

Tribunal fédéral – 4A_599/2024
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 26 mai 2025

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 4A_599/2024
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 26. Mai 2025*

Mainlevée provisoire et
créance garantie par
cédule hypothécaire
*Provisorische
Rechtsöffnung und durch
Schuldbrief gesicherte
Forderung*

Art. 82 LP
Art. 82 SchKG

Mainlevée provisoire et créance garantie par cédule hypothécaire – Une mainlevée provisoire ne peut être accordée que si la créance cédulaire et la créance de base sont exigibles, car le créancier n'est habilité à agir en réalisation du gage que lorsque le cas de garantie est survenu. En l'espèce, le contrat de prêt octroie à la banque un droit de résiliation extraordinaire, en cas de retard de plus de 30 jours dans le paiement des intérêts, des amortissements, des commissions, des indemnités ou autres frais accessoires. Dans une interprétation grammaticale de cette clause contractuelle, le TF retient, sous l'angle de la vraisemblance, que le retard doit encore exister au moment de la résiliation. Par conséquent, la créance causale garantie par gage immobilier n'était pas exigible au moment de la notification du commandement de payer et la mainlevée provisoire doit être rejetée (consid. 5.5-5.6).

Provisorische Rechtsöffnung und durch Schuldbrief gesicherte Forderung – Eine provisorische Rechtsöffnung kann nur erteilt werden, wenn sowohl die Forderung aus dem Schuldbrief als auch die zugrunde liegende Kausalforderung fällig sind, da der Gläubiger zur Verwertung des Grundpfandrechts erst berechtigt ist, wenn der Sicherungsfall eingetreten ist. Im vorliegenden Fall räumt der Darlehensvertrag der Bank ein ausserordentliches Kündigungsrecht ein, wenn sich der Schuldner mit der Zahlung von Zinsen, Amortisationen, Provisionen, Entschädigungen oder sonstigen Nebenkosten während mehr als 30 Tagen im Verzug befindet. In grammatikalischer Auslegung dieser Vertragsklausel gelangt das Bundesgericht unter dem Gesichtspunkt der Glaubhaftigkeit zum Schluss, dass der Verzug im Zeitpunkt der Kündigung noch andauern muss. Folglich war die durch ein Grundpfandrecht gesicherte Kausalforderung im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls nicht fällig, und die provisorische Rechtsöffnung ist zu verweigern (E. 5.5–5.6).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichter Denys,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raymond Bisang,
Beschwerdeführerin,

gegen

Bank B.,
vertreten durch Rechtsanwältin Florence Mathier, Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Provisorische Rechtsöffnung; Betreuung auf Grundpfandverwertung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 17. Oktober 2024 (RT240121-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Bank B. (Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) und die A. AG (Gesuchsgegnerin, Beschwerdeführerin) schlossen am 6./12. August 2021 einen Vertrag zur Hypothekarfinanzierung (nachfolgend: Finanzierungsvertrag). Die Gesuchstellerin bot der Gesuchsgegnerin einen Finanzierungsrahmen mit einer Kreditlinie von maximal Fr. 4'552'500.-- an. Gemäss Art. 7 des Finanzierungsvertrags war die Darlehensschuld durch jährliche Amortisationszahlungen von Fr. 52'500.-- zu reduzieren, das erste Mal am 30. September 2022. Der Hypothekarkredit wurde bei der Gesuchstellerin in zwei Teilbeträgen belastet, nämlich am 3. Januar 2022 (Valuta) im Betrag von Fr. 4'202'000.-- und am 31. Januar 2022 (Valuta) im Betrag von Fr. 350'500.--. Für beide Tranchen galt ein Zins von 0.75 % jährlich und eine feste Laufzeit vom 3. bzw. 31. Januar 2022 bis zum 2. Januar 2032. In Art. 9 sieht der Finanzierungsvertrag ausserordentliche Kündigungsmöglichkeiten vor.

Mit Sicherungsübereignungsvertrag vom 6./12. August 2021 übertrug die Gesuchsgegnerin ihre beiden Registerschuldbriefe (Schuldbrief im 1. Rang über Fr. 4'400'000.--, Schuldbrief im 2. Rang über Fr. 152'500.--) lastend auf einer ihr gehörenden Liegenschaft sicherungshalber an die Gesuchstellerin.

A.b. Die erste, per 30. September 2022 geschuldete Amortisationszahlung über Fr. 52'500.-- wurde nicht termingerecht bezahlt, worauf die Gesuchsgegnerin mit E-Mails vom 17. Oktober 2022, 14. Dezember 2022 und 1. Februar 2023 hingewiesen wurde.

In der E-Mail vom 1. Februar 2023 wurde erwähnt, dass die Amortisation über Fr. 52'500.--, fällig per 30. September 2022, trotz Zahlungserinnerung vom 14. Dezember 2022, noch ausstehend sei und darum gebeten, so rasch als möglich, jedoch bis zum 10. Februar 2023, den Fehlbetrag von Fr. 26'453.47 zu überweisen. Mit E-Mail vom 27. Februar 2023 teilte die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin mit, es seien "heute" Zahlungen freigegeben worden, sodass "morgen" die Amortisation per 30. September 2022 über Fr. 52'500.-- gedeckt sein sollte. Mit E-Mail vom 2. März 2023 beklagte sich die Gesuchsgegnerin bei der Gesuchstellerin, dass ihre Zahlungen noch nicht gutgeschrieben worden seien und bat um Abbuchung der Amortisation. Die Gesuchstellerin bedankte sich mit E-Mail vom 6. März 2023 für die Zahlungen. Am 9. März 2023 (Valuta) wurden von der Gesuchstellerin die Fr. 52'500.-- als bezahlt verbucht.

A.c. Mit Schreiben vom 20. März 2023 kündigte die Gesuchstellerin die Finanzierung ausserordentlich, gestützt auf Art. 9 des Finanzierungsvertrags. Dies weil die Gesuchsgegnerin seit dem 30. September 2022 mit einem Betrag von Fr. 52'500.-- in Verzug gewesen sei. Sie forderte diese auf, per Valuta 31. März 2023 den Gesamtbetrag von Fr. 4'514'313.-- zu bezahlen. Weiter kündigte sie die beiden Registerschuldbriefe unter Einhaltung der sechsmonatigen Frist per 30. September 2023.

B.

B.a. Mit Zahlungsbefehl vom 17. Oktober 2023 leitete die Gesuchstellerin gegen die Gesuchsgegnerin die Betreuung auf Grundpfandverwertung für die Beträge von Fr. 4'400'000.-- (Registerschuldbrief im 1. Rang), Fr. 100'0000.-- (Registerschuldbrief im 2. Rang) und Fr. 36'193.-- (ausstehender Hypothekarzins vom 1. April bis zum 1. Oktober 2023) nebst Zins ein. Die Gesuchsgegnerin erhob Rechtsvorschlag. In der Folge ersuchte die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 13. November 2023 beim Einzelgericht am Bezirksgericht Dielsdorf um provisorische Rechtsöffnung.

B.b. Mit Urteil vom 8. August 2024 erteilte das Einzelgericht der Gesuchstellerin in der betreffenden Betreuung provisorische Rechtsöffnung für das Pfandrecht und die Forderung von Fr. 4'400'000.-- nebst Zins von 10 % seit dem 1. Oktober 2023, für die Forderung von Fr. 100'000.-- nebst Zins von 12 % seit dem 1. Oktober 2023 sowie für die ausstehenden Hypothekarzinsen vom 1. April 2023 bis zum 1. Oktober 2023 in Höhe von Fr. 36'193.-- nebst Zins von 5 % seit dem 1. Oktober 2023. Im Mehrbetrag wurde das Zinsbegehren abgewiesen.

B.c. Eine dagegen gerichtete Beschwerde der Gesuchsgegnerin wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 17. Oktober 2024 ab.

Es erwog, die Gesuchstellerin habe mit Einschreiben vom 20. März 2023 sowohl die Grundforderung als auch die Registerschuldbriefe gültig gekündigt. Damit seien die beiden Schuldbriefforderungen und der ausstehende Hypothekarzins betreffend die Zeitspanne vom 1. April 2023 bis zum 1. Oktober 2023 fällig gewesen. Weiter sei die Gesuchstellerin ab der Kündigung der Schuldbriefe befugt, für die ausstehenden Forderungen die im Grundbuch eingetragenen Maximalzinsen zu verlangen.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Gesuchsgegnerin dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und das Begehren der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung vom 13. November 2023 mit ergänzendem Rechtsbegehren vom 12. Dezember 2023 in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes Nr. xxx des Betreibungsamtes X. (Zahlungsbefehl vom 17. Oktober 2023) sei vollständig abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) über eine vermögensrechtliche Schuldbetreibungs- und Konkursache geurteilt hat (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG). Die gesetzliche Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht grundsätzlich offen.

2.

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 140 III 86** E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. **BGE 134 II 244** E. 2.1).

3.

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 140 III 115** E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

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 substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 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). 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).

4.

Beruht die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Das Gericht spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Es gelangt das summarische Verfahren zur Anwendung (Art. 251 lit. a ZPO). Im Rahmen eines Gesuchs um provisorische Rechtsöffnung geht es darum, rasch über die Beseitigung des Rechtsvorschlags zu entscheiden und die Parteirollen für einen allfälligen ordentlichen Prozess festzulegen. Dass dabei auch gewisse materiell-rechtliche Punkte zu klären sind, ändert am betreibungsrechtlichen Charakter des Verfahrens nichts (**BGE 133 III 645** E. 5.3). Geprüft wird lediglich, ob ein vollstreckbarer Titel vorliegt, nicht hingegen ob die Forderung materiell-rechtlich besteht. Alle Einwendungen und Einreden gegen die Schuldanerkennung, die zivilrechtliche Bedeutung haben, sind zu hören (**BGE 145 III 20** E. 4.1.2). Sie sind (gemäss Art. 254 ZPO) grundsätzlich durch Urkunden geltend zu machen (**BGE 145 III 20** E. 4.1.2; **142 III 720** E. 4.1; **136 III 566** E. 3.3).

5.

Die Beschwerdeführerin rügt im Eventualstandpunkt, nach zutreffender Auslegung von Art. 9 des Finanzierungsvertrags sei die Voraussetzung für eine ausserordentliche Kündigung auch dann nicht erfüllt, wenn man die beiden E-Mails vom 14. Dezember 2022 bzw. 1. Februar 2023 nicht als Aufschub der Fälligkeit betrachte. Art. 9 des Finanzierungsvertrags könne objektiv nur so verstanden werden, dass der Verzug im Zeitpunkt der Kündigung noch bestehen müsse. Wenn eine Kündigung "bei" Verzug von mehr als 30 Tagen in einer Zahlung von Zinsen, Amortisationen, Kommissionen etc. zulässig sei, bedeute dies nach allgemeinem Sprachgebrauch, dass eine Kündigung nur bei aktuellem Bestehen dieser Situation möglich sei. Die Zahlung vom 9. März 2023 habe indessen den bestehenden Verzug betreffend die Amortisationszahlung von Fr. 52'500.-- aufgehoben.

5.1. Art. 9 (Ausserordentliche Kündigung) des Finanzierungsvertrags lautet wie folgt:

"Die Bank behält sich in nachstehend aufgeführten Fällen das Recht vor, eine, mehrere oder alle der im Rahmen des vorliegenden Finanzierungsvertrags gewährten Finanzierungen jederzeit und mit sofortiger Wirkung zu kündigen und die unverzügliche Rückzahlung gewisser oder aller ihrer Forderungen zu verlangen.

-.]

Bei Verzug von mehr als 30 Tagen in der Zahlung von Zinsen, Amortisationen, Kommissionen, Entschädigungen oder sonstigen Nebenkosten;

-.]."

5.2. Bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist zwar primär vom Wortlaut der Erklärung auszugehen. Deren einzelne Teile sind jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen (BGE 146 V 28 E. 3.2; 142 III 671 E. 3.3; 140 III 391 E. 2.3). Die Erklärungen der Parteien sind so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 146 V 28 E. 3.2; 145 III 365 E. 3.2.1; 144 III 327 E. 5.2.2.1). Daraus kann sich ergeben, dass der Empfänger einzelne Aussagen des Erklärenden nicht in ihrer wörtlichen Bedeutung verstehen durfte, sondern in einem anderen Sinne auffassen musste (vgl. BGE 133 III 61 E. 2.2.1; 131 III 280 E. 3.1). Zudem hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 144 III 327 E. 5.2.2.1; 126 III 119 E. 2c).

5.3. Die Vorinstanz erwog, mit dem betreffenden Argument der Beschwerdeführerin habe sich die Erstinstanz zwar nicht explizit auseinandergesetzt. Es verfange jedoch nicht. Vielleicht könnte - wenn man allein den Wortlaut der Bestimmung betrachte - abgeleitet werden, dass der Zahlungsrückstand im Zeitpunkt der ausserordentlichen Kündigung noch bestehen müsse, mithin ein andauernder Verzug gemeint sei.

Ein solches Verständnis, so die Vorinstanz weiter, widerspreche allerdings dem Sinn der Bestimmung. Dieser liege nicht (nur) darin, den Zustand eines länger andauernden Verzugs beenden und dadurch die Fälligkeit des gesamten Kapitals herbeiführen zu können. Vielmehr solle auch die Möglichkeit bestehen, die vertragliche Beziehung mit einem säumigen bzw. zu spät zahlenden Schuldner vorzeitig zu beenden. Durch die (verspätete) Zahlung werde der Schuldnerverzug zwar aufgehoben, es müsse aber nicht nur die ursprüngliche Verbindlichkeit, sondern auch alle bisher entstandenen Verzugsfolgen abgedeckt werden. Mit Beendigung des Verzugs seien die daraus bereits entstandenen Rechtsfolgen, insbesondere die aufgelaufenen Verzugszinsen, grundsätzlich nicht beseitigt, wenn nicht der Gläubiger auf die ihm aus dem Verzug erwachsenen Rechte verzichte. Auch beim Vertragsrücktritt zufolge Schuldnerverzugs gemäss Art. 107 Abs. 2 OR verliere der Gläubiger sein Rücktrittsrecht nicht, wenn der Schuldner erst nach Ablauf der Nachfrist bezahle und der Gläubiger den Rücktritt unverzüglich erkläre. Ebenso wenig gehe der Vermieter bei der ausserordentlichen Zahlungsverzugskündigung (Art. 257d OR) seines ausserordentlichen Kündigungsrechts verlustig, wenn der Mieter nach Ablauf der angesetzten Nachfrist die Miete doch noch bezahle. Der Vermieter verliere den Ausweisungsanspruch nicht, wenn er dem Mieter einen Aufschub unter der Bedingung gewähre, dass die rückständigen Mieten bis zu einem bestimmten Termin bezahlt würden. Das vorliegend vereinbarte ausserordentliche Kündigungsrecht sei durch die verspätete Zahlung vom 9. März 2023 nicht aufgehoben worden.

Die Beschwerdegegnerin habe bereits am 31. Oktober 2022 über ein ausserordentliches Kündigungsrecht verfügt. Dass sie davon in der Folge erst am 20. März 2023 Gebrauch gemacht habe, schade ihr nicht. Sie habe die Beschwerdeführerin mehrfach an die ausstehende Zahlung erinnert, ihr zuletzt im Sinne einer letzten Chance eine Zahlungsfrist bis zum 10. Februar 2023 eingeräumt. Als bis zu diesem Termin wiederum keine Zahlung erfolgt sei, habe sie zeitnah mit Schreiben vom 20. März 2023 ausserordentlich gekündigt.

5.4. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend geltend macht, bildet die grammatikalische Auslegungsmethode den Ausgangspunkt der Vertragsauslegung (siehe hiervor E. 5.2). Der Wortlaut der betreffenden Vertragsklausel ("[b]ei Verzug von mehr als 30 Tagen") spricht - entgegen der Vorinstanz - nicht nur vielleicht, sondern vielmehr klar dafür, dass der Verzug des Schuldners im Zeitpunkt der Kündigung noch bestehen muss. Die Wendung statuiert somit als Voraussetzung für die ausserordentliche Kündigung einen bestehenden Verzug.

Bei der Ermittlung des Parteiwillens ist nicht nur der reine Wortlaut, sondern auch der Vertragszweck zu beachten; eine abschliessende Ermittlung des Parteiwillens bzw. die abschliessende Vertragsauslegung ist jedoch nicht Sache des Rechtsöffnungsgerichts (Urteile 5A_160/2021 vom 11. März 2022 E. 3.1.2; 5A_914/2020 vom 28. April 2021 E. 3.1; 5A_136/2020 vom

2. April 2020 E. 3.4.1). Ist der Sinn der Erklärung durch Auslegung nicht klar zu ermitteln, darf die provisorische Rechtsöffnung nicht erteilt werden. In diesem Fall ist es Sache des ordentlichen Gerichts, über die Schuldpflicht zu urteilen (zit. Urteil 5A_160/2021 E. 3.1.2; Urteile 5A_595/2021 vom 14. Januar 2022 E. 6.2.1; 5A_940/2020 vom 27. Januar 2021 E. 3.2.2).

Entsprechend ist in diesem Rahmen weiter zu prüfen, ob sich mit der Vorinstanz aufgrund des Sinns und Zwecks der Bestimmung (hinreichend) ein vom Wortlaut abweichendes Resultat ergibt. Die Vorinstanz argumentierte, dass die vertragliche Beziehung mit einem säumigen bzw. zu spät zahlenden Schuldner unabhängig von einem im Zeitpunkt der Kündigung noch bestehenden Verzug vorzeitig soll beendet werden können. Auch die Beschwerdegegnerin macht geltend, es gehe um die Vertragstreue des Schuldners. Sei dieser mehr als 30 Tage mit der Zahlung von Zinsen, Amortisationen etc. in Verzug, so sei es ihr unzumutbar, den Vertrag fortzusetzen, weshalb ihr das Recht eingeräumt werde, diesen zu kündigen. Entgegen der Beschwerdegegnerin ist nicht recht ersichtlich, weshalb es ihr weiterhin unzumutbar sein soll, die Vertragsbeziehung mit der Beschwerdeführerin fortzusetzen, wenn die ausstehenden Zahlungen beglichen wurden - mithin im Zeitpunkt der ausserordentlichen Kündigung kein Verzug der Beschwerdeführerin betreffend die Amortisationszahlung mehr bestand. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht, könnten aufgelaufene Verzugszinsen nur dann eine ausserordentliche Kündigung nach Beendigung des Verzugs hinsichtlich der betreffenden Amortisationszahlung rechtfertigen, wenn solche verlangt, aber nicht bezahlt worden wären. In diesem Falle bestünde aber gerade im Einklang mit dem Wortlaut der betreffenden Vertragsklausel weiterhin ein Verzug des Schuldners.

Es erschliesst sich insgesamt nicht, dass die Beschwerdeführerin die Wendung ("[b]ei Verzug von mehr als 30 Tagen") - entgegen ihrer wörtlichen Bedeutung - nicht dergestalt hätte auffassen dürfen, dass ein Verzug im Zeitpunkt der Kündigung noch bestehen muss. Diese Voraussetzung kann prima facie weder als unsachgerecht noch als unvernünftig qualifiziert werden (vgl. hiervor E. 5.2).

Nichts ändert der Vergleich der Vorinstanz mit Art. 257d OR. Diese Bestimmung lautet wie folgt: Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Abs. 1). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 2). Der Wortlaut von Art. 257d Abs. 2 OR unterscheidet sich somit von Art. 9 des Finanzierungsvertrags. Art. 257d Abs. 2 OR hebt die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung bei erst nachträglicher Zahlung grundsätzlich nicht auf.

Zusammenfassend ist mit der Beschwerdeführerin davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin die Finanzierung nicht gestützt auf Art. 9 des Finanzierungsvertrags kündigen konnte, womit nicht von der Fälligkeit der grundpfandgesicherten Forderung auszugehen ist.

5.5. Im Übrigen wäre - selbst wenn die Ausübung des ausserordentlichen Kündigungsrechts gemäss Art. 9 des Finanzierungsvertrags als zulässig erachtet würde - eine treuwidrige Ausübung desselben vorliegend entgegen der Vorinstanz nicht ohne Weiteres zu verneinen. Gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen beklagte sich die Beschwerdeführerin bei der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 2. März 2023, dass ihre Zahlungen noch nicht ihrem Konto gutgeschrieben worden seien, und bat um Abbuchung der Amortisation. Daraufhin bedankte sich die Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 6. März 2023 für die Zahlungen. Eine allfällige ausserordentliche Kündigung wurde dabei nicht thematisiert. Aus diesen E-Mails durfte die Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben grundsätzlich ableiten, dass die Sache für die Beschwerdegegnerin mit den erfolgten Zahlungen erledigt ist und die Finanzierung weitergeführt wird. Entgegen der Beschwerdegegnerin kann jedenfalls nicht ohne Weiteres in Abrede gestellt werden, dass bei der Beschwerdeführerin ein begründetes Vertrauen in die Fortsetzung des Finanzierungsvertrags geweckt worden ist. Erst mit Schreiben vom 20. März 2023 erfolgte dann die ausserordentliche Kündigung des Finanzierungsvertrags und damit eine Klarstellung dahingehend, dass die Finanzierung nicht

weitergeführt werden soll. Vor den geschilderten Hintergründen dürfte das Kündigungsschreiben vom 20. März 2023 wohl nicht mehr als zeitnah betrachtet werden.

5.6. Zusammenfassend ist vorliegend nicht von einer gültigen ausserordentlichen Kündigung des Finanzierungsvertrags auszugehen. Die Beschwerdeführerin hat somit glaubhaft gemacht (Art. 82 Abs. 2 SchKG; siehe hiervor E. 4), dass die grundpfandgesicherte Forderung im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls (Urteile 5A_799/2022 vom 26. Mai 2023 E. 2.2 mit Hinweisen; 5A_734/2018 und 5A_736/2018 vom 4. Dezember 2018 E. 5.3.1; 5A_785/2016 vom 2. Februar 2017 E. 3.2.2) nicht fällig war.

Provisorische Rechtsöffnung kann jedoch nur erteilt werden, wenn sowohl die Schuldbriefforderung als auch die Grundforderung fällig sind, da der Gläubiger erst zur Verwertung des Schuldbriefs berechtigt ist, wenn der Sicherungsfall eingetreten ist (vgl. Urteile 5A_693/2022 vom 6. März 2023 E. 3.2.2; 5A_894/2021 vom 20. April 2022 E. 4.2.2; zit. Urteil 5A_136/2020 E. 3.1; MEIER/SCHLEGEL, Rechtsöffnungspraxis zu Forderungstitel und Fälligkeit, in ZZZ 2020, S. 306 ff., 311). Objektive Voraussetzung des Anspruchs auf Pfandverwertung ist die Nichterfüllung der gesicherten und fälligen Forderung durch den Schuldner (CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Bd. II, 7. Aufl. 2023, N. 5 zu Art. 816 ZGB; MEIER/SCHLEGEL, a.a.O., S. 311).

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Das vorinstanzliche Urteil ist aufzuheben und das Gesuch der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung vom 13. November 2023 mit ergänzendem Rechtsbegehren vom 12. Dezember 2023 in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes Nr. xxx des Betreibungsamtes X. (Zahlungsbefehl vom 17. Oktober 2023) ist vollständig abzuweisen. Bei diesem Ergebnis wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Vorinstanz wird die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu regeln haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 17. Oktober 2024 wird aufgehoben. Das Gesuch der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung vom 13. November 2023 mit ergänzendem Rechtsbegehren vom 12. Dezember 2023 in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes Nr. xxx des Betreibungsamtes X. (Zahlungsbefehl vom 17. Oktober 2023) wird vollständig abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 23'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 25'000.-- zu entschädigen.

4.

Die Sache wird zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an das Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, zurückgewiesen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. Mai 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Gross