

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB140080-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. H.A. Müller und Oberrichter lic. iur. M. Spahn sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. J. Freiburghaus

Beschluss und Urteil vom 11. Dezember 2014

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,

Beklagte und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

C._____,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Eigentum**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Horgen, III. Abteilung, vom
9. Oktober 2014 (CG090042-F)**

Rechtsbegehren:

- "1. Der Beklagte 1 sei zu verpflichten, das Eigentum am nachbezeichneten Objekt durch Abgabe einer entsprechenden Grundbuchanmeldung an das zuständige Grundbuchamt Zug um

Zug mit der Leistung des Kaufpreises gemäss nachfolgender Ziffer 2 auf die Klägerin zu übertragen:

In der Gemeinde D._____
Grundbuchblatt ..., Stockwerkeigentum,
E._____-strasse,

68/1000 Miteigentum an GBBI ..., Kat.Nr. ..., mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 3, mit Nebenräumen, im Aufteilungsplan grün umrandet, umfassend:

im 2. Obergeschoss: die abgeschlossene 5 ½- Zimmerwohnung,
im Kellergeschoss: 1 Kellerraum,
laut Begründungsvertrag Beleg Nr. ... und Aufteilungsplänen im Anhang.

2. Die Gegenleistung (Kaufpreis) zur Eigentumsübertragung gemäss Ziffer 1 sei mit Fr. 630'000.– abzüglich einer Wertverminderung der Bausubstanz/Abnützung seit 1. April 2007 bis zum Zeitpunkt der vollzogenen Eigentumsübertragung von monatlichen Fr. 500.– festzusetzen, und die Klägerin sei zu verpflichten, diesen Betrag Zug um Zug durch Ablösung der auf dem Kaufsobjekt haftenden Schuldbriefe und im Restbetrag durch Banküberweisung mit der Eigentumsübertragung gemäss Ziffer 1 an den Beklagten 1 zu bezahlen.
3. Es sei festzustellen, dass sich die Rechtswirkungen der Eigentumsübertragung gemäss Ziffer 1 im Übrigen - unter Vorbehalt von Besitzeserwerb/Eigentumsübertragung per Rechtskraft des Urteils - vollumfänglich nach dem zwischen dem Beklagten 1 sowie F._____, ... [Adresse] mit Datum vom 22. Dezember 2006 auf dem Notariat ... abgeschlossenen Kaufvertrag betreffend das Grundstück gemäss Ziffer 1 richten.
4. Es sei im Verhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten 1 und 2 festzustellen, dass der auf dem Grundstück gemäss Ziffer 1 vorstehend im Grundbuch vorgemerkte Mietvertrag (monatlicher Mietzins: Fr. 1'980.–, indexiert, Vormerkungsdauer: 31.08.2018, Dat. 29.09.2008, Beleg ...) zwischen dem Beklagten 1 (Vermieter) und dem Beklagten 2 (Mieter) nichtig ist, und es sei das zuständige Grundbuchamt anzuweisen, den vorgemerkten Mietvertrag im Grundbuch zu löschen.

Eventualiter (d.h. im Falle der Gültigkeit des erwähnten Mietvertrags) sei der Kaufpreis gemäss Ziffer 2 zusätzlich um den Betrag von jährlich Fr. 11'040.–, bezogen auf die Dauer der Vormerkung des Mietvertrags (vom 29. September 2008 bis am 31. August 2018) zu mindern, wobei der Minderungsbetrag für die Dauer vom Abschluss des Mietvertrags bis zur vollzogenen Eigentumsübertragung mit 5 % zu verzinsen und der Barwert für die

Dauer nach vollzogener Eigentumsübertragung bis zum Auslaufen der Vormerkung mit einem Zinssatz von 2.5 % zu diskontieren ist.

5. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Klägerin die Geltendmachung weitergehender Minderungsrechte sowie die übrigen Gewährleistungsrechte aus der Eigentumsabtretung nach Massgabe des Kaufvertrags gemäss Ziffer 3 sowie Schadenersatz vorbehält.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 9. Oktober 2014:

1. Der Beklagte 1 wird verpflichtet, das Eigentum am nachbezeichneten Objekt durch Abgabe einer entsprechenden Grundbuchanmeldung an das zuständige Grundbuchamt Zug um Zug mit der Leistung des Kaufpreises gemäss nachfolgender Ziff. 2 auf die Klägerin zu übertragen:

In der Gemeinde D. _____:

Grundbuchblatt ..., Stockwerkeigentum,

E. _____-strasse,

68/1000 Miteigentum an GBBL ..., Kat.Nr. ..., mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 3, mit Nebenräumen, im Aufteilungsplan grün umrandet, umfassend:

im 2. Obergeschoss: die abgeschlossene 5 ½- Zimmerwohnung,

im Kellergeschoss: 1 Kellerraum,

laut Begründungsvertrag Beleg Nr. ... und Aufteilungsplänen im Anhang.

2. Die Gegenleistung (Kaufpreis) zur Eigentumsübertragung gemäss Ziff. 1 wird auf Fr. 630'000.– festgesetzt, und die Klägerin wird verpflichtet, diesen Betrag Zug um Zug durch Ablösung der auf dem Kaufobjekt haftenden Schuldbriefe und im Restbetrag durch Banküberweisung mit der Eigentumsübertragung gemäss Ziff. 1 an den Beklagten 1 zu bezahlen.

Im darüber hinausgehenden Umfang (Abzug für die Wertverminderung der Bausubstanz/Abnutzung seit 1. April 2007 bis zum Zeitpunkt der vollzogenen Eigentumsübertragung von monatlichen Fr. 500.–) wird das Begehren abgewiesen.

3. Es wird im Verhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten 1 und 2 festgestellt, dass der auf dem Grundstück gemäss Ziff. 1 vorstehend im Grundbuch vorgemerkte Mietvertrag (monatlicher Mietzins: Fr. 1'980.–, indexiert, Vormerkungsdauer: 31.08.2018, Dat. 29.09.2008, Beleg ...) zwischen dem Beklagten 1 (Vermieter) und dem Beklagten 2 (Mieter) nichtig ist, und das Grundbuchamt G. _____ wird angewiesen, den vorgemerkten Mietvertrag im Grundbuch zu löschen.
4. Auf das klägerische Rechtsbegehren Ziff. 3 wird nicht eingetreten.

5. Die Entscheidungsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 36'834.– und den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Die weiteren Kosten betragen:

Fr.	2'376.00	Gutachterkosten;
Fr.	48.00	Auslagen Grundbuchamt;
Fr.	39'258.00	Kosten total.

Im Innenverhältnis hat der Beklagte 1 $\frac{7}{8}$ und der Beklagte 2 $\frac{1}{8}$ der Entscheidungsgebühr zu tragen.

6. Die Beklagten werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, die Klägerin mit Fr. 61'980.– (zuzüglich 7.6% MwSt. auf Fr. 24'792.– und 8% MwSt. auf Fr. 37'188.– sowie zuzüglich Weisungskosten von Fr. 615.–) zu entschädigen. Im Innenverhältnis hat der Beklagte 1 $\frac{7}{8}$, der Beklagte 2 $\frac{1}{8}$ zu tragen.
7. Der Beklagte 1 wird verpflichtet, der Klägerin aus dem Verfahren ES090015 Fr. 1'600.– für die Gerichtskosten sowie Fr. 2'000.– (zuzüglich 7.6% MwSt.) als Parteientschädigung zu leisten.
8. Die Gerichtskasse wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft die im Tresor der Gerichtskasse verwahrte Bankgarantie an die Klägerin auszuhändigen.
9. Der von der Klägerin geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 4'000.– wird zurückerstattet. Vorbehalten bleiben anderweitige Forderungen der Gerichtskasse gegenüber der Klägerin."

Berufungsanträge:

der Beklagten (Urk. 106 S. 2):

Beklagter 1

"In Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides Dispositiv Ziff. 3, Ziff. 5 bis Ziff. 9 seien:

1. Die Klage in Bezug auf Rechtsbegehren Nr. 4 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Dispositiv Ziff. 5 bis 7 neu festzulegen, nämlich im Verhältnis $\frac{3}{10}$ zulasten der Klägerin und $\frac{7}{10}$ zulasten des Beklagten 1.

Beklagter 2

In Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides Dispositiv Ziff. 3, 5 und 6 seien:

1. Die Klage in Bezug auf Rechtsbegehren Nr. 4 vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens neu festzulegen, d. h. die entsprechenden Gerichtskosten der Klägerin aufzuerlegen und diese zu einer angemessenen Prozessentschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer) zugunsten des Beklagten 2 zu verpflichten.
3. Unabhängig vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens seien lediglich die auf Rechtsbegehren Ziff. 4 entfallenden Prozesskosten solidarisch dem Beklagten 2 aufzuerlegen.

Je unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin und Berufungsbeklagten.

der Klägerin und Berufungsbeklagten:

--

Erwägungen:

1. Sachverhalt

1.1. Die Klägerin einerseits und der Beklagte 1 andererseits sind Mitglieder der gleichen Stockwerkeigentümergeinschaft (Liegenschaft E. _____-strasse ... in D. _____). Das Stockwerkeigentum der Klägerin ist im Grundbuch wie folgt beschrieben (Urk. 4/4):

"Grundbuchblatt ... Stockwerkeigentum

59/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Blatt ... mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 2 mit Nebenräumen, im Aufteilungsplan rot umrandet, umfassend:

im 1. Obergeschoss: die abgeschlossene 4½ Zimmerwohnung
im Kellergeschoss: 1 Kellerraum

laut Begründungsvertrag Beleg Nr. ... und Aufteilungsplänen im Anhang.

Anmerkungen

1. Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes, dat. 22.12.1971, HB
2. Reglement über die Verwaltung und Benutzung, dat. 22.12.1971, HB ...

Vormerkungen

Vorkaufsrecht z.G. der Stockwerkeigentümer. dat. 22.12.1971, Beleg"

Demgegenüber ist im Grundbuch das Stockwerkeigentum des Beklagten 1 heute wie folgt beschrieben (Urk. 79; vgl. auch Urk. 4/6):

"Grundbuch Blatt ... Stockwerkeigentum, E. _____-strasse ...
68/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Blatt ..., Kat. Nr. ...

Mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 3 mit Nebenräumen, im Aufteilungsplan grün umrandet, umfassend:

im 2. Obergeschoss: die abgeschlossene 5½ Zimmerwohnung
im Kellergeschoss: 1 Kellerraum

laut Begründungsvertrag Beleg Nr. ... und Aufteilungsplänen im Anhang.

Anmerkungen

Mit- und Stockwerkeigentum:

Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes, dat. 22.12.1971, HB

Mit- und Stockwerkeigentum:

Reglement über die Verwaltung und Benutzung, dat. 22.12.1971, HB ...

Vormerkungen:

1. Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer. Dat. 22.12.1971, Beleg ...
2. Mietvertrag mit B. _____, geb. tt.04.1956 [= Beklagter 2], über 5 ½ - Zimmerwohnung mit Kellerraum sowie 1 Autoabstellplatz (Grb. 1546), monatlicher Mietzins. Fr. 1'980.--, indexiert, Vormerkungsdauer: 31.08.2018. Dat. 29.09.2008, Beleg"

Das im Grundbuch vorgemerkte Vorkaufsrecht beruht auf Ziff. 8 des im Grundbuch angemerkten Begründungsaktes vom 22. Dezember 1971. Diese Bestimmung hat den folgenden Wortlaut (Urk. 4/5 S. 6):

"8.

Den Stockwerkeigentümern wird im Sinne von Art. 712c Absatz 1 ZGB ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten eingeräumt, welcher an Kat.-Nr. ... Stockwerkeigentum oder Miteigentum an Stockwerkeigentum erwirbt. Im Falle der Veräusserung von Miteigentumsanteilen an Stockwerkeigentum geht das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers demjenigen der Stockwerkeigentümer im Range vor. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch auf den für die Stockwerke lit. a-d zu eröffnenden Grundbuchblättern für 'Vorkaufsrecht zugunsten der Stockwerkeigentümer' vorzumerken."

1.2. Am 22. Dezember 2006 verkaufte der Beklagte 1 seinen Stockwerkseigentumsanteil an F. _____, wobei die Eigentumsübertragung gleichentags erfolgte (Urk. 4/7, 4/8). Am 27. März 2007 teilte die Klägerin der

neuen Eigentümerin, F._____, brieflich mit, dass sie das ihr zustehende Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216e OR ausübe (Urk. 4/9). In der Folge kam es indessen zu keiner Eigentumsübertragung. Statt dessen ordnete das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Notariate und Grundbuchämter mit Beschluss vom 2. September 2008 an, dass wegen eines Beurkundungsfehlers im Grundbuch G.____ der Beklagte 1 wieder als Eigentümer der Grundstücke GBBl. ... (Stockwerkeinheit) und GBBl. ... (Garagenplatz) einzutragen sei (Urk. 4/11). In der Folge wurde der Beklagte 1 per 12. September 2008 wieder als Eigentümer der Stockwerkeinheit GBBl. ... eingetragen, und mit Schreiben vom 15. September unterrichtete das Grundbuchamt G.____ die Klägerin darüber (Urk. 41/13). Durch Brief vom 22. September 2008 teilte die Klägerin dem Beklagten 1 hierauf mit, dass sie nun ihm gegenüber ihr Vorkaufsrecht bezüglich seiner Stockwerkeinheit geltend mache (Urk. 4/14).

1.3. Nach der Darstellung der Klägerin war der Beklagte 2 der Lebenspartner von F.____, wobei geplant gewesen sei, dass er die von F.____ gekaufte Wohnung zusammen mit dieser beziehe (Urk. 2 S. 6). Demgegenüber bestritt der Beklagte 2 im Prozess, dass F.____ seine Lebenspartnerin gewesen sei, denn "wir waren mal kurze Zeit befreundet, aber das hat mit der Sache nichts zu tun" (Urk. 17 S. 1). Am 20. September 2008, d.h. nur wenige Tage, nachdem er wieder an Stelle von F.____ im Grundbuch als Eigentümer der Stockwerkeinheit Grundbuchblatt ... eingetragen worden war, schloss der Beklagte 1 mit dem Beklagten 2 bezüglich dieser Stockwerkeinheit einen bis zum 31. August 2018 befristeten Mietvertrag (vgl. Urk. 79). Vereinbart wurde ein Mietzins von monatlich Fr. 1'580.00 zuzüglich eine monatliche Akontozahlung für Nebenkosten von Fr. 400.00. Mit einem vom Beklagten 2 mitunterzeichneten Schreiben vom 20. September 2008 teilte der Beklagte 1 dem Grundbuchamt mit, dass der Mietvertrag gemäss der Vereinbarung zwischen ihm und dem Beklagten 2 im Grundbuch "einzutragen" sei. Die entsprechende Vormerkung des von den beiden Beklagten abgeschlossenen Mietvertrages wurde vom Grundbuchamt am 29. September 2008 vorgenommen (Urk. 79).

2. Prozessuales

2.1. Das Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 9. Oktober 2014 wurde den Parteien am 13. Oktober 2014 zugestellt (Urk. 103/1-2). Die vom 11. November 2014 datierende Berufung ist daher rechtzeitig.

2.2. Die vorliegende Klage wurde am 16. Juli 2009 nach zürcherischem Prozessrecht anhängig gemacht. Das Verfahren vor der Vorinstanz richtete sich daher gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO nach zürcherischem Prozessrecht. Das Rechtsmittel gegen das im Jahre 2014 eröffnete vorinstanzliche Urteil beurteilt sich dagegen nach der eidgenössischen ZPO (Art. 405 Abs. 1 ZPO). In gleicher Weise richtet sich das Verfahren vor Obergericht nach der eidgenössischen ZPO (Art. 404 Abs. 1 ZPO).

2.3. Die Berufung erweist sich sofort als offensichtlich unzulässig bzw. als offensichtlich unbegründet. Im Sinne von Art. 312 Abs. 1 ZPO ist daher keine Berufungsantwort einzuholen.

3. Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 9. Oktober 2014 (Proz.-Nr. CG090042; Urk. 107)

Die Klägerin erhob am 16. Juli 2009 beim Bezirksgericht Horgen gegen die beiden Beklagten Klage mit den eingangs vermerkten Rechtsbegehren. Mit Urteil vom 9. Oktober 2014 erkannte das Bezirksgericht Horgen (III. Abteilung) im Wesentlichen Folgendes:

- Verpflichtung des Beklagten 1, die fragliche Stockwerkeinheit GBBI. ... "Zug um Zug mit der Leistung des Kaufpreises" auf die Klägerin zu übertragen (Rechtsbegehren Ziff. 1; Dispositiv-Ziff. 1);
- Festsetzung der von der Klägerin zu erbringenden Gegenleistung auf Fr. 630'000.00 bei Ablösung der auf dem Kaufobjekt lastenden Schuldbriefe (Rechtsbegehren Ziff. 2; Dispositiv-Ziff. 2);
- Feststellung, dass der am 29. September 2008 mit Wirkung bis zum 31. August 2018 im Grundbuch vorgemerkte Mietvertrag zwischen

dem Beklagten 1 als Vermieter und dem Beklagten 2 als Mieter nichtig ist, sowie Anweisung an das Grundbuchamt G._____, den vorgemerkten Mietvertrag im Grundbuch zu löschen (Rechtsbegehren Ziff. 4; Dispositiv-Ziff. 3).

- Nichteintreten auf das Feststellungsbegehren betreffend Rechtswirkungen des Geschäftes zwischen der Klägerin und dem Beklagten (Rechtsbegehren Ziff. 3; Dispositiv-Ziff. 4).
- Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziff. 5-9).

4. Die Berufung der Beklagten in der Sache

4.1. Die Beklagten legen in der Berufungsschrift dar, dass sich die Berufung gemäss Berufungsschrift einzig "gegen **Dispositiv-Ziff. 4** und die damit verbundenen Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Ziff. 5 ff." richte (Urk. 106 S. 3). Bezüglich der erwähnten Dispositiv-Ziff. 4 ist das ein offensichtlicher Irrtum: Aus den Berufungsanträgen der beiden Beklagten (je Ziff. 1) geht nämlich hervor, dass die Abweisung der Klage "in Bezug auf **Rechtsbegehren Nr. 4**" verlangt wird. Die Gutheissung dieses Rechtsbegehren durch die Vorinstanz erfolgte indessen mit **Dispositiv-Ziff. 3** (nicht mit Dispositiv-Ziff. 4) des angefochtenen Urteils. Diese Bestimmung des angefochtenen Urteils fechten die beiden Beklagten an, wenn sie die Abweisung der Klage bezüglich des Rechtsbegehrens Ziff. 4 verlangen (Urk. 106 S. 2, Ziffern 1 der Rechtsbegehren). Angefochten mit der Berufung ist mithin Dispositiv-Ziff. 3 des vorinstanzlichen Urteils; unangefochten blieben demgegenüber die Dispositiv-Ziff. 1, 2 und 4.

4.2. Die beiden Beklagten legten mit ihrer Berufung eine von ihnen am 5. November 2014 unterzeichnete Vereinbarung vor, welche den folgenden Wortlaut aufweist (Urk. 109/1):

"Der Mietvertrag vom 20. September 2008 wird hiermit im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig aufgelöst. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Eingang des endgültigen Entscheides. Der Mieter verpflichtet sich, nach definitivem Abschluss des Verfahrens, unabhängig vom Ausgang, dem Mieter das Mietobjekt (Wohnung und Garage) ordnungsgemäss geräumt und

gereinigt zurückzugeben. Die Räumungsfrist nach Eingang des letztinstanzlichen Urteils beträgt maximal 30 Tage.

..., den 5. Nov. 2014

..., den 5. November 2014

gez. B. _____
Mieter

gez. A. _____
Vermieter"

4.3. Gemäss Art. 60 ZPO sind die Prozessvoraussetzungen in jeder Prozessphase bis zum Endentscheid von Amtes wegen zu prüfen. Fehlt eine Prozessvoraussetzung, so ergeht ein Nichteintretensentscheid (Gehri, BSK, N. 4 und 11 zu Art. 60 ZPO).

4.3.1. Gemäss Art. 59 Abs. 1 lit. a ZPO ist der von einem Kläger bzw. Rechtsmittelkläger geltend gemachte Anspruch nur zu beurteilen, wenn ein schutzwürdiges Interesse am erhobenen Anspruch vorliegt. Bei Rechtsmitteln spricht man in diesem Zusammenhang von der Beschwer, die gegeben sein muss: Der Rechtsmittelkläger muss mit andern Worten ein Interesse an der Abänderung des angefochtenen Entscheids haben. Geht ihm dieses Interesse ab, so wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (Alexander Zürcher, in ZHK, N. 14 zu Art. 59 ZPO). Bei Feststellungsklagen gehört das sog. Feststellungsinteresse zum schutzwürdigen Interesse gemäss Art. 59 Abs. 1 lit. a ZPO (Gehri, BSK, N. 8 zu Art. 59 ZPO).

4.3.2. Mit Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils hiess die Vorinstanz das gegen beide Beklagte gerichtete Klagebegehren Ziff. 4 der Klägerin gut, das auf die Feststellung der Nichtigkeit des von den Beklagten als Vermieter bzw. Mieter am 20. September 2008 abgeschlossenen Mietvertrages bezüglich der von der Klägerin beanspruchten Eigentumswohnung abzielte. Den betreffenden Mietvertrag haben die Beklagten indessen mit Vereinbarung vom 5. November 2014 auf den Zeitpunkt des "Eingangs des endgültigen Entscheides" aufgelöst. Damit steht fest, dass der Mietvertrag selbst dann, wenn die Beklagten in diesem Punkte mit ihrer Berufung durchdringen sollten, nicht mehr weitergeführt wird. Im Ergebnis unterziehen sich die beiden Beklagten mit Vereinbarung vom 5. November 2014 dem, was die Vorinstanz mit Dispositiv-Ziff. 3 ihres Urteils festgestellt und angeordnet hat, und zwar ungeachtet des Prozessausgangs.

Damit entfällt in diesem Punkte ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten an der Berufung. Auf sie ist daher insoweit nicht einzutreten, als sie sich gegen Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils richtet.

5. Berufung der Beklagten gegen die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Beklagten verlangen mit ihrer Berufung die Aufhebung der Dispositiv-Ziff. 5 bis 9 des angefochtenen Urteils, mit denen die Vorinstanz die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens geregelt hat.

5.2. Zunächst wehren sich die Beklagten dagegen, dass die Vorinstanz beiden Beklagten alle anfallenden Prozesskosten unter Solidarhaft auferlegt hat (vgl. Berufungsantrag Ziff. 2 des Beklagten 1 und Berufungsantrag Ziff. 3 des Beklagten 2).

5.2.1. Die Vorinstanz hatte die Kosten- und Entschädigungsfolgen nach zürcherischem Prozessrecht zu regeln. Gemäss § 70 Abs. 1 ZPO/ZH bestimmt das Gericht die Anteile von Streitgenossen an den Kosten und Entschädigungen. Das Gericht kann gemäss dieser Bestimmung namentlich anordnen, dass ein Streitgenosse für den Anteil des andern solidarisch mithaftet. Diese Vorschrift gilt nicht nur für notwendige, sondern auch für einfache Streitgenossen. Damit kann das Gericht die solidarische Haftung der Streitgenossen selbst dann anordnen, wenn hinsichtlich der materiellen Ansprüche keine Solidarität besteht (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur ZPO/ZH, N. 2 zu § 70).

5.2.2. Im vorliegenden Fall war die Anordnung der solidarischen Haftung der beiden Beklagten durch die Vorinstanz ohne weiteres gerechtfertigt: Zwar betraf die Frage, ob der Beklagte 1 seine Eigentumswohnung auf die Klägerin zu übertragen hatte (Rechtsbegehren Ziff. 1-3, 5), lediglich das Verhältnis zwischen der Klägerin einerseits und dem Beklagten 1 andererseits. Der Entscheid über diese Frage wirkte sich aber sehr wohl auch darauf aus, ob der zwischen den beiden Beklagten abgeschlossene im Grundbuch vorgemerkte zehnjährige Mietvertrag, welcher die Nutzung der im Streite liegenden Wohnung durch die Klägerin für lange Zeit hätte verunmöglichen können, Bestand hatte oder nicht. Wäre die

gegen den Beklagten 1 gerichtete Klage abgewiesen worden, dann wäre dies jedenfalls einer Gutheissung der gegen die beiden Beklagten gerichteten Klage betreffend die Gültigkeit des Mietvertrages im Wege gestanden. Die beiden Beklagten begaben sich mit andern Worten durch den Abschluss ihres Mietvertrages vom 20. September 2008 in das gleiche Boot. Nicht umsonst liessen sie sich denn auch in dem in der Folge von der Klägerin gegen sie angehobenen Prozess vom gleichen Anwalt vertreten. Die Anordnung der Solidarität durch die Vorinstanz erscheint unter diesen Umständen im Sinne von § 70 ZPO/ZH als ohne weiteres gerechtfertigt. Sind die beiden Beklagten mithin unter dem Gesichtspunkt der Kostenfolgen als Einheit zu betrachten, muss der Beklagte 2 schon aus diesem Grunde mit seinem Antrag scheitern, dass ihm für das vorinstanzliche Verfahren eine Prozessentschädigung zuzusprechen sei. Ganz abgesehen davon ist er auch bezüglich des ihn in erster Linie interessierenden Klagebegehren Ziff. 4 als unterliegend im Sinne von § 64 Abs. 2 ZPO/ZH zu betrachten.

5.3. Die Vorinstanz berechnete den Streitwert im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit wie folgt: Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2, Fr. 630'000.00 (entsprechend dem Kaufpreis der Wohnung; E. 5.3); Nichtigkeit des Mietvertrages, Fr. 213'840.00 (entsprechend Mietzins und Nebenkosten für elf Jahre; E. 5.3). Damit ging die Vorinstanz von einem Streitwert von Fr. 843'840.00 aus (E. 5.3).

5.3.1. Diese Streitwertberechnung stellen die Beklagten mit der Berufung an und für sich nicht in Frage. Bezüglich des Mietvertrages gehen sie zwar von einem Streitwert von Fr. 213'740.00 und nicht, wie die Vorinstanz, von Fr. 213'840.00 aus (Urk. 106 S. 11). Näher begründet wird diese Differenz aber nicht; auszugehen ist daher davon, dass in diesem Punkte ein offensichtlicher Irrtum der Beklagten vorliegt.

5.3.2. Mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2 verlangte die Klägerin, dass der von ihr zu zahlende Kaufpreis auf Fr. 630'000.00 festzusetzen sei, allerdings *"abzüglich einer Wertverminderung der Bausubstanz/Abnützung seit 1. April 2007 bis zum Zeitpunkt der vollzogenen Eigentumsübertragung von monatlich Fr. 500.00"*. Die

Vorinstanz führte dazu unter Hinweis auf § 102 ZPO/ZH aus, dass der "Antrag" betreffend Wertverminderung bei Eintritt der Rechtshängigkeit lediglich einen Streitwert von "rund Fr. 13'500.00" aufgewiesen habe, was "im Verhältnis zum Kaufpreis als vernachlässigbar" erscheine (E. 5.6).

5.3.2.1. Demgegenüber bestreiten die Beklagten, dass dieser Wert vernachlässigbar sei. Dem Antrag komme vielmehr ein Streitwert von Fr. 45'500.00 zu. Zu berechnen seien nämlich 91 Monate zu Fr. 500.00, umfassend den Zeitraum zwischen dem 1. April 2007 und dem Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens im Oktober 2014 (Urk. 106 S. 11).

5.3.2.2. Gemäss § 18 Abs. 1 ZPO/ZH richtet sich der Streitwert "nach dem Rechtsbegehren des Klägers *zur Zeit des Eintritts der Rechtshängigkeit*". Die Vorinstanz ging in diesem Zusammenhang von einem Streitwert von Fr. 13'500.00 aus (Urk. 107 S. 51), was mit der Berufung beanstandet wird (Urk. 106 S. 11). Wenn die Beklagten demgegenüber den Streitwert – post festum – nach der tatsächlichen Dauer des vorinstanzlichen Verfahrens berechnet haben möchten, dann kann das von vornherein nicht zielführend sein, weil die Dauer dieses Verfahrens von verschiedensten Faktoren abhängen kann und nicht voraussehbar ist. Entscheidend ist allerdings, dass der hier in Frage stehende Antrag der Klägerin gar nicht streitwertrelevant sein konnte, weil mit ihm nur die Modalitäten der Kaufpreisbestimmung geregelt werden sollten und die Rechtsbegehren 1 (Übertragung der Stockwerkeinheit "Zug um Zug") und 2 (Bestimmung der Gegenleistung) ohnehin eine Einheit bilden. Daher kam es darauf an, welcher Wert der zu übertragenden Wohnung zukam; dieser Wert braucht keineswegs mit dem im Vorkaufsfall zu entrichtenden Kaufpreis übereinzustimmen. Eine Grundlage dafür, den Antrag der Klägerin betreffend periodische Reduktion des Kaufpreises betragsmässig zum Grundstreitwert hinzuzuzählen, als ob es sich dabei um ein Widerklagebegehren handelte (vgl. dazu § 19 Abs. 2 ZPO/ZH), gibt es nicht. Im Ergebnis ist der Streitwert des Rechtsbegehrens Ziff. 2 jedenfalls nicht anders zu berechnen, als die Vorinstanz es getan hat.

5.3.3. Bezüglich des Rechtsbegehrens Ziff. 3 kam die Vorinstanz zum Schluss, dass dessen Streitwert nicht ins Gewicht falle, "zumal darauf lediglich wegen des aktuell fehlenden Feststellungsinteresses nicht eingetreten wird" (E. 5.6). Dem ist ohne weiteres zu folgen, hat doch das fragliche Rechtsbegehren keine eigenständige Bedeutung. Die Beklagten widersprechen dem zwar mit der Berufung, indessen ohne nähere Begründung (Urk. 106 S. 11 unten). Insoweit genügt die Berufung den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht.

5.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorinstanzlichen Anordnungen betreffend die Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziff. 5 bis 9) ohne weiteres im Sinne von der §§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO/ZH dem Prozessergebnis entsprechen. Diese Anordnungen sind daher gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO zu bestätigen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen des Berufungsverfahrens

6.1. Angefochten wurde zunächst Dispositiv-Ziff. 3 des vorinstanzlichen Urteils. Massgebend ist der Streitwert "der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren". Dieser Streitwert berechnet sich im Zeitpunkt der Fällung des erstinstanzlichen Urteils (Spühler, BSK, N. 8 zu Art. 308 ZPO; Blickenstorfer, DIKE-Kommentar, N. 24 zu Art. 308 ZPO; vgl. auch Reetz/Theiler, ZHK, N. 39 zu Art. 308 ZPO). Der Streitwert des Rechtsbegehrens Ziff. 3 entspricht mithin dem Mietzins für 38 Monate (Oktober 2014 bis August 2018) zu Fr. 1'980.00; das ergibt einen Betrag von Fr. 75'240.00.

6.2. Hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen genügen die unbezifferten Berufungsanträge den gesetzlichen Anforderungen kaum. Es ist aus der Begründung der Berufung zu eruieren, von welchem Streitwert wohl auszugehen ist:

Gegenstand	Fundstelle	Betrag
Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 5	Urk.106 S. 11	Fr. 12'353.00
Reduktion Prozessentschädigung zu Lasten des Beklagten 1	Urk. 106 S. 12 Rz 2	Fr. 37'188.00
Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 7	Urk. 106 S. 12 Rz 3	Fr. 480.00
Prozessentschädigung gemäss Dispositiv-Ziff. 7	Urk. 106 S. 12 Rz 3	Fr. 1'200.00
Prozessentschädigung für Beklagten 2	Urk. 106 S. 13 Rz 7	Fr. 16'358.00
Total Streitwert Prozesskosten		Fr. 67'579.00

6.3. Zusammenfassend ist für das Berufungsverfahren von einem Streitwert von Fr. 142'819.00 auszugehen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den beiden Beklagten je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 ZPO). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, weil keine Berufungsantwort eingeholt wurde.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird insoweit nicht eingetreten, als sie sich gegen Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils richtet.
2. Rechtsmittel: vgl. Rechtsmittelbelehrung gemäss nachstehendem Urteil.

und sodann erkannt:

1. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen, und die Dispositiv-Ziff. 5 bis 9 des angefochtenen Urteils werden bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 8'000.00.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den beiden Beklagten je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung auferlegt. Soweit möglich, werden die Kosten mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

4. Für das Berufungsverfahren wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Horgen (III. Abteilung), je gegen Empfangsschein, an die Klägerin unter Beilage der Doppel von Urk. 106, 108 und 109).

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

6. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 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 und 90 ff. 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. 157'947.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Zürich, 11. Dezember 2014

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. L. Hunziker Schnider

lic. iur. J. Freiburghaus

versandt am:

mc