant le gage (consid. 3.2). Dans le cadre de la poursuite en réalisation du gage, le commandement de payer est également notifié au tiers propriétaire, lequel est en droit de former opposition (art. 153 et 74 LP) (consid. 3.3). En effet, le tiers propriétaire peut s'assurer, sans avoir à rembourser la créance, que le créancier n'obtienne pas une vente forcée pour une dette non encore exigible (consid. 3.4.2). L'opposition du tiers propriétaire doit être admise lorsque la créance n'était pas exigible au moment de la notification au propriétaire, mais l'était devenue au moment de la notification au débiteur (consid. 3.5).

Rechte des Dritteigentümers eines mit einem Schuldbrief belasteten Grundstücks (Art. 844 mit Verweis auf Art. 827, 831 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Kündigt der Pfandgläubiger das Darlehen, um die Rückzahlung seiner Schuldbriefforderung zu erlangen, muss er dies auch dem nicht persönlich haftenden Eigentümer mitteilen, damit dieser gegebenenfalls durch Tilgung der Schuld und Ablösung des Pfands die Zwangsvollstreckung vermeiden kann (E. 3.2). In der Betreibung auf Pfandverwertung wird der Zahlungsbefehl auch dem Dritteigentümer zugestellt, der Rechtsvorschlag erheben kann (Art. 153 und 74 SchKG) (E. 3.3). Der Dritteigentümer kann nämlich, ohne die Schuld tilgen zu müssen, sicherstellen, dass der Gläubiger keine Zwangsverwertung für eine noch nicht fällige Schuld erlangt (E. 3.4.2). Der Rechtsvorschlag des Dritteigentümers ist zu schützen, wenn die Forderung bei Zustellung an den Eigentümer noch nicht, wohl aber bei Zustellung an den Schuldner fällig war (E. 3.5).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
A.,
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.,

2. C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Markus Schmuki,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Zustellung der Kündigung des Schuldbriefs und der Schuldbriefforderung; (fehlende) Fälligkeit bei Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Wallis, Zivilkammer, vom 23. Dezember 2025 (C3 25 130).

Sachverhalt:

A.
A. (Gläubiger; Beschwerdeführer) verfasste mit Schreiben vom 20. Januar 2023 ein Kündigungsschreiben, in dem er den von ihm am 8. Juni 2022 ersteigerten Inhaberschuldbrief Nr. xxx per 1. September 2023 kündigte. Das Kündigungsschreiben sandte er einerseits über ein Versandunternehmen an B. (Schuldner; Beschwerdegegner) an eine Adresse in Ghana und andererseits an C. (Dritteigentümerin; Beschwerdegegnerin) in der Schweiz.

A.a. Der Empfang der Kündigung durch die Dritteigentümerin ist unbestritten. In Bezug auf den Schuldner ist dem entsprechenden Tracking-Eintrag des Versandunternehmens zu entnehmen, der Empfänger sei von der angegebenen Adresse umgezogen. In einer E-Mail vom 10. Februar 2023 erklärte ein Mitarbeiter des Versandunternehmens zudem, er habe die Rückmeldung erhalten, wonach sich der Schuldner zurzeit nicht im Land befinde und die Annahme der Sendung verweigert worden sei.

A.b. Am 30. Januar 2023 versandte der Gläubiger die Kündigung zudem an Gesellschaften, bei denen der Schuldner als Mitglied des Verwaltungsrats fungierte. Am 19. Februar 2023 sandte er eine E-Mail an die geschäftliche E-Mail-Adresse des Schuldners, erhielt darauf aber keine Rückmeldung.

A.c. Einem Schreiben des Schuldners vom 19. Juni 2023 an den Gläubiger ist zu entnehmen, er habe von seiner ehemaligen Ehefrau (der Dritteigentümerin) vernommen, der Gläubiger habe offenbar den Schuldbrief erworben und wolle nun weitere diesbezügliche Schritte unternehmen. Was genau die ehemalige Ehefrau damals mitgeteilt hatte, ist unbekannt.

A.d. In seinem Betreibungsbegehren vom 28. Januar 2024 gegen den Schuldner führte der Gläubiger bei der Grundforderung den Papier-Inhaberschuldbrief Nr. xxx auf. Auf diesem ist festgehalten, er könne nur mittels schriftlicher Voranzeige von sechs Monaten auf einen für die Zinszahlung vorgesehenen Termin gekündigt werden; bei Fehlen jeweils auf den 1. März oder den 1. September eines jeden Jahres. Der Zahlungsbefehl datiert vom 31. Januar 2024 und wurde der Dritteigentümerin am 8. Februar 2024 und dem Schuldner am 20. März 2024 zugestellt.

B.
Der Gläubiger ersuchte mit Gesuchen vom 19. April 2024 beim Bezirksgericht Visp in der Betreibung Nr. yyy auf Grundpfandverwertung für Fr. 2'100'000.-- nebst Zins und Zahlungsbefehlskosten gegen den Schuldner beziehungsweise die Dritteigentümerin um Gewährung der provisorischen Rechtsöffnung.

B.a. Am 29. August 2025 gewährte das Bezirksgericht sowohl für die pfandgesicherte Forderung von Fr. 2'100'000.-- nebst Zins als auch für das Grundpfandrecht provisorische Rechtsöffnung und

erkannte, der Schuldner habe dem Gläubiger die Kosten des Zahlungsbefehls in der Höhe von Fr. 641.80 sowie die weiteren Zustellkosten zu erstatten.

B.a.a. Gemäss Bezirksgericht war unbestritten, dass das Kündigungsschreiben dem Schuldner nicht habe zugestellt werden können. Obwohl eine der Gesellschaften, an die das Kündigungsschreiben gesandt worden sei, dargelegt habe, die privaten Angelegenheiten ihrer Verwaltungsräte würden strikt von den geschäftlichen getrennt, sei es diese Gesellschaft gewesen, die den Gläubiger unter Angabe des Forderungsgrunds "Rückzahlung unrechtmässig verwendeter Schuldbrief" auf Fr. 2'100'000.-- betrieben habe, was gegen die Darstellung spreche, dass dem Schuldner die Kündigung unbekannt geblieben sei. Schliesslich spreche auch die Tatsache, dass der Schuldner weder an seiner Adresse in Ghana noch an einer seiner Firmenadressen oder an seiner im Internet publizierten E-Mail-Adresse vom Gläubiger habe kontaktiert werden können, dafür, dass er mit der Zustellung der Kündigung gerechnet habe und der Zustellung der Kündigung bewusst habe entgehen wollen.

B.a.b. Unabhängig davon, ob der Schuldner sich einer schriftlichen Zustellung der Kündigung nun bewusst entzogen habe oder diese aus anderen Gründen fehl gegangen sei, erachtete es das Bezirksgericht aufgrund des Schreibens vom 19. Juni 2023 an den Gläubiger für erwiesen, dass der Schuldner spätestens an diesem Tag von der Kündigung Kenntnis erhalten hatte. Von diesem Zeitpunkt an habe die sechsmonatige Kündigungsfrist zu laufen begonnen und ihre Wirkung auf den nächstzulässigen Termin, den 1. März 2024, entfaltet. Der Zahlungsbefehl sei dem Schuldner am 20. März 2024 zugestellt worden. Die in Betreibung gesetzte Forderung sei damit im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls fällig gewesen.

B.b. Die gegen diesen Entscheid vom Schuldner und der Dritteigentümerin erhobene Beschwerde hiess das Kantonsgericht Wallis am 23. Dezember 2025 gut, hob den Rechtsöffnungsentscheid des Bezirksgerichts auf und wies den Antrag auf Gewährung der provisorischen Rechtsöffnung in der Betreibung auf Pfandverwertung ab.

B.b.a. Das Kantonsgericht erkannte, in Ghana sei die Kündigung dem Schuldner nicht zugestellt worden. Dass das Kündigungsschreiben vom 20. Januar 2023 in seinen Herrschaftsbereich gelangt sei und er die Möglichkeit gehabt hätte, von der Kündigung Kenntnis zu nehmen, sei nicht erwiesen. Auch die ohne Reaktion gebliebene E-Mail vom 19. Februar 2023 sowie die Schreiben an die diversen Gesellschaften und deren Reaktionen bewiesen nicht genügend, dass er in diesem Zeitpunkt von der Kündigung Kenntnis gehabt hätte. Die vom Bezirksgericht angeführten Umstände bewiesen nicht, dass er sich der Zustellung der Kündigung bewusst habe entziehen wollen, zumal er dem Gläubiger am 19. Juni 2023 seine aktuelle Adresse mitgeteilt und die Angabe seiner zukünftigen gültigen Adresse in Aussicht gestellt habe.

B.b.b. Auch aus dem Schreiben vom 19. Juni 2023 lasse sich keine Kenntnis von der Kündigung ableiten. Daraus gehe nur hervor, der Schuldner habe erfahren, dass der Gläubiger den Schuldbrief erworben habe, und "weitere diesbezügliche Schritte" habe unternehmen wollen. Die "diesbezüglichen" Schritte bezögen sich auf allfällige Handlungen, die mit dem Erwerb des Schuldbriefs zusammenhingen. Die Kündigung werde im Schreiben vom 19. Juni 2023 nicht erwähnt. Allein die Worte "weitere diesbezügliche Schritte" vermöchten nicht den Nachweis zu erbringen, dass der Schuldner die Kündigung zur Kenntnis genommen habe.

B.b.c. Selbst wenn man aber annähme, der Schuldner habe am 19. Juni 2023 von der Kündigung des Inhaberschuldbriefs Kenntnis erlangt, wäre die Forderung nach Ansicht des Kantonsgerichts im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls nicht fällig gewesen. Bei Kenntnisnahme am 19. Juni 2023 wäre der Inhaberschuldbrief am 1. März 2024 fällig gestellt worden. Der Zahlungsbefehl sei der Dritteigentümerin am 8. Februar 2024 zugestellt worden. Die in Betreibung gesetzte Forderung wäre somit im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin nicht fällig gewesen.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Gläubiger im Wesentlichen, den Entscheid des Kantonsgerichts aufzuheben und ihm in der von ihm angestrengten Betreibung für Fr. 2'100'000.-- nebst Zins zu 5 % seit 2. September 2023 provisorische Rechtsöffnung zu erteilen. Die Beschwerdegegner schliessen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei, während das Kantonsgericht auf seinen Entscheid verweist und auf Vernehmlassung verzichtet. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik und -duplik eingereicht.

Erwägungen:

1.
Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **140 III 86** E. 2, 115 E. 2). Unerlässlich ist daher, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2; **140 III 86** E. 2).

1.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 145 IV 154** E. 1.1; **143 IV 241** E. 2.3.1; **140 III 115** E. 2, 264 E. 2.3).

1.1.1. Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (**BGE 146 IV 88** E. 1.3.1; **144 I 113** E. 7.1; **129 I 8** E. 2.1 mit Hinweisen). Die Behebung des Mangels muss für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

1.1.2. Eine Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **140 III 264** E. 2.3 S. 266).

1.2. Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern die in E. 1.1-1.1.2 hiervor

genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (**BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1).

2.
Der Gläubiger macht geltend, der angefochtene Entscheid verletze das "Zugangsprinzip" (Art. 3, 5 und 9 OR). Andererseits moniert er, die Vorinstanz habe im kantonalen Beschwerdeverfahren in tatsächlicher Hinsicht ihre Kognitionsbeschränkung (Art. 320 lit. b ZPO) missachtet.

2.1. Der Gläubiger erklärt, er habe den Inhaberschuldbrief am 8. Juni 2022 in Zollikon ersteigert. Der Schuldner habe gegen diese Versteigerung Beschwerde erhoben beim Bezirksgericht Meilen und beim Obergericht des Kantons Zürich. In diesen Beschwerdeverfahren habe er als seine Adresse "zzz, Ghana" angegeben. Diese Adresse stehe auch im Gerichtsurteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. Juli 2022, das der Gläubiger als Beilage zum Begleitschreiben zum Betreibungsbegehren vom 28. Januar 2024 eingereicht habe. In diesem Begleitschreiben habe er auch angegeben, dass er das Kündigungsschreiben durch das Versandunternehmen an den Schuldner an die in diesem Gerichtsurteil aufgeführte Adresse in Ghana gesendet habe. Er habe das Kündigungsschreiben an die Adresse gesendet, die der Schuldner selbst in den Beschwerdeverfahren vor dem Bezirksgericht Meilen und dem Obergericht des Kantons Zürich angegeben habe. Sofern der Schuldner seither nicht mehr an dieser Adresse wohnhaft war, hätte er dies mitteilen müssen. Sodann legt der Gläubiger im Einzelnen dar, wie sich die Zustellung des Kündigungsschreibens gestaltet habe. Er kommt zum Schluss, sein Kündigungsschreiben gelte erstens als zugestellt, als der Zustellungsdienst am 24. Januar 2023 vermerkt habe, der Empfänger sei von der angegebenen Adresse umgezogen, und zweitens am 10. Februar 2023, als die Annahme am Firmensitz der D. (Ghana) Ltd. (nach telefonischer Rücksprache mit dem Schuldner) verweigert worden sei.

2.2. Die Rüge, die Vorinstanz habe ihre Kognitionsbeschränkung (Art. 320 lit. b ZPO) missachtet und einfach eine eigene Würdigung der Beweise vorgenommen, ohne zu prüfen, ob die Beweiswürdigung der Erstinstanz offensichtlich unrichtig war, erhebt der Gläubiger einerseits in Bezug auf die Tatsachen, die gemäss dem Bezirksgericht dafür sprachen, dass der Schuldner mit der Zustellung der Kündigung durch den Gläubiger gerechnet und bewusst versucht habe, der Zustellung der Kündigung zu entgehen. Andererseits in Bezug auf den (von der Vorinstanz nicht geteilten) Schluss des Bezirksgerichts aus dem Inhalt des Schreibens vom 19. Juni 2023, wonach der Schuldner erfahren habe, dass der Gläubiger "weitere Schritte" unternehmen wolle, darauf, der Schuldner habe spätestens am 19. Juni 2023 von der Kündigung des Inhaberschuldbriefs Kenntnis gehabt, da nicht ersichtlich sei, um welche "weiteren Schritte" es sich sonst gehandelt haben sollte. Der Gläubiger rügt, die Vorinstanz sei einfach zum Schluss gelangt, allein die Worte "weitere diesbezügliche Schritte" vermöchten nicht den Nachweis zu erbringen, dass der Schuldner die Kündigung zur Kenntnis genommen habe. Die Vorinstanz sei in beiden Fällen zu einem anderen Schluss gelangt als das Bezirksgericht und habe den Sachverhalt abweichend festgestellt. Sie führe aber nicht aus, weshalb die vom Bezirksgericht gezogene Schlussfolgerung über die interpretationsbedürftigen Beweismittel schlechtweg nicht vertretbar oder offensichtlich unrichtig sei.
Gehe man davon aus, die Kündigung sei dem Schuldner erst am 19. Juni 2023 zugegangen, wäre sie gegenüber diesem erst per 1. März 2024 wirksam geworden und die Schuldbriefforderung damit zum Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin gegenüber dem Schuldner noch nicht fällig gewesen. Es sei jedoch nicht Sinn und Zweck von Art. 831 ZGB sicherzustellen, dass im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin die Schuldbriefforderung auch gegenüber dem Schuldner fällig sei, sondern lediglich, der Dritteigentümerin die Möglichkeit zu gewähren, von ihrem Ablösungsrecht Gebrauch zu machen. Der Gläubiger macht geltend, er habe im

Kündigungsschreiben an die Dritteigentümerin vom 20. Januar 2023 festgehalten, sie könne als Eigentümerin der besagten Grundstücke das Pfandrecht ablösen. Er habe sie auf diese Möglichkeit hingewiesen und ausdrücklich festgehalten, der Schuldner erhalte ein separates Kündigungsschreiben. Zum Zeitpunkt, als der Zahlungsbefehl dem Schuldner zugestellt worden sei (20. März 2024), sei die Schuldbriefforderung fällig gewesen (1. März 2024).

2.3. Mit der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO, die gegen den erstinstanzlichen Rechtsöffnungsentscheid allein zulässig ist (Art. 319 lit. a i. V. m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_203/2013 vom 12. März 2014 E. 3.2), kann die beschwerdeführende Partei nur geltend machen, die erste Instanz habe den Sachverhalt "offensichtlich unrichtig", das heisst willkürlich im Sinne von Art. 9 BV (**BGE 138 III 232** E. 4.1.2; Urteil des Bundesgerichts 4D_13/2015 vom 3. Juni 2015 E. 5 mit Hinweisen; vgl. zum Begriff der Willkür auch: E. 1.1.1 f. hiervor) festgestellt (Art. 320 lit. b ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind unter Vorbehalt besonderer Bestimmungen des Gesetzes ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.4. Vor diesem Hintergrund scheint zweifelhaft, ob der Beschwerdeführer mit seiner ersten Rüge überhaupt zu hören ist, namentlich auch mit Blick auf seine weiteren Rügen: Das Bezirksgericht hielt fest, es sei unbestritten, dass das Kündigungsschreiben dem Schuldner an der Adresse in Ghana nicht habe zugestellt werden können, da dieser sich im Zeitpunkt der Zustellung nicht im Land aufgehalten habe. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich nicht und der Beschwerdeführer zeigt auch nicht auf, dass er diese Feststellung zum prozessualen Verhalten der Parteien im kantonalen Beschwerdeverfahren als willkürlich angefochten hätte. Es stellt sich die Frage, ob dies nicht notwendig wäre, wenn er sich darauf berufen wollte, das an die Adresse in Ghana adressierte Kündigungsschreiben sei dem Schuldner ebenda zugestellt worden.

2.5. Die Frage braucht nicht vertieft zu werden, da die Rüge inhaltlich den Begründungsanforderungen nicht genügt:

2.5.1. Der Gläubiger führt in seiner Beschwerde an das Bundesgericht selbst aus, das Kantonsgericht halte fest, dem entsprechenden Tracking-Eintrag des Versandunternehmens sei zu entnehmen, dass der Empfänger von der angegebenen Adresse umgezogen sei. Zudem schreibe das Kantonsgericht, dass ein Mitarbeiter des Versandunternehmens in einer E-Mail vom 10. Februar 2023 erklärt habe, er habe die Rückmeldung erhalten, wonach sich der Schuldner zurzeit nicht im Land befinden würde und die Annahme der Sendung verweigert worden sei. Sodann hätte auch der Gläubiger in seiner Rechtsschrift dargelegt, dass die Zustellung nicht erfolgen konnte.

2.5.2. Aus diesen Feststellungen ergibt sich weder, dass das Schreiben in den Machtbereich des Schuldners gelangt war, noch ist festgestellt, wann und aus welchem Anlass der Schuldner die Adresse, an die das Kündigungsschreiben adressiert worden ist, angegeben hätte. Damit müsste der Beschwerdeführer mit Aktenhinweisen aufzeigen, wo er im kantonalen Verfahren prozesskonform die Umstände behauptet hat, aus denen er jetzt die Zustellung ableitet. Dass sich die Umstände allenfalls aus den Akten ergeben (etwa aus einer Beilage zum Begleitschreiben zum Betreibungsbegehren vom 28. Januar 2024 oder aus diesem selbst), genügt nicht.

2.5.3. Die Beschwerdereplik enthält allerdings nähere Angaben zu den erstinstanzlichen Vorbringen des Gläubigers und einen allgemeinen Hinweis auf seine erstinstanzliche Replik vom 25. April 2025.

2.5.3.1. Einerseits ist aber fraglich, ob dieser Aktenhinweis hinreichend präzise ist, da der Gläubiger nicht angibt, wo in der Replik er die entsprechenden Ausführungen gemacht haben will. Die Replik befasst sich zwar im Wesentlichen nur mit diesem Thema. Das Erfordernis präziser Aktenhinweise soll aber zu einer effizienten Justiz beitragen und dem Bundesgericht ersparen, Rechtsschriften nach Vorbringen der Parteien zu durchsuchen, während diese genau wissen, an welchem Ort die

Ausführungen gemacht wurden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_11/2020 vom 18. August 2020 E. 2.3.2 f.; 4A_85/2017 vom 4. September 2017 E. 3.3).

2.5.3.2. Anderseits sind die Ausführungen definitiv verspätet, da dazu bereits in der Beschwerdeschrift Anlass bestanden hätte und eine Beschwerdereplik nicht dazu dienen darf, die Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. **BGE 143 II 283** E. 1.2.3; **135 I 19** E. 2.2; **132 I 42** E. 3.3.4). Das ist hier nicht der Fall: Soweit der Gläubiger in seiner Beschwerde an das Bundesgericht aus Umständen etwas abzuleiten sucht, die im angefochtenen Entscheid nicht festgestellt sind, wäre zwingend eine Sachverhaltsrüge mit präzisem Aktenhinweis notwendig gewesen, und zwar unabhängig von diesbezüglichen Ausführungen in der Beschwerdeantwort.

2.6. Die Frage, ob der Beschwerdeführer aus den behaupteten Umständen überhaupt eine Zustellung oder eine Annahmeverweigerung ableiten könnte, braucht damit nicht vertieft zu werden, auch nicht die Frage, ob und wenn ja unter welchen Umständen der Schuldner gehalten sein könnte, dem Gläubiger einen allfälligen Adresswechsel mitzuteilen. Immerhin ist folgendes festzuhalten:

2.6.1. Der Gläubiger macht unter Hinweis auf WINONA BRUHIN, Das Wirksamwerden von Willenserklärungen, 2025, Rz. 115-321 geltend, hätten der Erklärende und der Empfänger bereits schriftlich miteinander korrespondiert, dürfe der Erklärende davon ausgehen, der Empfänger nehme auch weiterhin unter der ihm bekannten Adresse Sendungen in Empfang. Auch Angaben, die der Empfänger selbst an die Aussenwelt oder an den Erklärenden kundgebe, seien bedeutsam. Der Empfänger müsse sich sein Verhalten grundsätzlich entgegenhalten lassen - er begründe zum Beispiel durch die Angabe einer Adresse an die Aussenwelt beim Erklärenden ein schützenswertes Vertrauen, dass diese Adresse richtig sei. Aktualisiere er eine veraltete Adresse nicht, könne er sich nicht auf einen fehlgeschlagenen Zugang berufen.

2.6.2. Der Verweis auf BRUHIN, a. a. O., Rz. 115-321 umfasst die S. 63-175 des genannten Werks. Die zitierte Autorin diskutiert zwar unter bestimmten Voraussetzungen eine Pflicht zur Mitteilung einer Adressänderung (BRUHIN, a. a. O., S. 104 f. Rz. 188 f.), aber nicht generell, sondern bei einer Regelung der Zustellungsmodalitäten bei einem bestehenden Vertragsverhältnis oder im Rahmen von Vertragsverhandlungen, wenn mit dem Zugang von Willenserklärungen gerechnet werden muss. Ebenso ausserhalb individueller Vereinbarungen aufgrund eines vorangehenden Schriftverkehrs oder eines vorbestehenden Rechtsverhältnisses oder Angaben, welche die Erklärende selbst an die Aussenwelt oder die Empfängerin kundgibt. Sie nennt in diesem Zusammenhang Adressen in einem Briefkopf und von Konsumenten auf Benutzerkonten hinterlegte E-Mail-Adressen (BRUHIN, a. a. O., S. 112 f. Rz. 196). Sowohl in Bezug auf das Vertrauen auf die bisherige Adresse, wenn die Erklärende und die Empfängerin bereits schriftlich miteinander korrespondiert haben (BRUHIN, a. a. O., S. 112 Rz. 196 Fn. 554) als auch mit Blick auf die Pflicht zur Aktualisierung einer veralteten Zustelladresse (BRUHIN, a. a. O., S. 114 Rz. 200 Fn. 569) verweist sie aber auf ihre Ausführungen zu den individuellen Vereinbarungen, so dass sich fragt, ob die Autorin diese Aktualisierungspflicht nur im vertraglichen Verhältnis annimmt, oder (bei einem Benutzerkonto) gar nur, soweit weitere Leistungen in Anspruch genommen werden.

2.6.3. Der Gläubiger stützt sich auf eine Adressangabe des Schuldners im Zusammenhang mit kantonalen Gerichtsverfahren.

2.6.3.1. Dieselbe Adresse gibt der Schuldner auch hier vor Bundesgericht an. Er tat dies schon in einem früheren Verfahren (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4F_13/2022 und 4F_1/2023 vom 9. Mai 2023; anders noch: Urteil 4A_627/2017 vom 28. Juni 2018). In diesem Verfahren suchte der Schuldner die Verwertung des später vom Gläubiger ersteigerten Papier-Inhaberschuldbriefes durch eine Revision des zit. Urteils 4A_627/2017 zu verhindern, in dem seine Beschwerde gegen die Abweisung der von

ihm angestrengten Aberkennungsklage bezüglich der Forderung, für die der Inhaberschuldbrief verwertet werden sollte, abgewiesen worden war. Dabei stützte er sich einerseits (4F_13/2022) auf ein in Rumänien ergangenes Strafurteil, in dem zwar das Strafverfahren gegen einen Teil der Personen aufgrund verjährungsrechtlicher Überlegungen eingestellt worden sei, in dem das Gericht aber festgehalten habe, der Betrag von 1'500'000.-- Euro, welcher vermeintlich in der Schweiz überreicht werden sollte, habe in Wirklichkeit gar nicht existiert (zit. Urteil 4F_13/2022 und 4F_1/2023 E. 2.3.1 f.). Ferner (4F_1/2023) stützte er sich auf ein Urteil, in dem ein anderes rumänisches Gericht den Darlehensvertrag (in dessen Rahmen das Geld dem Schuldner ausbezahlt worden sein soll) gestützt auf das Strafurteil mit Blick auf den nachgewiesenen Betrug für nichtig erklärt habe (zit. Urteil 4F_13/2022 und 4F_1/2023 E. 3.4.1). Das Bundesgericht trat auf beide Revisionsgesuche aus formellen Gründen (mangels hinreichender Ausführungen zur Fristeinhaltung) nicht ein (zit. Urteil 4F_13/2022 und 4F_1/2023 E. 4). Im Beschwerdeverfahren gegen den Steigerungszuschlag, das zum Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. Juli 2022 führte, aus dem der Gläubiger die Adresse des Schuldners entnommen hat, hatte sich der Schuldner auf das (damals hängige) Revisionsverfahren (4F_13/2022) vor Bundesgericht berufen.

2.6.3.2. Die Adressangabe, auf die sich der Gläubiger verlassen haben will, erfolgte mithin nicht allgemein an die Aussenwelt, nicht in der Korrespondenz zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger und auch nicht im Rahmen eines bestehenden Vertragsverhältnisses bei der Regelung der Zustellungsmodalitäten, sondern in einem speziellen Kontext gegenüber Gerichten mit Blick auf Verfahren, die inzwischen abgeschlossen sind, so dass der Schuldner mit keinen diesbezüglichen Mitteilungen mehr rechnen musste, wobei er gemäss Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. Juli 2022 ohnehin anwaltlich vertreten war und allfällige Zustellungen nicht an die Privatadresse erfolgt wären. Zudem betraf die Mitteilung des Gläubigers nicht die Gerichtsverfahren. Über all das geht der Gläubiger hinweg. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

2.7. Auch bezüglich der Ansicht der Vorinstanz, die Unmöglichkeit, mit dem Schuldner an seiner Adresse in Ghana, an den Geschäftsadressen der Gesellschaften, deren Verwaltungsratsmitglied er sei, sowie über seine E-Mail-Adresse Kontakt aufzunehmen, beweise nicht, dass der Schuldner sich der Zustellung der Kündigung bewusst habe entziehen wollen, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten:

2.7.1. Der Gläubiger behauptet, das Bezirksgericht habe aus den angegeben Tatsachen die Schlussfolgerung gezogen, der Schuldner habe mit der Zustellung der Kündigung durch den Gläubiger gerechnet und bewusst versucht, der Zustellung der Kündigung zu entgehen. Diesen Schluss hat das Bezirksgericht aber nicht gezogen. Es stellte nur fest, die genannten Umstände sprächen dafür. Es hielt sodann aber unabhängig davon, ob der Schuldner sich einer schriftlichen Zustellung der Kündigung nun bewusst entzogen habe oder diese aus anderen Gründen fehlgegangen sei, fest, der Schuldner habe spätestens am 19. Juni 2023 von der Kündigung Kenntnis gehabt. Das Bezirksgericht liess die Frage, ob der Schuldner mit der Zustellung der Kündigung gerechnet und bewusst versucht hatte, der Zustellung zu entgehen, letztlich offen, weil es aus einem anderen Grund zum Ergebnis kam, die Forderung sei rechtzeitig fällig geworden.

2.7.2. Da bei einer Kenntnisnahme der Kündigung am 19. Juni 2023 die Fälligkeit nach Ansicht der Vorinstanz nicht rechtzeitig eingetreten war, konnte diese im Gegensatz zum Bezirksgericht die Frage nicht offenlassen. Sie entschied die Frage selbst. Willkür in der Beweiswürdigung des Bezirksgerichts hätte sie nur aufzeigen müssen, soweit sie von dessen Beweisergebnis hätte abweichen wollen. Eine nach ihrer Ansicht zu Unrecht offengelassene Frage durfte die Vorinstanz ohne Weiteres selbst beantworten. Nun läge es am Gläubiger, vor Bundesgericht die Beweiswürdigung der Vorinstanz als offensichtlich unhaltbar auszuweisen. Dazu genügt die von ihm erhobene Rüge einer Verletzung der Kognitionsbeschränkung nicht.

2.8. Begründet ist dagegen die Rüge, die Vorinstanz habe die Kognitionsbeschränkung missachtet in ihrer Erwägung, dass allein die Worte "weitere diesbezügliche Schritte" nicht den Nachweis zu erbringen vermöchten, dass der Schuldner die Kündigung zur Kenntnis genommen habe:

2.8.1. Die Vorinstanz hielt fest, die "diesbezüglichen" Schritte bezögen sich auf allfällige Handlungen, die mit dem Erwerb des Schuldbriefs zusammenhingen. Die Kündigung werde im Schreiben vom 19. Juni 2023 nicht erwähnt. Der Beschwerdeführer bestreite, dass er mit diesem Schreiben bestätigt habe, von der Kündigung Kenntnis genommen zu haben. Diese sei ihm nie zugestellt worden und er habe von dieser weder durch seine Ex-Frau [die Dritteigentümerin] noch anderweitig Kenntnis erlangt. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, allein die Worte "weitere diesbezügliche Schritte" vermöchten nicht den Nachweis zu erbringen, dass der Beschwerdeführer die Kündigung zur Kenntnis genommen habe.

2.8.2. Damit setzt die Vorinstanz in der Tat einfach ihre eigene Einschätzung an die Stelle derjenigen des Bezirksgerichts. Warum dessen Einschätzung offensichtlich unhaltbar sein sollte, erschliesst sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht hinreichend. Dass die Kündigung nicht ausdrücklich erwähnt wird, bedeutet für sich allein nicht, dass man aus dem Schreiben auf gar keinen Fall auf eine Kenntnis der Kündigung schliessen kann - namentlich wenn keine anderen Schritte in Frage kommen und davon auszugehen ist, der Schuldner sei sich der Notwendigkeit dieses Schrittes bewusst. Vor diesem Hintergrund ist der angefochtene Entscheid jedenfalls nicht hinreichend begründet: Es bleibt unklar, welche anderen Schritte als die Kündigung nach Ansicht der Vorinstanz ernsthaft in Betracht kommen, oder ob sie annimmt, der Schuldner habe keine Vorstellung davon gehabt, was die weiteren Schritte sein könnten. Der Wortlaut des angefochtenen Entscheides entspricht dem Verständnis des Gläubigers: Die Vorinstanz verweist in ihren Erwägungen zwar auf ihre eingeschränkte Kognition in tatsächlicher Hinsicht, nimmt dann aber einfach ihre eigene Beweiswürdigung vor, ohne nachvollziehbar darzulegen, inwiefern die abweichende Einschätzung des Bezirksgerichts offensichtlich unhaltbar sein sollte. In diesem Punkt ist die Beschwerde begründet.

3.
Damit stellt sich die Frage, ob die Forderung bereits im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin fällig sein musste.

3.1. Nach Art. 844 ZGB bestimmt sich beim Schuldbrief die Stellung des Eigentümers der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, nach den Vorschriften über die Grundpfandverschreibung (Abs. 1). Die Einreden des Schuldners stehen beim Schuldbrief auch dem Eigentümer der Pfandsache zu (Abs. 2). Nach Art. 827 ZGB kann der Grundeigentümer, der nicht Schuldner der Pfandforderung ist, das Pfandrecht unter den gleichen Voraussetzungen ablösen, unter denen der Schuldner zur Tilgung der Forderung befugt ist (Abs. 1). Befriedigt er den Gläubiger, so geht das Forderungsrecht auf ihn über (Abs. 2). Eine Kündigung der Forderung durch den Gläubiger ist gegenüber dem Eigentümer der Pfandsache, der nicht Schuldner ist, nur dann wirksam, wenn sie gegenüber Schuldner und Eigentümer erfolgt (Art. 831 ZGB; Urteil des Bundesgerichts 4A_513/2010 vom 30. August 2011 E. 6.1, nicht publ. in: BGE 137 III 453).

3.2. Die Kündigung der Forderung durch den Gläubiger muss auch dem Dritteigentümer gegenüber erfolgen, damit dieser gegebenenfalls die Zwangsvollstreckung vermeiden kann, indem er die Schuld gegenüber dem Gläubiger tilgt und das Pfand nach Art. 827 ZGB ablöst. Eine bestimmte Form wird nicht verlangt. Inhaltlich ist notwendig, aber hinreichend, dass die Absicht des Gläubigers, die Schuldbriefforderung einzufordern, klar zum Ausdruck kommt. Eine Kündigung im eigentlichen Sinne ist gegenüber dem Dritteigentümer allerdings nicht denkbar, da er nicht Schuldner der im Schuldbrief verkörperten Forderung ist. Es genügt, dass der Gläubiger dem Dritteigentümer die gegenüber dem Schuldner erfolgte Kündigung zur Kenntnis bringt (vgl. zit. Urteil 4A_513/2010 E. 6.3 mit Hinweisen).

3.3. Bei einer Betreibung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG) stellt das Betreibungsamt auch dem Dritten, der das Pfand bestellt oder den Pfandgegenstand zu Eigentum erworben hat, einen Zahlungsbefehl zu (Art. 153 Abs. 2 lit. a SchKG). Der Dritte kann Rechtsvorschlag erheben wie der Schuldner (Art. 153 Abs. 2 letzter Satz und Abs. 2bis SchKG). Er kann wie der Schuldner mit Rechtsvorschlag die sich aus dem Zivilrecht ergebenden Einreden geltend machen und Bestand, Umfang und Fälligkeit der Forderung sowie des Pfandrechts bestreiten (BERNHEIM UND ANDERE, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 29 und 35 zu Art. 153 SchKG mit Hinweisen). Will der Betriebene Rechtsvorschlag erheben, so hat er dies sofort dem Überbringer des Zahlungsbefehls oder innert zehn Tagen nach der Zustellung dem Betreibungsamt mündlich oder schriftlich zu erklären (Art. 74 Abs. 1 SchKG).

3.4. Wenn der Beschwerdeführer ausführt, es sei nicht Sinn und Zweck von Art. 831 ZGB sicherzustellen, dass im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin die Schuldbriefforderung auch gegenüber dem Schuldner fällig sei, sondern lediglich, der Dritteigentümerin die Möglichkeit zu gewähren, von ihrem Ablösungsrecht Gebrauch zu machen, trifft dies nicht den entscheidenden Punkt:

3.4.1. Art. 831 ZGB schützt die Dritteigentümerin. Erfolgt eine Kündigung nur gegenüber dem Schuldner und wird die Dritteigentümerin nicht darüber informiert, entfaltet die Kündigung zwar gegenüber dem Schuldner Wirkung und führt ihm gegenüber nach Ablauf der Frist zur Fälligkeit, nicht aber für die Dritteigentümerin in Bezug auf die Pfandverwertung. Erfolgt dagegen die Kündigung nur der Dritteigentümerin gegenüber, hat dies auf die Fälligkeit der Forderung keinen Einfluss. Denn die Forderung kann durch eine Erklärung an die Dritte, die nicht Schuldnerin ist, nicht gültig gekündigt werden (vgl. hierzu: zit. Urteil 4A_513/2010 E. 6.3 mit Hinweisen; ZOGG, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 7. Aufl., 2023, N. 3 und 9 zu Art. 831 ZGB mit Hinweis). Erst eine Kündigung gegenüber dem Schuldner zieht die Fälligkeit nach sich.

3.4.2. Mit der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin und dem ihr eingeräumten Recht, wie der Schuldner Rechtsvorschlag zu erheben, verfolgt Art. 153 SchKG ganz unabhängig von Art. 831 ZGB den Zweck, der Dritteigentümerin dieselben Verteidigungsmöglichkeiten einzuräumen, wie sie dem Schuldner mit dem Rechtsvorschlag zustehen. Solange der Schuldner gegenüber dem Gläubiger die Zahlung verweigern darf, muss sich die Dritteigentümerin keine Verwertung des ihr gehörenden Pfandobjekts gefallen lassen und das Pfand zur Verhinderung einer solchen auch nicht ablösen. Indem die Dritteigentümerin Rechtsvorschlag erhebt, kann sie, ohne dafür das Pfand ablösen zu müssen, sicherstellen, dass der Gläubiger keine Zwangsverwertung des Pfandobjekts erlangt, für eine Schuld, die noch gar nicht fällig ist.

3.5. Hat der Gläubiger verfrüht Betreibung eingeleitet und ist der Zahlungsbefehl vor Fälligkeit der Schuld der Dritteigentümerin zugestellt worden, dann hat diese zu Recht Rechtsvorschlag erhoben und kann er nicht beseitigt werden. Da für eine Fortsetzung der Betreibung auf Pfandverwertung aber auch der Rechtsvorschlag der Dritteigentümerin beseitigt werden müsste (vgl. BERNHEIM UND ANDERE, a. a. O., N. 30a zu Art. 153 SchKG mit Hinweis), kann der Gläubiger mit seiner verfrüht angestrengten Betreibung gegen den Willen der Dritteigentümerin keine Pfandverwertung erreichen, auch wenn die Forderung im Zeitpunkt, in dem der Zahlungsbefehl dem Schuldner zugestellt wird, bereits fällig sein sollte. Insoweit ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Der Hinweis des Beschwerdeführers auf die Möglichkeit der Dritteigentümerin, von ihrem Ablösungsrecht Gebrauch zu machen, geht an der Sache vorbei. Hätte sie von diesem Recht Gebrauch gemacht, wäre der Gläubiger befriedigt worden, bevor seine Forderung fällig war. Dies entspräche nicht Sinn und Zweck von Art. 831 ZGB.

4.

Der angefochtene Entscheid erweist sich zwar insoweit als fehlerhaft, als die Vorinstanz in Bezug auf die Feststellungen des Bezirksgerichts auf die Kenntnisnahme der Kündigung durch den Schuldner ihrer beschränkten Kognition nicht hinreichend Rechnung trägt. Dies nützt dem Gläubiger aber nichts, da eine Kenntnisnahme des Kündigungsschreibens am 19. Juni 2023, wie er selbst anerkennt, nicht dazu führt, dass die Forderung im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Dritteigentümerin fällig gewesen wäre. Damit erweist sich die Beschwerde im Ergebnis als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 17'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 19'000.-- zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Wallis, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Juni 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Luczak