

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB110013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Findeisen.

## Urteil vom 16. Juni 2011

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**C.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Beiständin D. \_\_\_\_\_, c/o Amtsvormundschaft E. \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Eigentumsübertragung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 9. Dezember 2010; Proz. CG090005**

### Rechtsbegehren:

1. "Es sei das im Eigentum der Beklagten stehende in der Gemeinde F. \_\_\_\_\_ gelegene Grundstück GRBl ..., Kat. Nr. ..., Plan Nr. ..., gestützt

auf den am 20. Juni 2008 beurkundeten Kaufvertrag ins je hälftige Miteigentum der Kläger zu übertragen.

2. Das Grundbuchamt G. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, die neuen Eigentumsverhältnisse im Grundregister einzutragen.
3. Die Kläger seien solidarisch zu verpflichten, der Beklagten Fr. 250'000.-- zu bezahlen, wovon ein noch zu bestimmender Betrag zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern an das Gemeindesteueramt F. \_\_\_\_\_ und der Restbetrag an die Beklagte.
4. Die Kosten des vorgängigen summarischen Verfahrens seien der Beklagten aufzuerlegen; diese sei zu verpflichten, den Klägern für das genannte Verfahren eine angemessene Prozessentschädigung (zuzüglich MWST) zu bezahlen.
5. Eventualiter sei das Grundbuchamt G. \_\_\_\_\_ anzuweisen, die Kläger als Eigentümer der Teilfläche 1 mit 1'933 m<sup>2</sup> (neu Kat. Nr. ...) im Grundregister als Eigentümer einzutragen und der unter Ziffer 3 erwähnte Kaufpreis von Fr. 250'000.-- um Fr. 12'365.-- (Wert Teilfläche 2, neu Kat. Nr. ...) zu reduzieren;

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zu Lasten der Beklagten."

### **Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 9. Dezember 2011:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die mit Verfügungen des Einzelrichters im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Hinwil vom 6. November 2008 und vom 24. Dezember 2008 angeordnete Kanzleisperre betreffend die im Rechtsbegehren genannte Liegenschaft fällt dahin.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:  
Fr. 15'000.-- ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 500.-- Zeugenentschädigungen
4. Die Kosten werden unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte den Klägern auferlegt.
5. Die Kläger werden je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Beklagten eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 28'000.-- zu bezahlen.

(...)

### **Berufungsanträge:**

#### **der Kläger und Berufungskläger (act. 2 S. 2):**

1. Es sei in Abänderung von Dispositiv Ziff. 1 des vorinstanzlichen Entscheides die Klage gutzuheissen;
2. es sei in Abänderung von Dispositiv Ziff. 2 des vorinstanzlichen Entscheides die mit Verfügungen des Einzelrichtes i.S.V. am Bezirksgericht Hinwil vom 6. November und 24. Dezember 2008 angeordnete Kanzleisperre aufrechtzuerhalten;
3. die Kosten seien der Beklagten aufzuerlegen;
4. die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen;
5. **eventualiter** sei das Verfahren zur Durchführung eines Beweisverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Beklagten.

#### **der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 13 S. 2):**

In Bestätigung des angefochtenen Entscheides seien Berufung und Klage abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Kläger.

## **Erwägungen:**

### **I.**

*(Übersicht, Prozessgeschichte und anwendbares Verfahrensrecht)*

**1. - 1.1** Der Kläger und Berufungskläger 2 (nachfolgend nur: der Kläger) ist gelernter Bauer (vgl. act. 7/2 S. 12). Die Klägerin und Berufungsklägerin 1 (nachfolgend nur: die Klägerin) ist seine Frau. Über die aktuellen beruflichen Tätigkeiten der Kläger sowie ihre wirtschaftlichen Verhältnisse ist nichts Näheres bekannt. In dessen: Am 20. Juni 2008 schlossen sie als Käufer mit der Beklagten als Verkäuferin einen Kaufvertrag über die Liegenschaft ...strasse ..., GRBI. ..., Kat. Nr. ..., Plan Nr. ..., in F. \_\_\_\_\_. Die Liegenschaft umfasst ein Haus mit Scheune, Garage und Umschwung sowie landwirtschaftliches Nutzland.

**1.2** Die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend nur: die Beklagte) ist verwitwete Rentnerin ohne nähere Verwandtschaft und wohnt in einem Altersheim. Im Jahre 2006 ersuchte sie um eine Beistandschaft, weil sie sich ausser Stande sah, ihre schriftlichen Angelegenheiten selbständig zu erledigen. Im Mai 2006 wurde die Beistandschaft errichtet, mit dem Auftrag an die Beiständin, die finanziellen und persönlichen Verhältnisse der Beklagten zu regeln, ihr bei Bedarf mit Rat beizustehen sowie ein Inventar des Vermögens der Beklagten zu erstellen, dessen Hauptsache die Liegenschaft in F. \_\_\_\_\_ war.

Mit einem handschriftlich verfassten Brief vom 20. Oktober 2008 teilte die Beklagte den Klägern mit, sie fühle sich von ihnen getäuscht und ausgenützt und hebe deshalb den Vertrag auf (act. 7/11/22 S. 2). Neben Hinweisen zur Vorgeschichte des Vertragsschlusses hielt die Beklagte dabei fest, der Vertrag hätte für sie zur Folge, dass sie ihr einzig verbliebenes Vermögen statt für Fr. 425'000.- zu Fr. 250'000.- aufgabe (a.a.O.).

**1.3** Die Kläger verlangen mit ihrer Klage und Berufung die Erfüllung des Kaufvertrages vom 20. Juni 2008 durch die Beklagte. Die Beklagte hält auf Abweisung von Klage und Berufung.

**2.** Am 5. November 2008 stellten die Kläger beim örtlich zuständigen Einzelrichter im summarischen Verfahren das Begehren auf Kanzleisperre für die Liegenschaft. Dem Begehren wurde stattgegeben und u.a. Frist zur Einleitung der Klage auf Erfüllung des Kaufvertrags angesetzt (vgl. act. 7/42/36, dort insbes. S. 15 [Dispositiv Ziffer 3]).

Die Klage wurde mit Schrift vom 4. Mai 2009 unter Vorlage der Weisung rechtzeitig beim Bezirksgericht Hinwil eingereicht (act. 7/1-2). Nach der schriftlichen Klagebeantwortung (vgl. act. 7/10) wurden die Parteien zur Fortsetzung des Hauptverfahrens geladen und die Replik sowie Duplik anfangs November 2009 mündlich erstattet. Danach wurde ein Beweisverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen elf Personen als Zeugen sowie die Beklagte persönlich befragt wurden. Am 21. Oktober 2010 konnten die Parteien zum Beweisergebnis Stellung nehmen. Für weitere Einzelheiten zum Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil kann auf die Erwägungen in act. 6, dort S. 4, verwiesen werden. In einem Punkt wird darauf sodann am gegebenen Ort noch zurückzukommen sein.

**3.** Mit Urteil vom 9. Dezember 2010 (act. 3 = act. 6 [und act. 7/63]) wies das Bezirksgericht Hinwil die Klage ab. Der begründete Entscheid wurde den Parteien gegen Ende Januar 2011 durch Zustellung eröffnet (vgl. act. 7/63 S. 18 und act. 7/64). Mit Schriftsatz vom 21. Februar 2011, der Post am 22. Februar 2011 übergeben (vgl. act. 2) erhoben die Kläger dagegen Berufung.

**3.1** Am 1. Januar 2011 ist die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten. Gemäss deren Art. 405 Abs. 1 gilt für Rechtsmittel und das Rechtsmittelverfahren das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheides in Kraft ist. Eröffnet wurde den Parteien das Urteil vom 9. Dezember 2010 gegen Ende Januar 2011, also zu einem Zeitpunkt, in dem die ZPO bereits in Kraft war. Das Berufungsverfahren richtet sich daher nach den Regeln der ZPO sowie ergänzend den ebenfalls am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnungen über die Gerichtsorganisation (GOG vom 10. Mai 2010) sowie zu den Gerichts- und Parteikosten (vgl. GebV OG und AnwGebV je vom 8. September 2010). Verfahren und Urteil des Bezirksgerichts Hinwil sind demgegenüber noch im Lichte des

alten Rechts der ZPO/ZH und des GVG (samt zugehörigen obergerichtlichen Verordnungen) zu prüfen (vgl. Art. 404 Abs. 1 ZPO).

**3.2** Nach Eingang der Berufungsschrift wurden die vorinstanzlichen Akten eingeholt (vgl. act. 4). Mit Verfügung vom 10. März 2011 wurde danach den Klägern gestützt auf Art. 98 ZPO Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt. Der Kostenvorschuss ging rechtzeitig ein, so dass der Beklagten am 31. März 2011 gemäss Art. 312 ZPO Frist zur Berufungsantwort angesetzt werden konnte. Die Berufungsantwort (act. 13) wurde am 27. April 2011 erstattet. Den Klägern wurde das Doppel der Berufungsantwort mit Schreiben vom 30. Mai 2011 zur Kenntnisnahme zugestellt (vgl. act. 14). Anlass für Weiterungen im Berufungsverfahren besteht keiner; die Sache erweist sich vielmehr als spruchreif, weshalb zu entscheiden ist (vgl. Art. 316 Abs. 1 ZPO).

## II.

### *(Zur Berufung im Einzelnen)*

**1.** Das Bezirksgericht wies die Klage wegen Übervorteilung der Beklagten beim Vertragsschluss am 20. Juni 2008 durch die Kläger i.S. des Art. 21 OR ab. Kurz zusammengefasst erachtete das Bezirksgericht in seinem Urteil den Tatbestand der Übervorteilung als von den Klägern erfüllt, namentlich aufgrund des offensichtlichen Missverhältnisses, welches es zwischen dem von den Klägern versprochen Kaufpreis von Fr. 250'000.- und dem Marktpreis erkannte, den es auf wenigstens Fr. 400'000.- ansetzte, nachdem die Eheleute H. \_\_\_\_\_ mit öffentlich beurkundeten Verträgen vom 3. Dezember 2008 insgesamt Fr. 437'365.- zu zahlen versprochen hatten (vgl. act. 6 S. 10 - 14 [= act. 3 S. 10 - 14]). Ferner erkannte es eine Ausbeutung der Unerfahrenheit sowie eines allfälligen Leichtsinns der Beklagten durch die Kläger (vgl. a.a.O., S. 14 ff.) und kam zu Ergebnis, nachdem die Beklagte rechtzeitig erklärt habe, sie halte am Kaufvertrag nicht fest, schulde sie den Klägern dessen Erfüllung nicht (vgl. a.a.O., S. 16 f.).

**1.1** Die Kläger wenden sich in der Berufungsschrift dagegen mit Ausführungen zu fast jedem Punkt des bezirksgerichtlichen Urteils. Dabei wiederholen sie streckenweise eigene Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren (vgl. etwa act. 2

S. 4-6 [Wiedergabe von Passagen aus act. 31], ferner S. 13 [unten], S. 19) oder halten etwa fest, die Beklagte sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses urteilsfähig gewesen (vgl. act. 2 S. 8, S. 17, S. 23), aber im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft wie eine Bevormundete behandelt worden (vgl. act. 2 S. 7-9). Der Wunsch der Beklagten, die Liegenschaft an die Kläger zu verkaufen, sei missachtet worden (vgl. act. 2 S. 7, S. 19), so dass dann, wenn überhaupt von einem Fehlverhalten gesprochen werden könne, in erster Linie von einem der Vormundschaftsbehörde zu sprechen sei (a.a.O., S. 9).

Gerügt werden ferner beispielsweise eine falsche Würdigung des Verkehrswertes, Realwertes bzw. Marktwertes der vertragsgegenständlichen Liegenschaft durch das Bezirksgericht (a.a.O., S. 11, S. 21), abstruse Argumentationen (vgl. etwa act. 2 S. 11) sowie prozessuale Fehler (a.a.O., S. 3 f.) des Bezirksgerichts. Ein offensichtliches Missverhältnis zwischen dem von ihnen versprochenen Preis und den Marktpreis stellen die Kläger in Abrede, zumal sich der von ihnen versprochene Preis auf Fr. 300'000.- belaufe (vgl. act. 2 S. 15, S. 19, S. 21). In Abrede gestellt werden endlich wiederholt ein Schwächezustand der Beklagten sowie eine ausbeuterische Absicht der Kläger (vgl. etwa act. 2 S. 23 f.): Der Kaufpreis sei marktgerecht gewesen und die Beklagte habe mit den Klägern kontrahieren wollen (a.a.O., S. 24).

**1.2.** Anzumerken bleibt, dass die Kläger einzig, aber immerhin, die im Urteil vom 9. Dezember 2010 enthaltene Darstellung der Parteistandpunkte (siehe act. 6 S. 5-9) sowie den unter Ziff. I/1 des angefochtenen Urteils dargelegten Sachverhalt gelten lassen (vgl. act. 2 S. 3 und S. 6 [unten]). Die vorinstanzliche Sachverhaltsdarstellung lässt auch die Beklagte gelten. Deshalb sowie aufgrund der übrigen Sachdarstellungen der Parteien, namentlich der Kläger, gilt der nachfolgend unter Ziff. II/3) noch näher darzustellende Sachverhalt als unbestritten bzw. erstellt.

**2.** Die Regelung der Rechtsfolge einer Übervorteilung im Art. 21 OR knüpft an den Abschluss eines Vertrages zwischen zwei handlungsfähigen Parteien an und setzt diesen somit grundlegend voraus. Getreu Art. 1 Abs. 1 OR muss dabei von beiden Parteien die im Vertrag getroffene Vereinbarung ihrer Leistungen und Ge-

genleistungen übereinstimmend gewollt sein, unbeschadet dessen, ob damit gegebenenfalls ein (objektiv betrachtet) offensichtliches Leistungsmissverhältnis zu Lasten einer Partei begründet wird oder nicht.

Soweit die Kläger immer wieder darauf verweisen, die Beklagte sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses voll handlungsfähig, namentlich urteilsfähig gewesen (vgl. z.B. act. 2 S. 8, S. 17) und habe ihnen die Liegenschaft zu dem im Vertrag vom 20. Juni 2008 vereinbarten Preis verkaufen wollen (vgl. act. 2 S. 13), können sie daraus folglich einzig herleiten, dass die grundlegende Voraussetzung des Vertragsschlusses erfüllt ist. Weitere Ausführungen zur Auffassung der Kläger in diesen Punkten erübrigen sich daher.

**2.1** Die Rechtsfolge der Übervorteilung besteht in der Unverbindlichkeit des Vertrages für die übervorteilte Partei (sog. einseitige Unverbindlichkeit). Unverbindlichkeit meint dabei die Ungültigkeit des Vertrages schlechthin (sog. ex tunc), was heisst: Er entfaltet keinerlei Vertragswirkung. Insbesondere entsteht keine Verpflichtung der übervorteilten Partei, den Vertrag zu erfüllen. Das hat das Bezirksgericht im Ergebnis seines Urteil richtig dargelegt.

Die Ungültigkeit tritt allerdings nicht per se ein, wenn alle Tatbestandselemente der Übervorteilung (dazu nachstehend Ziff. II/4 ff.) erfüllt sind, sondern nur dann, wenn die nach Art. 21 Abs. 1 OR übervorteilte Partei *zusätzlich* der Gegenpartei innert eines Jahres seit dem Vertragsabschluss (Art. 21 Abs. 2 OR) erklärt hat, sie halte deswegen den Vertrag nicht und verlange allenfalls bereits Geleistetes zurück. Bei dieser Erklärung handelt es sich um eine Willenserklärung, welche grundsätzlich mit ihrem Zugang bei der Gegenpartei die Ungültigkeit des Vertrages herbeiführt. Das Bezirksgericht hat im angefochtenen Urteil zu diesem Aspekt erwogen (act. 6 S. 10 [= act. 3 S. 10]), die Beklagte habe mit dem vorhin unter Ziff. I/1.2 erwähnten Schreiben vom 20. Oktober 2008 rechtzeitig eine dem Art. 21 Abs.1 OR genügende Erklärung an die Kläger gerichtet. Auch das ist zutreffend. Das Schreiben (act. 7/11/22) hält nämlich unmissverständlich fest, dass die Beklagte vermeint, sie sei von den Klägern getäuscht und ausgenützt worden, die Kläger hätten ihre (der Beklagten) Situation zum eigenen Vorteil ausgenutzt, weshalb sie den Vertrag vom 20. Juni 2008 nicht halten will und daher mit ihrer Mitteilung aufhebt (siehe auch: a.a.O., S. 2: "Diesen Vertrag will ich nicht halten"). Er-

kennbar wird damit für jeden unbefangenen Leser nicht bloss, dass die Beklagte sich nicht an den Vertrag gebunden fühlt, sondern ebenso die Motivation dafür, die sich mit dem deckt, was landläufig als Übervorteilung betrachtet wird.

**2.2** Die Kläger als Vertragspartei der Beklagten behaupten (vgl. act. 2 S. 9 f.) kein anderes Verständnis dieses Schreibens vom 20. Oktober 2008, das sie unstrittig erhalten haben. Ebenso wenig stellen sie den Willen der Beklagten in Abrede, den Vertrag nicht mehr zu halten, weil sie sich durch die Kläger mit diesem Vertragsschluss ausgenutzt vorkam.

Auf diesen Willen der Beklagten, den Vertrag nicht mehr zu halten, kommt es hier, wo zu prüfen ist, ob eine Art. 21 Abs. 1 OR genügende Erklärung vorliegt, einzig an. Der Sache nach richtig wies das Bezirksgericht ebenfalls darauf hin, als es ergänzend erwog, die Beklagte habe den im Schreiben vom 20. Oktober 2008 zum Ausdruck gebrachten Willen mit ihrer Einsprache gegen die von den Klägern angestrebte Kanzleisperre im November 2008 noch bekräftigt (vgl. act. 6 S. 10). Soweit die Kläger andeuten (vgl. act. 2 S. 9 f.), der Text des Schreibens könne nicht von der Beklagten stammen, sondern sei dieser vorformuliert worden, übersehen sie ebenfalls das alles. An der Sache vorbei zielen sie folglich auch mit dem weiteren Hinweis, massgebend sei nicht, was die Beklagte vier Monate später zu Papier gegeben habe, sondern wie es zum Vertragsschluss gekommen sei (vgl. a.a.O., S. 10).

**3.** Bevor die weiteren Voraussetzungen der Übervorteilung i.S. des Art. 21 geprüft werden, lässt es der Hinweis der Kläger auf den Vertragsschluss angeraten erscheinen, den unstrittigen bzw. erstellten (vgl. dazu vorn Ziff. II/1.2) Sachverhalt zu rekapitulieren.

**3.1** Im Jahr 2007 bemerkte die Klägerin, welche oft von I. \_\_\_\_\_ nach J. \_\_\_\_\_ fährt, dass die Liegenschaft an der ...strasse ... in F. \_\_\_\_\_ leer steht. Über eine Anfrage bei einem Nachbarn ermittelte sie die im Altersheim wohnende Beklagte als Eigentümerin und nahm mit ihr im September 2007 Kontakt auf, mit der Absicht, die Liegenschaft zu erwerben. Auf den Kaufpreis angesprochen, erklärte die Beklagte damals offenbar, die Liegenschaft dürfte etwa Fr. 200'000.- kosten. Es

kam zu mehreren Besichtigungen der Liegenschaft durch die Klägerin und die Beklagte. Die Klägerin besuchte die Beklagte auch wiederholt im Altersheim.

Spätestens im November 2007 nahmen die Kläger mit der damaligen Beiständin der Beklagten, K.\_\_\_\_\_, wegen des Kaufs Kontakt auf. Sie erfuhren dabei von der Absicht der Vormundschaftsbehörde und der Beiständin, die Liegenschaft schätzen sowie an den Meistbietenden veräussern zu lassen. Es wurde denn auch die Treuhandfirma L.\_\_\_\_ AG mit dem Verkauf der Liegenschaft an den Meistbietenden beauftragt, und es liess diese Unternehmung zunächst die Liegenschaft durch die M.\_\_\_\_\_ schätzen (Schätzung vom 31. Januar 2008; Schätzwert: Fr. 300'000.-).

Die Kläger unterhielten derweil weiter Kontakt mit der Beklagten. An Weihnachten luden sie die Beklagte zum Nachtessen ein, am Sylvester besuchten sie mit der Beklagten die Liegenschaft, und die Klägerin setzte die Besuche bei der Beklagten im Altersheim fort (so z.B. auch Ende April oder Anfang Mai 2008, als die Klägerin von der Beklagten den Schätzbericht der M.\_\_\_\_\_ erhielt).

**3.2** Die L.\_\_\_\_ AG erstellte eine Verkaufsdokumentation, liess die Liegenschaft zum Verkauf ausschreiben und forderte die Interessenten auf, eine Kaufofferte einzureichen. Die Kläger verfassten ihre Offerte am 1. Mai 2008 und boten einen Preis von Fr. 250'000.-, verbunden mit dem Bemerkem, das entspreche dem Willen der Beklagten. Der ersten Offertrunde folgte eine zweite, bei der Angebote bis 16. Juni 2008 abzugeben waren. Die Kläger erkannten laut eigenem Bekunden, dass sie mit ihrem Angebot erster Runde von Fr. 250'000.- unberücksichtigt bleiben würden, weil die Vormundschaftsbehörde nicht bereit sein würde, ihnen die Liegenschaft zum offerierten Preis von Fr. 250'000.- zu verkaufen.

**3.3** In der Zwischenzeit (so die Kläger; vgl. act. 7/2 S. 8), also Ende Mai oder anfangs Juni 2008 informierte sich die Klägerin beim Notar des Kreises G.\_\_\_\_\_ über die rechtliche Stellung verbeiständeter Personen und erhielt die Auskunft, die verbeiständete Beklagte sei berechtigt, die Liegenschaft selbst zu verkaufen. Daraufhin wurde Rechtsanwalt Z.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, mit der Redaktion eines Kaufvertrages beauftragt, wobei allein die Klägerin die Instruktion vornahm und einen Kaufpreis von Fr. 250'000.- als vereinbart angab (vgl. act. 7/2 S. 9).

Am 16. Juni 2008 soll der Vertragsentwurf von Rechtsanwalt Z.\_\_\_\_\_ an das Notariat versandt worden sein, und es vereinbarte die Klägerin mit dem Notariat etwas später den Beurkundungstermin auf den 20. Juni 2008 (vgl. act. 7/15 S. 29). Am 20. Juni 2008 wurde der Verkauf der Liegenschaft durch die Beklagte an die Kläger beim Notariat G.\_\_\_\_\_ öffentlich beurkundet (vgl. act.7/11/5): Der Kaufpreis wurde auf Fr. 250'000.- festgesetzt; die Kläger verpflichteten sich ferner zu einer Nachzahlung von Fr. 25'000.- für den Fall, dass das Vermögen der Beklagten auf unter Fr. 15'000.- sinken sollte, und zu einer weiteren Nachzahlung von nochmals Fr. 25'000.- für den Fall, dass das Vermögen der Beklagten erneut unter Fr. 15'000.- sinken sollte.

**3.4** Im Berufungsverfahren nicht mehr strittig (vgl. act. 2 S. 3) ist ebenfalls, dass am 4. Dezember 2008 durch das Notariat G.\_\_\_\_\_ zwei Verträge öffentlich beurkundet wurden, mit welchen die Beklagte die Liegenschaft verkaufte, nämlich das Haus mit Garten zum Preis von Fr. 425'000.- an HA.\_\_\_\_\_ und eine davon abgetrennte landwirtschaftliche Parzelle zum Preis von Fr. 12'365.- an den Ehemann von HA.\_\_\_\_\_, bisheriger Pächter des landwirtschaftlich nutzbaren Teils der Liegenschaft (vgl. act. 7/19/6-7).

Nachzutragen bleibt, dass sich die Eheleute H.\_\_\_\_\_ an der zweiten, bis zum 16. Juni 2008 dauernden Offertrunde der L.\_\_\_\_\_ AG mit entsprechenden Angeboten beteiligt hatten (vgl. act. 7/26/1/7-8).

**4.** In objektiver Hinsicht setzt die Übervorteilung gemäss Art. 21 Abs. 1 OR nebst dem Vertragsschluss (vorn Ziff. II/2) weiter voraus, dass die im Vertrag vereinbarten Leistungen in einem offensichtlichen Missverhältnis zueinander stehen, was sich zu Lasten der einen Partei auswirkt (vgl. BGE 123 III 303, ferner siehe, statt vieler: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil Bd. I, Zürich 2008, S. 153 [mit Verweisen]). Unter Hinweis auf Judikatur und Literatur setzte sich das Bezirksgericht in seinem Urteil zutreffend mit dieser weiteren Voraussetzung auseinander. Auf die entsprechenden Erwägungen in act. 6, auf S. 10-11 kann zwecks Vermeidung von Wiederholungen vorab verwiesen werden. Ergänzend ist Folgendes anzumerken:

**4.1** Das objektive Element des Missverhältnisses zwischen den vereinbarten Leistungen beschlägt den Vertragsinhalt als solchen. Es beschlägt aber nicht jedes Ungleichgewicht zwischen den Leistungen, sondern nur ein "offenbares", also ein solches, das jedermann in die Augen fällt, der das Verhältnis der vereinbarten Leistungen vernünftig beurteilt (vgl. etwa BGE 46 II 60, 53 II 488, BGer 4C.254/2004, E. 3.3.1).

Ob ein derartiges offenbares Missverhältnis im konkreten Einzelfall besteht, lässt sich nicht auf Grund einer bestimmten, allenfalls gar mathematischen Formel entscheiden, sondern ist letztlich eine Ermessensfrage (vgl. BGE 123 III 304). Bei deren Beantwortung sind die vereinbarten Leistungen zu bewerten und gegeneinander abzuwägen, gemessen an ihrem objektiven Wert zur Zeit des Vertragsschlusses. Es kommt also nicht auf das subjektive Wertempfinden der Vertragsparteien an, sondern bei Sachleistungen auf den üblichen Preis, also den Verkehrswert oder Marktwert der Sache, soweit ein solcher besteht (vgl. BGE 123 III 303). Zu berücksichtigen ist dabei der übrige Vertragsinhalt im Gesamtzusammenhang, unter Einschluss allfälliger Zahlungs-, Fälligkeits-, und Haftungs- bzw. Freizeichnungsklauseln; allfälligen besonderen Risiken, die sich für eine Partei bei der Abwicklung gerade dieses Vertrages ergeben, ist zudem Rechnung zu tragen (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., S. 154 [Rz. 734] mit Verweisen).

**4.2** Die Kläger haben sich im Vertrag vom 20. Juni 2008 zur Leistung eines Kaufpreises von Fr. 250'000.- verpflichtet. Zusätzlich versprochen sie der kurz vor Vollendung des 87. Lebensjahrs stehenden Beklagten zwei Nachzahlungen von je Fr. 25'000.-, deren Leistung aber vom Eintritt zweier Bedingungen abhängig gemacht wurde, nämlich vom Schwund des Vermögens der Beklagten unter Fr. 15'000.- (erste Bedingung) zu Lebzeiten der Beklagten (zweite Bedingung) (vgl. vorn Ziff. II/3.3). Auf eine präzisere Regelung der Nachzahlungspflicht (abgesehen vom Versprechen ausseramtlicher Quittungsausstellung) wurde verzichtet, unter ausdrücklicher Entlastung des Urkundsbeamten und des Staates von jeder Haftbarkeit (vgl. act. 7/11/5 S. 3).

Diese Regelung der Nachzahlungspflicht weist bei näherer Betrachtung ein erhebliches spekulatives Element zugunsten der Kläger auf, und zwar nicht nur deshalb, weil die Pflicht im wirtschaftlich für die Kläger günstigsten Fall entfällt. Zu

beachten gilt es ebenso die Wahrscheinlichkeit des Eintritts dieses günstigen Falles. Im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Lebenserwartung einer 87-jährigen Frau nämlich sechs Jahre (vgl. [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/06/blank/dos/la\\_mortalite\\_en\\_suisse/ tab102.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/06/blank/dos/la_mortalite_en_suisse/tab102.html).; dort Dokument: su-d-01.02.02.03.02.06). Das gilt auch dann, wenn man zusätzlich bedenkt, dass der vollständige Verzehr der Fr. 250'000.- innert sechs Jahren einem Vermögensverzehr von rund Fr. 40'000.- pro Jahr entspricht, ein Wert, der zwischen den Parteien laut den Klägern nie ein Thema war (vgl. act. 7/15 S. 43).

Eine Sicherheit für die Nachzahlungen haben die Kläger sodann unstrittig weder versprochen noch gestellt, wiewohl eine Zahlung von Fr. 25'000.- oder gar von Fr. 50'000.- objektiv betrachtet keinen Pappentwurf darstellt, auch dann nicht, wenn die Zahlung vielleicht erst sechs oder sieben Jahre nach Vertragsschluss anfällt oder gar noch später. Hinzu kommt vielmehr die Ungewissheit der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung und somit der künftigen wirtschaftlichen Verhältnisse der Kläger als Schuldner. Das verstärkt das bereits erwähnte spekulative Element, welches der Regelung der Nachzahlungspflicht innewohnt, jedenfalls im Vergleich zur Vereinbarung eines unbedingten Kaufpreises von Fr. 300'000.-. Einen solchen haben die Beklagten hinwieder im Kaufvertrag nicht versprochen, auch wenn sie das beharrlich vortragen (vgl. etwa act. 7/2 S. 18, act. 7/15 S. 43, act. 7/31 S. 2, act. 2 S. 15). Richtigerweise wurde daher vom Bezirksgericht kein Kaufpreis von Fr. 300'000.- in die Wertung der Leistung der Kläger übernommen, sondern der verkündete unbedingte Kaufpreis von Fr. 250'000.-. Ergänzend kann insoweit auf die entsprechenden Ausführungen im angefochtenen Urteil verwiesen (vgl. act. 6 S. 13 f.) und hier offen gelassen werden, ob die Bewertung der Nachzahlungspflicht allenfalls einen Zuschlag auf dem verkündeten Kaufpreis von Fr. 250'000.- zu rechtfertigen vermag. Anzumerken bleibt, dass die Kläger fehl gehen, wenn sie dem Bezirksgericht wiederholt vorwerfen, es habe ihre Nachzahlungspflicht bagatellisiert (vgl. etwa act. 2 S. 15).

Weitere Besonderheiten oder Klauseln im Vertrag, die bei der Bewertung der vertraglichen Leistung der Kläger eine Rolle zu spielen vermöchten, sind nicht erkennbar. Die allfällige Grundstückgewinnsteuer ist den Usanzen gemäss von der Beklagten als Verkäuferin zu leisten, unter Abrechnung am Kaufpreis jedoch

durch die Kläger sicherzustellen (vgl. act. 7/11/5 S. 4). Die Kläger, welche dem Bezirksgericht vorwerfen, es habe vom Kaufpreis der Eheleute H. \_\_\_\_\_ die Gewinnsteuer nicht abgezogen, indessen für sich von einem ungeschmälernten Preis von Fr. 300'000.- ausgehen (vgl. act. 2 S. 6), scheinen das zu übersehen.

**4.3** Der eben näher betrachteten Leistung der Kläger steht als Leistung der Beklagten die Verschaffung des Eigentums an einer Liegenschaft gegenüber, welche erstelltermassen pfandfrei ist und nur durch ein Wegrecht belastet wird (vgl. act. 7/11/5 S. 2).

**4.3.1** Bei Liegenschaften lässt sich der Wert nach verschiedenen Kriterien bestimmen, als Realwert (ein Schätzungswert), als Ertragswert bei Renditeliegenschaften, als Verkehrswert, der in der Regel zugleich dem Steuerwert entspricht und einen auf Vergleichen basierenden Durchschnittswert abbildet, oder als Marktwert (auch Handelswert genannt). Der Marktwert bezeichnet als Schätzungswert den Preis, der im Grundstückverkehr unter Dritten aufgrund der aktuellen Nachfrage sowie der Markterfahrung realisierbar erscheint oder gar als Marktpreis realisierbar ist. Der Marktwert und erst recht der Marktpreis als tatsächlich realisierbarer Wert widerspiegeln daher den objektiven, aktuellen Wert einer Liegenschaft im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, währenddem der Realwert als Schätzungswert und der Verkehrswert als Durchschnittswert lediglich Anhaltspunkte darstellen, aufgrund derer sich der Marktwert bzw. Marktpreis bilden, sei es – je nach aktueller Angebots- und Nachfragelage – als tieferer oder höherer oder in etwa gleicher Wert.

Das Bezirksgericht hat daher in seinem Urteil (act. 6 S. 11-14) zu Recht weder auf den Realwert gemäss M. \_\_\_\_\_-Schätzung noch auf den Verkehrswert (Steuerwert) der beklaglichen Liegenschaft abgestellt, sondern sich bei seiner Bewertung der Vertragsleistung der Beklagten im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 123 III 303) am realisierbaren Marktpreis orientiert, wie er sich im Zuge der Verkaufsbemühungen durch die L. \_\_\_\_\_ AG herausbildete. Es kann auch insoweit zur Vermeidung von Wiederholungen auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden.

Was die Kläger dagegen vorbringen (Abstellen auf Verkehrswert usw.; vgl. etwa act. 2 S. 11 ff., S. 21 f.), dringt nicht durch.

**4.3.2** Das Bezirksgericht hat den objektiven, realisierbaren Marktwert der Liegenschaft aufgrund eines Beweisverfahrens ermittelt, ausgehend von der Behauptung der Beklagten zum Ergebnis der Verkaufsbemühungen der L.\_\_\_\_\_ AG. Das ist vor dem Hintergrund der klägerischen Behauptung zu sehen, der von den Klägern versprochene Kaufpreis von Fr. 300'000.- entspreche dem korrekten Preis. Ferner nahm es Beweis ab zum Thema, ob die Eheleute H.\_\_\_\_\_ die Liegenschaft der Beklagten tatsächlich zu einem Gesamtpreis von Fr. 437'365.- gekauft hatten (vgl. act. 7/20). Letzteres ist vor dem Hintergrund der klägerischen Behauptung zu sehen, der Kaufvertrag mit den Eheleuten H.\_\_\_\_\_ stelle ein simuliertes Geschäft dar (vgl. act. 6 S. 6 und dazu act. 2 S. 6 [Parteistandpunkte: Keine Bemerkungen]). Es auferlegte der Beklagten dabei die Beweislast und erhob in der Folge das Zeugnis mehrerer Personen als Beweismittel, nebst Urkunden.

Die Kläger erachten dieses Vorgehen als falsch und rügen zudem die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs im Rahmen des Beweisverfahrens (vgl. act. 2 S. 3-6). Dazu im Einzelnen was folgt:

**4.3.2.1** Die Kläger erachten unter Hinweis auf ihre Beweiseingabe vom 8. Februar 2010 (act. 7/31) und teilweiser Wiederholung des dort Vorgetragenen die vom Bezirksgericht zum Beweis verstellten Themen als falsch bzw. bedeutungslos (vgl. act. 2 S. 4-6). Zu prüfen sei die behauptete Übervorteilung. Aus dem was aktenkundig sei, könne eine Täuschungs- und Ausbeutungsabsicht ausgeschlossen werden (vgl. act. 7/31 S. 2 und S. 3). In objektiver Hinsicht sei zudem von Belang, dass vom Verkaufspreis, den die Eheleute H.\_\_\_\_\_ versprochen hätten, die Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden müsse, so dass die Beklagte netto noch rund Fr. 388'000.- erhalten würde (vgl. act. 7/31 S. 3 und act. 2 S. 6).

Gemäss § 133 ZPO/ZH ist über erhebliche streitige Tatsachen Beweis zu erheben. Über die Frage der Täuschungs- und Ausbeutungsabsicht, welche auch nach Meinung der Kläger durch die Akten schon hinreichend dokumentiert ist, wurde kein Beweisverfahren durchgeführt. Was sie dazu rügen wollen, bleibt unklar.

Der Marktwert bzw. Marktpreis der Liegenschaft der Beklagten ist eine Tatsache und – wie vorhin dargelegt – für die Entscheidung der Frage eines offenbaren Missverhältnisses erheblich. Diese Tatsache ist zwischen den Parteien strittig, wie nur schon der Hinweis der Kläger auf die abzuziehende Grundstückgewinnsteuer zeigt, auch wenn dieser Hinweis offenkundig fehlerhaft ist (auch vom Kaufpreis, den die Kläger zu bezahlen versprochen, wäre die Steuer abzuziehen; vgl. vorn Ziff. II/2, a.E.). Von den Klägern wurde mit dem Einwand der Simulation sodann das Ergebnis der Verkaufsbemühungen der L. \_\_\_\_\_ AG als allfälliger Ausdruck des Marktpreises bestritten. Auch hierin liegt ganz offenkundig eine streitig Tatsache, die abzuklären war. Die Rügen der Kläger zu den Beweisthemen gehen somit insgesamt fehl.

**4.3.2.2** Die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs monieren die Kläger im Zusammenhang mit Schutzmassnahmen, welche das Bezirksgericht angeordnet hatte. Die Anordnung der Massnahmen, welche das Gesetz erlaubt (vgl. § 145 ZPO/ZH) erfolgte, was die Kläger der Sache nach zugestehen (vgl. act. 2 S. 3 f.), im Zusammenhang mit den Beweisantretungen im Hinblick auf eine ungestörte Durchführung des Beweisverfahrens (keine Beeinflussung von Zeugen im Vorfeld der Befragungen) und bezog sich auf gewisse Urkunden (vgl. act. 7/21: Beschluss vom 26. November 2009). Im Beweisabnahmebeschluss vom 25. März 2010 (act. 7/32) befasste sich das Bezirksgericht mit den Schutzmassnahmen erneut und hob sie teilweise auf (a.a.O., S. 8). Der Zweck der Massnahmen wurde dabei zuhanden der Kläger ebenso erörtert wie der Anlass und die Begründetheit der Massnahmen aus der Sicht des Bezirksgerichts (vgl. a.a.O., S. 4 f.). Mit Blick darauf erscheinen die Massnahmen nicht unverhältnismässig: Die Heimsuchung, welche die Klägerin bei den Eheleuten H. \_\_\_\_\_ veranstaltete, ist in der Tat eine äussert unübliche Form der Auskunftbeschaffung (erst recht bei einer rechtskundig vertretenen Partei) und darf daher ohne Not mit der Beharrlichkeit in Zusammenhang gebracht werden, welche das Bezirksgericht bei der Klägerin im Zusammenhang mit den Bemühungen, die Liegenschaft zu erwerben, konstatierte (vgl. dazu auch vorn Ziff. II/3.1 zu den Besuchen). Hinzu kommt, dass der Klägerin auch heute die Einsicht in die offenkundige Unüblichkeit ihres Hausbesuches

zu fehlen scheint, indem sie dem Bezirksgericht gleichsam unterstellt, es habe sie dazu aufgefordert (vgl. act. 2 S. 3 und dazu act. 7/32 S. 4 f.).

Wie die Kläger richtig bemerken, wurden die Schutzmassnahmen nach der Beweisverhandlung insoweit formell nicht aufgehoben, als eine entsprechende ausdrückliche Mitteilung an die Parteien unterblieb. Immerhin war den Klägern bekannt, dass der Massnahmезweck mit der Beweisverhandlung dahingefallen war. In den Akten, die vom Bezirksgericht nach Eingang der Berufung der Kammer überwiesen wurden, finden sich denn auch keine Hinweise darauf, dass die Schutzmassnahmen nach der Beweisverhandlung tatsächlich noch aufrechterhalten wurden. Das behaupten auch die Kläger so nicht. Sie behaupten insbesondere nicht, Akteneinsichtsgesuche von ihnen seien ab der Beweisverhandlung oder im Zuge der Berufungserhebung usw. abgelehnt worden. Die Rügen, welche sie anlässlich der Schlussverhandlung beim Bezirksgericht vorgebracht hatten (vgl. act. 7/61 S. 9), zeigen im Gegenteil, dass sie rund anderthalb Monate lang nichts unternahmen, um Einsicht zu erlangen. Seit dieser Schlussverhandlung ist zudem mehr als ein halbes Jahr ins Land gezogen und ebenso ist für diese Zeit kein Ersuchen der Kläger um Akteneinsicht dokumentiert, weder in den Akten des Bezirksgerichts noch bei der Kammer, wiewohl die Kläger um den Zweck der Massnahmen und die damit verbundenen zeitlichen Limiten wussten (vgl. act. 2 S. 4: ... in Aussicht stellte). Ihr Antrag, die Schutzmassnahmen seien heute aufzuheben, zielt von daher ebenso ins Leere wie die damit zugleich behauptete Gehörsverletzung.

Die Schutzmassnahmen, welche das Bezirksgericht angeordnet hatte, schlossen sodann den Rechtvertreter der Kläger nicht von der Akteneinsicht aus, nur die Kläger. Dem Rechtsvertreter war es daher möglich, die nur den Augen der Kläger vorenthaltenen Urkunden (Angebote, Vertrag usw.) vollumfänglich einzusehen und sich auf die Beweisverhandlung mit den Zeugenbefragungen vorzubereiten, auch in Bezug auf allfällige Ergänzungsfragen an die Zeugen. Solche Fragen stellte er denn zuweilen auch. Inwiefern der Gehörsanspruch bzw. die Möglichkeiten der Kläger beschränkt gewesen sein sollen, ihre prozessualen Rechte im Beweisverfahren und danach in der Schlussverhandlung rechtskundig wahr-

nehmen zu lassen, ist nicht ersichtlich. Ihre Rüge der Gehörsverletzung ist auch insoweit unbegründet.

Konkret legen die Kläger zu allem gar nichts dar, was eine tatsächliche Verletzung belegte, sondern belassen es bei allgemeinen Behauptungen, wie etwa der, sie hätten sich nicht gehörig auf die Schlussverhandlung vorbereiten können (vgl. act. 2 S. 4). Mit Blick auf act. 7/61, wo zu allen Zeugenbefragungen Stellung und Bezug auf die Akten sowie den unveränderten Standpunkt der Kläger genommen wird, bleibt indessen unergründlich, was von Belang zum "Gehörigen" gefehlt haben könnte, zumal in den diversen Zeugenbefragungen genau das thematisiert wurde, was mit den von den Massnahmen erfassten Urkunden ebenfalls belegt werden sollte, nämlich der Ablauf des Angebotsverfahrens der L. \_\_\_\_\_ AG, die Angebote und deren Höhe sowie die Ernsthaftigkeit, mit der sie unterbreitet wurden (vgl. act. 7/43-51 und 54). In der Berufungsbegründung beziehen sich die Kläger – um selbst das noch zu erwähnen – auf Tatsachen, die aus dem Offertspiegel folgen (vgl. act. 2 S. 13: 111 Anfragen), der von den Schutzmassnahmen erfasst war. Inwiefern ihnen dieser gleichwohl gehörsverletzend vorenthalten worden sein soll, wie sie zugleich in der Berufungsbegründung rügen (vgl. act. 2 S. 4), ist nicht ersichtlich. Ersichtlich ist hingegen, dass sich die Kläger letztlich selbst widerlegen. Gehörsverletzungen sind auch insoweit nicht dargetan.

Endlich lässt sich nicht ernsthaft behaupten, die Schutzmassnahmen hätten es den Klägern verunmöglicht, sich mit ihrem Rechtsvertreter über ihre Prozesschancen und Beweisrisiken etc. zu unterhalten oder darüber, wie sie ihren Prozessstandpunkt noch vertiefen oder besser abstützen könnten, etwa durch Widerlegen beklagter Darstellungen usw. Denn der Standpunkt der Kläger war und ist – wie gesehen – von Anfang an bis heute grundsätzlich derselbe: Eine Täuschungs- und Ausbeutungsabsicht ist aktenkundig nicht gegeben, die Beklagte wollte ihnen das Haus verkaufen und der im Vertrag vom 20. Juni 2008 versprochene Preis von letztlich Fr. 300'000.- war korrekt, entsprach dem Verkehrswert; ein Beweisverfahren dazu war überflüssig, also irrelevant, bedeutungslos. Demzufolge rügen die Kläger – wie gesehen ohnehin unbegründet – eigentlich die Verletzung ihres rechtlichen Gehörs einzig im Zusammenhang mit für sie selbst offensichtlich Bedeutungslosem. Weiterungen zu diesem Standpunkt erübrigen

sich, selbst eingedenk der sog. formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör.

**4.3.3** Die Kläger stellen mit ihrer Berufung die Ergebnisse der Beweiserhebungen des Bezirksgerichts als solche nicht in Frage, sieht man im Wesentlichen davon ab, dass sie wiederholt davon sprechen, bei einigen Angeboten anderer Interessenten sei der Finanzierungsnachweis nicht erbracht (vgl. etwa act. 2 S. 12). Mit diesem Einwand hat sich das Bezirksgericht indessen bereits zutreffend auseinandergesetzt (act. 6 S. 12 f.), weshalb ohne Wiederholung darauf verwiesen werden kann. Der Einwand betrifft zudem nicht alle Angebote, weshalb er alles andere als stichhaltig ist. Zudem übergeht er geflissentlich, dass die Kläger für die Nachzahlungspflicht im Vertrag mit der Beklagten keine Sicherheiten stellten; die Kläger behaupten dabei auch nicht, sie hätten für die maximal Fr. 50'000.- einen Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit erbracht bzw. überhaupt erbringen können (der Nachweis hätte sich nämlich auf den Zeitpunkt des allfälligen Eintritts der Bedingung beziehen müssen). Nur schon von daher kann offen gelassen werden, warum sie bei anderen einen Finanzierungsnachweis im Zusammenhang mit den Angeboten irgendwie als besonders notwendig erachten. Müssig ist es bei diesem Befund auch der Frage nachzugehen, ob und inwieweit die Kläger im Zuge ihrer Angebote an die L. \_\_\_\_\_ AG wenigstens einen Finanzierungsnachweis für den vereinbarten Kaufpreis von Fr. 250'000.- beibrachten oder der Beklagten im Juni 2008 vor dem Abschluss des Vertrages.

Im Übrigen setzen die Kläger den Wertungen der Ergebnisse der Beweiserhebungen durch das Bezirksgericht (vgl. act. 6 S. 12-14) lediglich eigene Wertungen entgegen (vgl. act. 2 S. 11-16). Diese gehen im Kern davon aus, der von ihnen vertraglich versprochene Preis von Fr. 300'000.- entspreche dem Verkehrswert, stehe zudem jedenfalls nicht im Missverhältnis zu den übrigen Geboten (vgl. act. 2 S. 16), von denen das Gebot der Eheleute H. \_\_\_\_\_ sowie von O. \_\_\_\_\_ gewissermassen Liebhaberpreise darstellten und nicht zu berücksichtigen seien (vgl. act. 2 S. 10 und S. 11 f.). Dass die Kläger ihren Wertungen im Gegensatz zum Bezirksgericht unzutreffende Prämissen unterlegen, wurde bereits dargelegt (vgl. vorn Ziff. II/4.2 und 4.3.1). Bereits von daher kommen sie gegen die Erwägungen im angefochtenen Urteil nicht an, die sich insgesamt als zutref-

ferend erweisen und auf die daher zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden kann. Was folgt, dient lediglich der Ergänzungen und Vertiefung der bezirksgerichtlichen Darlegungen.

Wie die Kläger selbst darlegen (vgl. act. 2 S. 11 f.), hat HA.\_\_\_\_\_ der Beklagten für die Liegenschaft ohne landwirtschaftliches Nutzland den Preis von Fr. 425'000.- geboten (und zu diesem Preis dann auch den Vertrag abgeschlossen). Der Zeuge O.\_\_\_\_\_ bot den Preis von Fr. 421'000.-, die Zeugin P.\_\_\_\_\_ den Preis von Fr. 360'000.-, die Zeugin Q.\_\_\_\_\_ den von Fr. 350'000.-. Der Durchschnittswert dieser vier Gebote beläuft sich auf Fr. 389'000.-, ein Wert, der 55.6% über dem liegt, was die Kläger der Beklagten als Kaufpreis im Vertrag vom 20. Juni 2008 versprochen. Der Wert der zwei höchsten Gebote, welche den Preis wiedergeben, der auf dem Markt letztlich auch nach Darstellung der Kläger realisierbar war, liegt unter der für die Kläger wirtschaftlich ungünstigsten Hypothese vollständiger Nachzahlungspflicht rund 40% höher als das, was sie der Beklagten vertraglich zusicherten, der von den Eheleuten H.\_\_\_\_\_ vertraglich zugesicherte, also realisierbare gesamthafte Preis von rund Fr. 437'000.- gar 45.7% höher. Wenn das Bezirksgericht im angefochtenen Entscheid eine erhebliche objektive Diskrepanz zwischen dem erblickt, was die Kläger als Kaufpreis zu zahlen sich bedingungslos verpflichtet haben (nämlich Fr. 250'000.-), und dem, was am Markt im Zeitpunkt des Vertragsschlusses als Preis realisierbar war bzw. ist, wird das durch diese weiteren Überlegungen mehr als gestützt. Denn sie fällt jedermann in die Augen, der das Verhältnis der im Vertrag vom 20. Juni 2008 vereinbarten Leistungen im Lichte des in jenem Zeitpunkt realisierbaren Marktwertes bzw. -preises vernünftig beurteilt.

Die objektive Voraussetzung des Missverhältnisses gemäss Art. 21 Abs. 1 OR ist somit erfüllt.

**4.4** Um selbst das zu erwähnen: Im Rahmen ihrer auf unzutreffenden Prämissen (wie Verkehrswert; vgl. act. 2 S. 12 f. und dazu vorn II/4.3.1) beruhenden Wertung der Angebote der diversen Interessenten sowie des von den Eheleuten H.\_\_\_\_\_ vertraglich versprochenen Kaufpreises halten sich die Kläger u.a. darüber auf, die Eheleute H.\_\_\_\_\_ hätten sozusagen einen Liebhaberpreis zu zahlen versprochen (vgl. act. 2 S. 10 und 11 f.). So habe HA.\_\_\_\_\_ eine persönliche Beziehung zur

Liegenschaft und sei das Ehepaar H.\_\_\_\_\_ praktisch gezwungen gewesen, die Liegenschaft zu kaufen, weil sie keine Wohngelegenheit gehabt hätten. Dass letzteres mit einem Liebhaberpreis nichts zu tun hat, braucht nicht lange erläutert zu werden. Auf der Hand liegt zudem, dass die Suche nach einer Wohngelegenheit einen Hauptantrieb für den Erwerb eines Einfamilienhauses darstellt, mithin markttypisch ist. Bekanntermassen ist ebenfalls markttypisch (und war es bereits im Jahr 2008), dass die Nachfrage bei Einfamilienhäusern nicht nur einem eher knappen Angebot gegenübersteht, sondern zugleich von individuellen Bedürfnissen der Käuferschaft geprägt ist. Selbst bei eher speziellen Angeboten führt das in Agglomerationsgebieten regelmässig zu einem Nachfrageüberhang; die Verkaufsbemühungen der L.\_\_\_\_\_ AG bei der Liegenschaft der Beklagten zeigen das exemplarisch: Bereits in der ersten Runde fanden sich acht Interessenten, die Fr. 300'000.- oder gar mehr boten (im Gegensatz zu den Klägern, die sich auf Fr. 250'000.- festlegten). Dass sich dieses Interesse in der zweiten Runde auf den Preis auswirkte, liegt auf der Hand.

Eine allfällige Beziehung von HA.\_\_\_\_\_ zur Liegenschaft bedeutet zudem nicht, dass sie sich bei ihrem Angebot anders verhalten hat als etwa die Interessenten O.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_ oder Q.\_\_\_\_\_. Wie die Kläger selber darlegen (vgl. act. 2 S. 12 f), haben diese Personen ihre Angebote im Rahmen dessen unterbreitet, was sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten und Vorstellungen jeweils als ihr Interesse für vertretbar erachteten. Ein Wesenszug des Marktes liegt gerade darin, dass die Teilnehmer im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten und Vorstellungen ihre Interessen wahrzunehmen versuchen. Dass allerdings die Interessen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Marktteilnehmer verschieden sind, ist ebenfalls ein Wesenszug des Marktes, wie jedermann weiss. Das alles scheinen die Kläger bei ihren Wertungen durchgehend auszublenden. Am vorhin dargelegten Ergebnis ändert das selbstredend nichts.

**5.** Neben der objektiven Voraussetzung des offenbaren Missverhältnisses verlangt die Rechtsfolge der Übervorteilung gemäss Art. 21 Abs. 1 OR das Vorliegen von zwei weiteren subjektiven Voraussetzungen.

**5.1** Zum einen muss bei der durch das objektive Missverhältnis benachteiligten Person im Zusammenhang mit dem konkreten Vertragsschluss ein sog. Schwächezustand gegeben sein, der sie in eine unterlegene Verhandlungsposition versetzt und den das Gesetz als Notlage, Unerfahrenheit oder Leichtsinn umschreibt (vgl. zum Ganzen etwa BGE 123 III 301 [Notlage], ZR 98 [1999] Nr. 37, dort S. 153 unter Verweis auf BGE 92 II 175 [Unerfahrenheit] und BGE 61 II 36 f. [Leichtsinn], ferner GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., S. 154 [Rz. 736], mit zahlreichen Verweisen).

Zum anderen muss die Gegenpartei diesen Schwächezustand ausbeuten, also erkennen und bewusst zur Verwirklichung ihrer Interessen ausnützen, indem sie um das objektive Missverhältnis weiss oder es wenigstens in Kauf nimmt (vgl. etwa ZR 98 [1999] Nr. 37 E. 5). Denn der Art. 21 OR lässt es Parteien grundsätzlich unbenommen, Verträge mit offenbarem Leistungsmissverhältnis abzuschliessen, schützt jedoch vor dem Missbrauch der Vertragsfreiheit in solchen Fällen, in denen die Ausbeutung der Schwäche eines anderen zum eigenen Vorteil einhergeht. Denn darin liegt eine Verletzung der vorvertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme, ein gegen das Gebot von Treu und Glauben verstossendes Verhalten (das zu allem auch geeignet ist, über die Rechtsfolge des Art. 21 OR hinaus Schadensersatzansprüche nach den Massstäben der culpa in contrahendo entstehen zu lassen; vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., S. 157).

**5.2** Wie unter Ziff. II/2.1 bereits kurz angesprochen, müssen im konkreten Fall alle Elemente der Übervorteilung – offenes Leistungsmissverhältnis, Schwäche und deren Ausbeutung – erfüllt sein, damit die Unverbindlichkeit des Vertrages erfolgreich geltend gemacht werden kann. Das ist im Rahmen einer im richterlichen Ermessen stehenden Gesamtwürdigung festzustellen, die alle erheblichen Umstände des Vertragsschlusses mitberücksichtigt (vgl. BGE 123 III 301 [zur Notlage], ZR 98 [1999] Nr. 37 E. 5). Im Einzelfall können daher an ein Element geringere Anforderungen gestellt werden, wenn dafür ein anderes Element stärker zur Geltung kommt (vgl. etwa ZR 98 [1999] Nr. 37 E. 5, GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., S. 156, BK-KRAMER, N 26 zu Art. 21 OR).

**6.** Das Bezirksgericht und die Parteien sind sich für einmal alle darin einig, dass der Sachverhalt, der für die Beurteilung der zwei subjektiven Voraussetzungen der Übervorteilung massgeblich ist, erstellt ist, namentlich dass es zu seiner Feststellung keines Beweisverfahrens bedurfte. Im Zusammenhang mit ihren Rügen zum Beweisverfahren stellen sich bekanntlich die Kläger geradezu auf diesen Standpunkt, zumal sie den vom Bezirksgericht im angefochtenen Urteil einleitend dargelegten Sachverhalt ohnehin anerkennen (vgl. vorn Ziff. II/3, II/4.3.2.1).

**6.1** Das Bezirksgericht hat bei der Beklagten Unerfahrenheit und Leichtsinn erkannt (vgl. act. 6 S. 14 f.). Die Unerfahrenheit gemäss Art. 21 Abs. 1 OR besteht in einem konkreten Mangel an Sachkenntnis für den in Frage stehenden Vertrag (vgl. BGE 92 II 168 ff.), die es einer Person verunmöglicht, den Vertrag richtig zu würdigen und das darin vereinbarte nachteilige Leistungsmissverhältnis zu durchschauen, beispielsweise weil sie nicht über die notwendigen Marktinformationen verfügt (vgl. ZR 98 [1999] Nr. 37 E. 4c). Leichtsinn verlangt weder ein generell leichtsinniges Benehmen noch einen leichtsinnigen Lebenswandel einer Partei. Dem Art. 21 Abs. 1 OR genügt, wenn eine Partei aus irgendeinem bestimmten Grund oder mehreren Gründen beim Abschluss eines konkreten Vertrages sorglos oder unbekümmert handelt und daher die Bedeutung und Tragweite ihres Vertragsverhaltens mehr oder weniger ausblendet. Solche Gründe können in Gefühlen der Zuneigung oder Dankbarkeit gegenüber der anderen Partei liegen, in Vertrauen zur Gegenpartei auch sowie im Wunsch, Gefälligkeit oder Gefallen zu erwecken oder nicht zu verlieren. Ist damit allenfalls ein Druck verbunden, Erwartungen nicht zu enttäuschen, die z.B. unbedacht geschürt wurden, so dass eine persönliche (z.B. seelische) Zwangslage entsteht, liegt kein Leichtsinn mehr vor, sondern wohl eine Notlage (vgl. statt vieler: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., S. 154 f., mit zahlreichen Verweisen).

Unstrittig bzw. als erstellt gilt, dass die 87-jährige Beklagte vor dem Vertragsschluss mit den Klägern bereits seit längerer Zeit im Altersheim wohnte und dabei von einem Vermögensverzehr lebte. Sie sah sich zudem ausser Stande, ihre schriftlichen Angelegenheiten selbst zu besorgen. Kenntnisse von Marktpreisen blieben ihr bis zum Vertragsschluss verschlossen. Insoweit eine Unerfahrenheit

anzunehmen, kann nach dem eben Dargelegten nicht falsch sein. Unübersehbar zeigt sich die in mangelnder Marktkenntnis gründende Unerfahrenheit darin, dass die Beklagte laut den Klägern zunächst einen Kaufpreis von lediglich Fr. 200'000.- als angemessen wählte und sich später mit einem Preis von Fr. 250'000.- zufrieden gab, in Kenntnis der Schätzung der Liegenschaft durch die M.\_\_\_\_\_ von Fr. 300'000.-, welche den Sanierungsbedarf erwähnte, den wiederholt hervorzuheben sich auch die Kläger bemühen, obwohl die Ergebnisse der Verkaufsbemühungen der L.\_\_\_\_\_ AG die Stichhaltigkeit dieses Arguments insoweit widerlegen, wie daraus die Richtigkeit des Schätzwertes als Marktpreis oder gar eine Reduktion des Kaufpreises unter den Schätzwert herzuleiten versucht wird. Dass die Beklagte am 20. Juni 2008 den Marktpreis gekannt hätte, wie er in den Ergebnissen der Verkaufsbemühungen der L.\_\_\_\_\_ AG aufscheint, behaupten die Kläger zu Recht nicht. Denn genau das zeigen auch die Antworten der Beklagten zu ihrer Enttäuschung im Rahmen der persönlichen Befragung, welche die Kläger im Zusammenhang mit dem zu anderen Themen durchgeführten Beweisverfahren zum Gegenbeweis angerufenen hatten (vgl. vorinstanzliches Protokoll S. 21 f.)

Leichtsinn, nämlich unübliche Unbekümmertheit im Verhalten der Beklagten vor und beim Vertragsschluss am 20. Juni 2008 kann ebenfalls erkannt werden, gerade mit Blick darauf, dass sie mit diesem Vertrag ihr einziges bedeutendes Aktivum veräusserte: An sich ausser Stande, ihre alltäglichen schriftlichen Angelegenheiten selbst zu besorgen, unterzeichnete sie vertrauensvoll einen Vertrag, den unbestrittenermassen ein ihr bis dahin unbekannter Anwalt anhand der Instruktionen der Klägerin aufgesetzt hatte. Dass die Beklagte beim Vertragsschluss etwa die spekulative Tragweite der Nachzahlungsklausel voll erkannte, die für sie einen fast schon aleatorischen Charakter aufwies, behaupten so nicht einmal die Kläger, mit Recht: Durchgehend negieren sie ja selbst den spekulativen Charakter der Nachzahlungspflicht, die unbestrittenermassen kurzfristig ins Vertragsprogramm aufgenommen worden war, warum auch immer. Gegen die Unbekümmertheit der Beklagten im Zusammenhang spricht im Übrigen auch nicht, dass sie in einem erst Tage danach geführten Gespräch mit Rechtsanwalt Z.\_\_\_\_\_ vif und witzig war, über Humor verfügte und Rätsel lösen konnte (vgl. act. 2 S. 17). Genauso gut lässt sich daraus nämlich vertrauensvolle Unbekümmert-

heit im Verkehr mit den Klägern begründen, gewachsen in den unstrittig wiederholten Besuchen durch die Klägerin, zumal unstrittig ist, dass die Beklagte sich in den Tagen und Wochen vor dem Vertragsschluss nicht durch andere Personen ihres Vertrauens beraten liess. Für unbekümmert vertrauensvolles Verhalten spricht endlich, dass die Kläger selbst nicht behaupten, die Beklagte habe von ihnen im Juni 2008 einen Nachweis der Finanzierungssicherung verlangt.

**6.2** Das Bezirksgericht hat im angefochtenen Urteil zu Recht der Sache nach auf diese und weitere Elemente hingewiesen, aus denen sich Unerfahrenheit und Leichtsinns der Beklagten als erstellt ergeben (vgl. act. 6 S. 14-16). Im Gegenzug hat es ebenfalls wesentliche Elemente hervorgehoben, welche eine Ausbeutung der Unerfahrenheit und des Leichtsinns der Beklagten durch die Kläger im Sinne von Art. 21 Abs. 1 OR als erstellt belegen (vgl. a.a.O.). Es kann daher unter beiden Aspekten auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden. Insbesondere ist auf die zutreffende Wertung des unstrittigen bzw. erstellten Sachverhaltes (vgl. vorn Ziff. II/3.1-3.3) durch das Bezirksgericht im Zusammenhang mit dem Vertragsschluss zwischen den Parteien hinzuweisen, aus der sich Wissen der Kläger um die Schwäche der Beklagten ebenso ergibt wie deren Bemühen, diese Schwäche zu Gunsten eines für sie vorteilhaften Vertrages auszunützen. Die nachfolgenden Hinweise sowie die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. II/6.1 bezwecken lediglich die Ergänzung und Vertiefung der entsprechenden vorinstanzlichen Darlegungen, die hier nicht mehr zu wiederholen sind. Sie dienen zugleich der Gesamtschau, wie sie vom Gericht verlangt ist (vgl. vorn Ziff. II/5.2).

In ihrer Wertung des unstrittigen Sachverhaltes lassen die Kläger wiederholt vorbringen, die Beklagte sei sich von der Beiständin und der Vormundschaftsbehörde beim Liegenschaftsverkauf sozusagen gegängelt vorgekommen und habe darunter gelitten (vgl. etwa act. 2 S. 7 f. und act. 7/2 S. 5 ff.). Die Beklagte habe ihnen die Liegenschaft verkaufen wollen (act. 7/2 S. 6, S. 7 f. [Ziff. 15]). Wenn von einem Fehlverhalten gesprochen werden könne, so die Kläger, dann in erster Linie von demjenigen der Vormundschaftsbehörde (a.a.O., S. 9). Diese habe das Haus verkommen lassen, statt den Verkauf oder die Vermietung nach der Inventarisierung an die Hand zu nehmen. Dieses unglaubliche Versagen der Vormund-

schaftsbehörde habe der Beklagten effektiv Schaden zugefügt (a.a.O.). Die Kläger scheinen damit gewissermassen die Rolle echter Interessenwahrer der Beklagten für sich zu beanspruchen, welche mit dem Kauf der Liegenschaft sozusagen dem Recht der Beklagten auf Selbstbestimmung gegenüber behördlichen Anmassungen ebenso zum Durchbruch verhalfen wie dem wirtschaftlichen Interesse der Beklagten, mit einem raschen Verkauf schadenstiftende Versäumnisse der Behörden auszubügeln.

Wie die Kläger dazu kommen, für sich dergleichen altruistisch anmutende Beweggründe zu reklamieren, bleibt unergründlich. Mit dem Vertrag vom 20. Juni 2008 verfolgten sie nämlich unübersehbar handfeste eigene Interessen. Ungeachtet der ihnen bekannten Bemühungen der Beiständin und der L. \_\_\_\_\_ AG, die Liegenschaft zum besten am Markt für die Beklagte erzielbaren Preis zu veräussern, offerierten sie der L. \_\_\_\_\_ AG lediglich einen Preis, den die Klägerin mit der Beklagten auf einer Gartenbank abgesprochen haben will (vgl. act. 7/15 S. 21). In Ihrem Angebot wiesen sie denn auch auf eine Preisabsprache hin. Zugestandenermassen bemühten sie sich sodann nicht darum, sich mit der Beklagten über einen allfälligen Marktpreis zu unterhalten (vgl. act. 7/15 S. 21: Über den Preis hat man lange nicht geredet. Weder der Verkehrswert noch eine gemischte Schenkung waren ein Thema). Der sich jedem vernünftigen Marktteilnehmer aufdrängenden Frage, ob sie mit ihrem Angebot von Fr. 250'000.- überhaupt eine reelle Chance hätten, die Liegenschaft im Rahmen der Angebotsrunden zu erwerben, stellten sich die Kläger nicht (vgl. act. 2 S. 22), und sie bekundeten auch nie die Absicht, einen solchen Preis zu zahlen (vgl. act. 7/15 S. 21: Nicht einmal der Verkehrswert in ihrem Verständnis war ein Thema). Vielmehr warteten sie das Ergebnis der Angebotsrunde (Ablauf der Offertfrist mit dem 16. Juni 2008) gar nicht erst ab, nachdem sie auf Anfrage hin vom Notar erfahren hatten, dass die Beklagte die Liegenschaft ohne Mitwirkung der Vormundschaftsbehörde verkaufen konnte (vgl. act. 2 S. 22), sondern kam es zum "relativ" raschen Abschluss des Kaufvertrages (a.a.O.) innerhalb weniger Tage mit Hilfe eines Rechtsanwaltes, den die Klägerin darüber instruiert hatte, dass es dem Willen der Beklagten entspreche, ihnen die Liegenschaft zum dann verkündeten Preis zu verkaufen.

Kein loyaler Geschäftspartner verhält sich gegenüber einer betagten, allein-stehenden, auch im Altersheim wenig Kontakte pflegenden (vgl. act. 7/15 S. 3) Person so, geschweige denn ein Geschäftspartner, der für sich beansprucht, auch noch deren Interessen wahren zu wollen. Denn welche Interessen der Be-klagten mit dem Vertrag vom 20. Juni 2008 gewahrt wurden, ausser dass die Klä-ger zu Käufern wurden, was exakt deren Interesse entsprach, ist nicht im Ansatz erkennbar. Offensichtlich ist hingegen, dass die Kläger seit dem Herbst 2007 be-harrlich dieses Ziel angestrebt hatten, in gewollter Inkaufnahme eines sich allen-falls zu Lasten der Beklagten auswirkenden erheblichen Leistungsmissverhältnis-ses – schliesslich stiess man bereits am Silvester 2007 auf den Hauskauf an (act. 7/15 S. 17), in einem Zeitpunkt, in dem gar noch ein Kaufpreis von Fr. 200'000.- im Raume stand.

7. Im Sinne einer Zusammenfassung bleibt somit festzuhalten, dass beim Kauf-vertrag vom 20. Juni 2008 alle Voraussetzungen einer Übervorteilung der Beklag-ten durch die Kläger im Sinne von Art. 20 OR erfüllt sind. Die Beklagte war daher berechtigt den Klägern zu erklären, sie wolle den Vertrag nicht mehr halten, und es ist dieser dahingefallen. Demgemäss hat das Bezirksgericht richtigerweise ei-nen Anspruch der Kläger auf dessen Erfüllung verneint und die Klage abgewie-sen. Die dagegen gerichtete Berufung der Kläger ist ebenso abzuweisen.

### III.

#### *(Kosten- und Entschädigungsfolgen)*

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die erstinstanzliche Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolge zu bestätigen, welche sowohl die Kostenverlegung als auch die Regelung der Entschädigungsfolgen im Verfahren EU080090 (vorsorgli-che Massnahmen/Kanzleisperre) umfasst und von der Beklagten nicht bean-standet wurde (vgl. act. 13 S. 17).

Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind den Klägern aufzuerle-gen. Ferner sind die Kläger zu verpflichten, der Beklagten für das Berufungsver-fahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Die Gerichtskosten sowie die Entschädigung der anwaltlich vertretenen Beklagten sind anhand der einschlägigen obergerichtlichen Verordnungen streitwertabhängig zu bemessen.

Dabei ist auf den von den Klägern im Berufungsverfahren als massgeblich erachteten Kaufwert der Liegenschaft von Fr. 300'000.- abzustellen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil vom 9. Dezember 2010 in den Dispositiv Ziffern 1-2 bestätigt.
2. Die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung (Dispositiv Ziffern 3-5) wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 14'750.-- festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Klägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
5. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteienschädigung von Fr. 19'400.-- (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen, unter solidarischer Haftung eines jeden von ihnen für den gesamten Betrag.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Bezirksgericht Hinwil und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.  
Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 300'000.--.  
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. K. Findeisen

versandt am: