

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Weil

Urteil vom 21. Mai 2015

in Sachen

1. **A._____ GmbH,**
2. **B._____,**
3. **C._____,**

Beklagte und Berufungskläger,

Nr. 1 bis 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

D._____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Räumung einer Liegenschaft**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Pfäffikon
vom 4. Dezember 2014 (ER140012)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Am 24. Juli 2014 machte der Kläger und Berufungsbeklagte (fortan Kläger) gegen die Beklagten und Berufungskläger (fortan Beklagte) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Pfäffikon (fortan Vorinstanz) eine Klage betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen anhängig (act. 1). Er stellte folgendes Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

Den Beklagten 1, 2 und 3 sei unter Strafandrohung von Art. 292 StGB sowie Androhung der Zwangsvollstreckung zu befehlen, das Grundstück E. _____ - Strasse ... (GB K-BI. ..., Lb. ..., Liegenschaft Kataster Nr. ... und GB K-BI. ..., Lb. ..., Liegenschaft Kataster Nr. ...) unverzüglich zu räumen und zu verlassen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.0 % MwSt) zulasten der Beklagten.

Am 21. Oktober 2014 fand vor Vorinstanz die Verhandlung statt, anlässlich welcher die Beklagten mündlich zum Begehren Stellung nahmen (Prot. I S. 5 ff.). Die Beklagten beantragten die Abweisung der Klage gegenüber den Beklagten 2 und 3, das Nichteintreten auf die Klage gegenüber der Beklagten 1 (im Eventualstandpunkt ebenfalls die Abweisung), unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt zu Lasten des Klägers (act. 15 S. 2).

Mit Urteil vom 4. Dezember 2014 erkannte die Vorinstanz was folgt (act. 13 = 23 = 25 S. 28 f.):

1. Die Beklagten 1, 2 und 3 werden unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die beiden Grundstücke an der E. _____ - Strasse ... in der Gemeinde F. _____ mit den Kataster-Nr. ... (GB K-BI. ..., Lb. ...) und Nr. ... (GB K-BI. ..., Lb. ...) bis spätestens **Samstag, 31. Januar 2015, 12.00 Uhr mittags**, zu verlassen und ordnungsgemäss zu räumen.
2. Das Gemeindeammannamt F. _____ wird mit Gültigkeit dieses Auftrages bis 30. April 2015 angewiesen, auf erstes Verlangen des Klägers Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken und dabei alle ihm tunlich erscheinenden Massnahmen zu treffen, nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Polizeigewalt. Der Kläger hat die Vollstreckungskosten gegebenenfalls vorzuschüssen, doch sind ihm diese von den Beklagten unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Entscheidegebühr (Pauschalgebühr) wird auf Fr. 7'000.– festgesetzt.

4. Die Gerichtskosten werden den Beklagten unter solidarischer Haftung auferlegt.
Sie werden aus dem Kostenvorschuss des Klägers bezogen, sind ihm aber von den Beklagten vollumfänglich zu ersetzen.
5. Die Beklagten werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.- (Mwst. inbegriffen) zu bezahlen.

(4./5. [recte 6./7.] Schriftliche Mitteilung/Rechtsmittelbelehrung)

1.2. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beklagten 1, 2 und 3 mit Eingabe vom 5. Januar 2015 fristgerecht Berufung (act. 24, vgl. Zustellnachweis act. 20/2). Sie stellen folgendes Rechtsbegehren:

Es sei

1. das Urteil des Bezirksgerichts Pfäffikon vom 4. Dezember 2014, Geschäfts-Nummer ER140012-H, aufzuheben;
2. die ursprüngliche Klage gegenüber den Beklagten 2 und 3 (Berufungskläger 2 und 3) abzuweisen;
3. auf die ursprüngliche Klage gegenüber der Beklagten 1 (Berufungsklägerin 1) nicht einzutreten;
4. eventualiter die ursprüngliche Klage gegenüber der Beklagten 1 (Berufungsklägerin 1) abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;
5. unter Kosten und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST, zu Lasten des ursprünglichen Klägers und Berufungsbeklagten.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Januar 2015 wurde den Beklagten Frist angesetzt, um den Kostenvorschuss zu leisten (act. 27). Dieser ging fristgerecht ein (act. 29). Mit Verfügung vom 28. April 2015 wurde dem Kläger in Anwendung von Art. 312 i.V.m. Art. 314 ZPO Frist angesetzt, um die Berufung zu beantworten. Innert Frist erstattete der Kläger die Berufungsantwort (act. 33). Er beantragt die Abweisung der Berufung. In prozessualer Hinsicht verlangt er, der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen und den Beklagten sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die streitgegenständlichen Liegenschaften bis spätestens 31. Mai 2015 zu verlassen (act. 33 S. 3).

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-21). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen

2.1. Das Einzelgericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlen die Voraussetzungen für dieses Verfahren, namentlich weil der Sachverhalt nicht liquid ist oder kein klares Recht vorliegt, hat ein Nichteintretensentscheid zu ergehen, die Abweisung fällt ausser Betracht (vgl. BGE 140 III 315, E.5). In einem solchen Fall ergeht somit kein materieller Entscheid, weshalb der Streitgegenstand noch nicht abgeurteilt ist und es dem Gesuchsteller freisteht, einen Prozess im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren anzustreben. Dass die beiden Voraussetzungen im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliegen, hat die gesuchstellende Partei zu beweisen. Dabei ist zu beachten, dass der Rechtsschutz in klaren Fällen keiner Beschränkung der Beweisstrenge unterliegt, sondern der *volle Beweis* zu erbringen ist (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl., Art. 257 N 6 und 31).

2.2. Bestreitet der Gesuchsgegner die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen (Sachverhalt), muss er seine Bestreitungen, Einwendungen und Einreden lediglich substantiiert vorbringen. Er hat seine Einwendungen und Einreden nicht einmal glaubhaft zu machen (BSK ZPO-HOFMANN, Art. 257 N 10). Den Gesuchsgegner trifft somit *lediglich eine Behauptungslast*.

Offensichtlich haltlose Bestreitungen (sog. Schutzbehauptungen), Einwendungen und Einreden des Gesuchsgegners genügen hingegen nicht, um Illiquidität des Sachverhalts zu bewirken. Haltlos ist ein Vorbringen dann, wenn es sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Es genügt aber nicht zur Haltlosigkeit, wenn die Wahrheit der Ausführungen fraglich erscheint. Vielmehr muss das Vorbringen zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken. Die Unwahrheit muss praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von Haltlosigkeit auszugehen (R. EGLI, Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, S. 1 ff., 4.4.1.).

2.3. Für den Gesuchsteller bedeutet der Umstand, dass der Gesuchsgegner lediglich einer Behauptungslast unterliegt, dass er – entgegen Art. 8 ZGB – zusätzlich die Beweislast für den Nichtbestand von rechtshemmenden und rechtsaufhebenden Tatsachen trägt (BGE 138 III 620 E. 6.2; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 11).

Aus dem Erfordernis, dass die bestrittenen Tatsachen durch sofort verfügbare Beweismittel ohne Weiteres bewiesen werden, folgt sodann, dass sich das Gericht bei der Abnahme von Beweismitteln – selbst wenn der Rechtsschutz in klaren Fällen den Regeln des summarischen Verfahrens untersteht und damit die Bestimmungen von Art. 248 ff. ZPO und somit auch diejenigen von Art. 254 ZPO über die Beweismittel zur Anwendung gelangen – grundsätzlich auf Urkunden zu beschränken hat (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl., Art. 257 N 5; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 12; GÖKSU, DIKE-Komm-ZPO, Art. 257 N 8).

2.4. Liegen divergierende (und seitens des Gesuchsgegners nicht haltlose) Sachverhaltsdarstellungen vor und kann der Gesuchsteller keine Urkunden vorlegen, welche die Darstellung des Gesuchsgegners zu widerlegen vermögen, bleibt zu prüfen, ob basierend auf der Sachverhaltsdarstellung des Gesuchsgegners der klare Rechtsanspruch des Gesuchstellers allenfalls noch besteht.

2.5. Klares Recht liegt vor, wenn über die Bedeutung einer Rechtsvorschrift kein begründeter Zweifel besteht (BGE 118 II 304 Erw. 3). Eine klare Rechtslage ist somit nicht nur dann gegeben, wenn bereits der Gesetzeswortlaut die genaue Bedeutung einer Vorschrift ergibt, sondern auch dann, wenn die Auslegung nach bewährter Lehre und Überlieferung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BSK ZPO-HOFMANN, Art. 257 N 11). Räumen Rechtssätze Ermessen ein, spielt beispielsweise Treu und Glauben eine Rolle, liegt hingegen grundsätzlich kein klares Recht vor (KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 2. Aufl., Art. 257 N 7). Etwas anderes ist nur dann denkbar, wenn die Interessenabwägung im Einzelfall zu einem klaren Resultat führt (R. EGLI, Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, S. 1 ff., 3.4.). Liegen jedoch gute Argumente für beide Richtungen vor, muss sich das Gericht mangels klaren Rechts für unzuständig erklären (M. TANNER, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen,

ZZZ 2010, S. 263 ff., S. 285). Sodann bedürfen vertragliche Regelungen – soweit der tatsächliche Konsens nicht unbestritten ist – der Auslegung. Dabei hat das Gericht aber auf den Grundsatz von Treu und Glauben zurückzugreifen und die Interessen der Parteien zu berücksichtigen, womit letztlich Ermessen auszuüben ist. Wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht klar ist, fällt deshalb eine weitere Auslegung nach dem Vertrauensprinzip im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen ausser Betracht (BSK ZPO-HOFMANN, 2. Aufl., Art. 257 N 11a).

Bestreitet der Gesuchsgegner die rechtliche Würdigung des Gesuchstellers, ist dies für die Frage, ob klares Recht vorliegt, nicht relevant, da das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO).

2.6. Die Abgrenzung von Sachverhalt und Recht ist sodann nicht immer ganz leicht, beinhalten doch Ausführungen der Parteien regelmässig Sachverhaltsdarstellung und Rechtsauffassung zugleich. Eine gewisse Vermischung ist somit beinahe unvermeidlich. Zu beachten ist, dass lediglich bezüglich des Tatsächlichen substantiierte und nicht haltlose Ausführungen vorliegen müssen. In rechtlicher Hinsicht kommt es darauf hingegen wie ausgeführt nicht an.

3. Urteil der Vorinstanz

Die Vorinstanz legte zunächst die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen dar. Zu Art. 641 ZGB, auf den der Kläger seinen Anspruch stützt, führte die Vorinstanz aus, dass es nicht am Eigentümer sei, zu beweisen, dass seiner dinglichen Klage kein Recht entgegenstünde. Weil die Eigentumsfreiheit vermutet werde, müsse der Prozessgegner behaupten und beweisen, dass er aufgrund einer besonderen Berechtigung die Sache im Besitz behalten dürfe. Dies habe auch im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zu gelten, weshalb die Beklagten ihre Nutzungsberechtigung nicht nur wie sonst üblich substantiiert darzulegen, sondern darüber hinaus den strikten Beweis dafür zu führen hätten (act. 19 = 23 = 25 S. 3 ff., insbes. S. 9).

Weiter erwog die Vorinstanz, der Kläger sei als Eigentümer zur Eigentumsklage grundsätzlich aktivlegitimiert. Die Beklagten würden dies bestreiten, da der Kläger

das Grundstück auch selbst nutze. Die glaubhafte teilweise Mitbenutzung würde jedoch untrennbar mit der Berechtigung zur Sachherrschaft über die beiden Grundstücke zusammenhängen und faktisch somit das Schicksal des Ausgangs der vorliegenden Eigentumsklage betreffend den restlichen, überwiegenden Teil der Grundstücke teilen. Die Frage der Aktivlegitimation des Klägers für die Aufenthalts- und Sanitärräume sowie die Nutzung von Anschlüssen für Wasser, Pressluft, Elektrizität, Telefon usw. sei daher vorliegend irrelevant und stehe der Eigentumsklage nicht entgegen. Bezüglich der Passivlegitimation erwog die Vorinstanz, es sei unbestritten, dass die Beklagte 1 die streitbetroffenen Grundstücke geschäftlich nutze. Daher sei sie als unmittelbare Besitzerin für die Eigentumsklage passivlegitimiert. Die Beklagten 2 und 3 würden vorbringen, sich nicht privat auf dem Grundstück aufzuhalten. Es seien jedoch alle drei Beklagten Besitzer der streitbetroffenen Liegenschaften geworden, da sie als Vertragspartei schuldrechtlich zur sofortigen Nutzung der Liegenschaft berechtigt seien. Es sei zwar nicht ganz klar, ob der Besitz mittelbar oder unmittelbar sei, dies sei für die Passivlegitimation aber irrelevant (act. 19 = 23 = 25 S. 10 ff.).

Durch die Unterzeichnung der Vereinbarung vom 26. Februar 2014, so die Vorinstanz weiter, sei zwischen den Parteien ein rechtsverbindlicher Vertrag entstanden. Der Wortlaut sei klar: Ohne die Erfüllung der zwei Bedingungen bis spätestens 30. Juni 2014 könne keine Handänderung erfolgen, sodass die Vereinbarung aufgehoben werde. Dass diese Bedingungen nicht eingetreten seien, werde nicht bestritten. Entsprechend hätten die Beklagten die Grundstücke bis spätestens 15. Juli 2014 zu räumen. Ab diesem Datum hätten die Beklagten keine schuldrechtliche Berechtigung mehr, sich auf den beiden Grundstücken aufzuhalten und sie zu nutzen. Die Voraussetzungen der Eigentumsklage im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB seien demgemäss ab dem 16. Juli 2014 dem Grundsatz nach erfüllt und die Grundstücke seien zu räumen, sofern die Beklagten nicht Einwendungen darzulegen vermöchten, die dem klägerischen Herausgabeanspruch entgegenstünden, oder sie eine anderweitige Berechtigung zum Besitz der beiden Grundstücke zu beweisen vermöchten. Die Einwendung der Beklagten – namentlich dass die Vereinbarung einen unmöglichen Fahrplan enthalte, was zur Teilnichtigkeit der Vereinbarung im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR führe, dass der Kläger am

Einholen einer Erwerbsbewilligung beim Landwirtschaftsamt nicht mitgewirkt, die Bereinigung der Altlastenfragen verhindert und das Bewilligungsverfahren schliesslich gar torpediert habe und dass die Bankgarantie erst per Beurkundung zu präsentieren gewesen wäre, eine solche jedoch nie stattgefunden habe – qualifizierte die Vorinstanz im Wesentlichen als haltlos, unsubstantiiert und unbegründet. Das behauptete Miet- bzw. Pachtverhältnis lasse sich sodann aus den vorhandenen Unterlagen nicht ableiten. Die Beklagten hätten den diesbezüglichen Beweis somit nicht erbracht, was jedoch erforderlich gewesen wäre. Hinzu komme, dass eine Miete aufgrund der Bestimmungen des BGBB gar nicht zulässig wäre und eine Pacht nur vereinbart werden könnte, soweit eine Bewilligung vorliege. Auch die Unterpacht falle ausser Betracht, da mit den mutmasslichen Pächtern keine Pacht sondern eine Gebrauchsleihe vereinbart worden sei. Zudem sei die Unterpacht nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters gültig. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte sei bei der Gebrauchsleihe gar nicht zulässig (act. 19 = 23 = 25 S. 13 ff.).

4. Zur Berufung

4.1. Mit Berufung können gemäss Art. 310 ZPO (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei muss der Berufungskläger im Einzelnen darlegen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten, und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (Art. 317 ZPO).

4.2. Die Beklagten rügen zusammenfassend, die Vorinstanz habe ihre Beweise nicht abgenommen. Ausserdem verkenne die Vorinstanz, dass die Beklagten im summarischen Verfahren bereits obsiegen würden, wenn ihre Einwendungen nicht abwegig seien. Die Beklagten müssten nicht einmal das Beweismass der "Glaubhaftmachung" erreichen, so Art. 257 ZPO. Der Summarprozess sei für den Kläger ein Urkundenprozess, nicht aber für den Beklagten. Die Beklagten hätten gerade keinen Beweis zu erbringen. Dies habe die Vorinstanz in den Vorbemer-

kungen zwar richtig erkannt, sich im Urteil aber nicht daran gehalten. Die andere Beweislastverteilung, namentlich in Erwägung VIII. 1.6, sei rechtlich unhaltbar. Die Beklagte 1 habe ihre Vorbringen mehr als glaubhaft gemacht und zumindest berechnete Zweifel gesetzt, was ausreichend sei. Die Vorinstanz halte die Einwendung von faktischer Miete/Pacht offenbar nicht für abwegig, haltlos, falsch, etc., sondern sie habe lediglich festgestellt, dass der endgültige Beweis nicht erbracht worden sei. Dazu müsste die beantragte Beweisabnahme stattfinden. Beantragte Beweise seien jedoch nicht abgenommen worden. Es könne nicht angehen, die Beklagtenseite nicht zum Beweis antreten zu lassen, aber den "Beweis" zu verlangen. Zudem seien Urkunden willkürlich ausgelegt worden. Ausserdem verstosse die Vorinstanz gegen Art. 55 ZPO (Verhandlungsmaxime). Sie stütze das Urteil mit Argumenten, die nicht einmal der Kläger vorgetragen habe. Sodann fehle es dem Kläger bereits an der Aktivlegitimation und den Beklagten 2 und 3 an der Passivlegitimation. Der Beklagte 1 habe zudem ein Nutzungsrecht, und zwar aus der Vereinbarung vom 26. Februar 2014, was eine faktische Miete bzw. Pacht sei. Dieses Nutzungsrecht dauere an, da der Kläger zu vertreten habe, dass die Handänderung nicht fristgemäss erfolgt sei, und die kurze Frist ohnehin von Anfang an unmöglich einzuhalten gewesen sei. Zudem habe er einen Anspruch aus Unterpacht mit den Pächtern G._____ und H._____. Das Urteil sei somit rechtsverletzend und deshalb aufzuheben und die Sache im Sinne ihrer Rechtsbegehren zu entscheiden (act. 24).

4.3. Der Kläger bestreitet in seiner Berufungsantwort die tatsächlichen Vorbringen der Beklagten und macht geltend, gewisse Aussagen seien unzulässige Noven. Er beantragt, bezüglich gewisser Ausführungen auf die Berufung nicht einzutreten, da sich die Beklagten diesbezüglich mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinandergesetzt hätten. Sodann argumentiert er, weshalb sein Gesuch um Räumung der Liegenschaft gutzuheissen sei. In Bezug auf die geltend gemachten Berufungsgründe bringt der Kläger vor, die Vorinstanz sei zu Recht zum Schluss gekommen, dass der Sachverhalt liquide sei. Nicht die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, die Beklagten hätten das Urteil der Vorinstanz offensichtlich nicht richtig gelesen. Die Beklagten würden den Sinn und Zweck des summarischen Verfahrens verkennen. Er, der Kläger, hätte

vorliegend gar nichts zu beweisen. Es genüge die Glaubhaftmachung seines Anspruchs. Er bringt unter anderem vor, es gebe keine Dokumente, welche die Behauptungen der Beklagten, sie hätten die Unterlagen zu den Altlasten erst am 16. Mai 2014 erhalten, belegen würden. Zur Rüge, dass Beweise nicht abgenommen worden seien, weise er darauf hin, dass selbst in der Berufungsschrift die Beweise nicht einmal konkret angeboten worden seien, was selbstredend daher rühre, dass keine Beweise vorhanden seien. Hinzu komme, dass im summarischen Verfahren ordentlicherweise keine Zeugen vorgeladen würden (act. 33 S. 6 ff.).

4.4. In der Berufung ist in erster Linie zu prüfen, ob einer der von den Beklagten vorgebrachten Berufungsgründe vorliegt. Ist dies der Fall, ist in zweiter Linie zu prüfen, ob die richtige Rechtsanwendung bzw. die richtige Feststellung des Sachverhaltes zu einem anderen Resultat führt. Diese Prüfung erfolgt aufgrund der vor Vorinstanz aufgestellten Behauptungen. Deshalb ist unbeachtlich, welche zusätzlichen Tatsachenbehauptungen in der Berufungsschrift aufgestellt werden und ob diese von der Gegenseite bestritten werden. Das nachträgliche Substantiieren von Behauptungen, die Bestreitung solcher Behauptungen sowie das Beibringen von weiteren Urkunden ist im Berufungsverfahren – abgesehen von Fällen gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO – nicht zulässig. Massgebend sind die Vorbringen vor Vorinstanz und die hierzu der Vorinstanz eingereichten Unterlagen.

4.5. Aufgrund des Charakters des Verfahrens war die Vorinstanz nicht gehalten, Beweise abzunehmen. Auch geht der Vorwurf der Beklagten, die Vorinstanz habe Argumente vorgetragen, die nicht einmal der Kläger geltend gemacht habe, ins Leere soweit es sich um die rechtliche Subsumtion des vorgetragenen Sachverhaltes handelt. Das Recht ist von Amtes wegen anzuwenden (Art. 57 ZPO). Deshalb ist die Vorinstanz frei, den vorgebrachten Sachverhalt auch unter nicht vorgebrachten rechtlichen Aspekten zu prüfen.

Hingegen ist die Ausführung der Vorinstanz, auch im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen sei die Nutzungsberechtigung vom Beklagten strikte zu beweisen, unzutreffend und findet ihre Stütze weder in der Literatur noch in der Rechtsprechung. Dass die Beklagten lediglich eine Behauptungslast trifft, gilt im

Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen unabhängig vom Verfahrensgegenstand. Andernfalls würde dies – wie von den Beklagten zu Recht vorgebracht – zu einer unhaltbaren Benachteiligung des Beklagten führen, wenn der Kläger ein Verfahren mit Beweismittelbeschränkung wählen könnte, bei dem der Beklagte mit Beweislast auf den Urkundenbeweis beschränkt würde. Entsprechend durfte die Vorinstanz Einwendungen der Beklagten, die der Guttheissung des Begehrens entgegenstünden, nicht mit der Begründung für unbeachtlich erklären, dass die Beklagten den Beweis nicht erbracht hätten. Indem sie dies tat, hat die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet. Auch die Argumentation des Klägers in der Berufungsantwort, die Parteien (d.h. sowohl er als auch die Beklagten) hätten ihre Behauptungen zum Sachverhalt im vorliegenden Verfahren glaubhaft zu machen, ist unzutreffend. Hierzu ist auf die Ausführungen unter Ziffer 2 (S. 4 ff.) zu verweisen.

Da ein Berufungsgrund vorliegt, ist im Folgenden anhand der vor Vorinstanz aufgestellten Behauptungen zu prüfen, ob die richtige Rechtsanwendung zu einem anderen Resultat führt.

5. Parteidarstellungen vor Vorinstanz

5.1. Unbestritten blieb, dass der Kläger Eigentümer der streitbetroffenen Grundstücke ist, die sich in der Landwirtschaftszone befinden. Die Grundstücke sind mit Altlasten belastet. Der Kläger wollte die Grundstücke verkaufen. Ende 2013 sind die Beklagten – nachdem früher schon Vertragsverhandlungen geführt worden waren, diese aber gescheitert waren – wieder an den Kläger gelangt und haben ihr Interesse an der Übernahme des Grundstückes inklusive der Altlasten bekundet. Daraufhin wurde die Vereinbarung vom 26. Februar 2014 geschlossen. Entsprechend dieser Vereinbarung hat die Beklagte 1 von den Grundstücken Besitz genommen. Gleichzeitig nutzt auch der Kläger die Grundstücke, unter anderem für den Sitz seiner zwei Gesellschaften. Am 1. Juli 2014 lag keine für die Handänderung erforderliche Bewilligung vor (act. 1 S. 3 ff., act. 4/4, act. 15 S. 5 ff. und Prot. I S. 5 ff.).

5.2. Im Weiteren gingen die Sachverhaltsdarstellungen der Parteien auseinander:

5.2.1. Der Kläger brachte vor, die Liegenschaft werde neben der Nutzung durch die Beklagte 1 auch von den Beklagten 2 und 3 benutzt. Die Beklagten seien sodann vor Abschluss der Vereinbarung über die Untersuchung betreffend Altlasten orientiert worden und es seien ihnen auch das entsprechende vom Kanton zusammengestellte Dossier sowie die Laborberichte zur Verfügung gestellt worden. Ebenfalls sei mitgeteilt worden, dass wohl ab Mitte Jahr 2014 mit einem Abschluss der Untersuchung zu rechnen sei. Die Beklagten hätten jedoch nach Abschluss der Vereinbarung weder eine Bewilligung des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich zur Eigentumsübertragung eingeholt, noch hätten sie eine Bankgarantie errichten lassen. Er, der Kläger, hätte die Beklagten wiederholt auf ihre Pflichten gemäss Vereinbarung aufmerksam gemacht und anboten, die Verhandlung mit der Bank gemeinsam zu führen. Mit Schreiben vom 30. Juni 2014 habe er die Beklagten aufgefordert, das Gelände vereinbarungsgemäss bis 15. Juli 2014 zu räumen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Weitere Schreiben seien am 11. und 22. Juli 2014 erfolgt. Die Beklagten hätten keine Befugnis zum Verbleib auf den betreffenden Parzellen.

Sodann sei der Vertrag des Klägers mit Herrn G._____ – so der Kläger weiter – trotz Bezeichnung kein Pachtvertrag, da einerseits kein Pachtzins vereinbart worden sei und der "Pächter" nicht Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sei oder wirtschaftlich über ein solches verfüge. Es liege eine unentgeltliche Überlassung vor (act. 1, Prot. I S. 5 ff.).

5.2.2. Die Beklagten bestritten die private Benutzung der streitbetroffenen Grundstücke durch die Beklagten 2 und 3. Sie führten weiter aus, der Beklagte 2 werde die erforderliche Erwerbsbewilligung erhalten, denn er mache eine Baumschule, was landwirtschaftliche Produktion darstelle. Jedoch habe die Zeit von Februar bis Ende Juni niemals für die Erarbeitung eines Konzeptes und Gesuches gereicht, was einschlägig bekannt sei. Insbesondere sei der Beklagte 2 ein Quereinsteiger und das Land mit Altlasten verseucht. Das Gesuch sei vorbereitet und gestellt worden, habe aber in dieser kurzen Frist nicht zu einer Bewilligung geführt

werden können. Schliesslich habe der Kläger das Gesuch der Beklagten durch Herrn I._____ am 12. August 2014 auch noch telefonisch direkt beim Landwirtschaftsamt als obsolet erklärt. Damit sei die Möglichkeit einer Bewilligung verhindert worden. Die Verkäuferschaft habe einen unmöglichen Fahrplan vorgegeben und so die Beklagten getäuscht. Mangels Mitwirkung durch die Verkäuferschaft sowie wegen der Verhinderung einer transparenten Bereinigung der Altlastenfragen und sogar Obstruktion des Klägers in der Bewilligungsfrage habe das Gesuch beim Landwirtschaftsamt nicht erwirkt werden können. Vollkommen falsch sei, dass keine Bankgarantie vorhanden gewesen sei. Die Bankgarantie wäre per Beurkundung zu präsentieren gewesen. Einen Beurkundungstermin habe es jedoch nicht gegeben. Die Verkäuferschaft habe keinen Termin organisieren wollen oder können, womit sie eine Situation geschaffen habe, in der die Beklagten die Bedingung gar nicht hätten erfüllen können. Die Finanzierung sei nie ein Problem gewesen. Nur die von der Verkäuferschaft verweigerte direkte Einsicht ins Dossier der J._____ habe die Analyse verunmöglicht. Die Verkäuferschaft habe eine willkürliche Auswahl von Akten zugestellt, viel zu spät und unvollständig. Sie habe nie die Möglichkeit eröffnet, dass die Beklagten mit dem J._____ direkt hätten diskutieren können, um sich über Kosten und Inhalt bzw. Status zu informieren. Herr I._____, Vertreter des Klägers, habe erst am 30. April 2014 Einsicht ins Dossier versprochen. Die CD mit den Altlasteninformatonen sei dann aber erst um den 16. Mai 2014 geliefert worden. Somit seien für die Erst-Evaluation des Kaufes und die Bewilligung über das Landwirtschaftsamt keine zwei Monate zur Verfügung gestanden. Die Behauptung des Klägers, es wäre über die Altlasten transparent informiert worden, sei falsch.

Mit der Vereinbarung vom 26. Februar 2014 – so die Beklagten weiter – hätten die Parteien eine Miete, allenfalls Pacht, der Grundstücke vereinbart, gegen Leistung von Naturalien und Übernahme von einzelnen Neben- und Unterhaltskosten. Die Beklagte 1 habe Reinigungsleistungen im Gebäude drin, an gemeinsam benutzten Sanitärräumen und dringend notwendige Pflegemassnahmen aussen vorgenommen, was entgeltliche Leistungen und Mietzinsbestandteile seien. Die Pflege habe das Eliminieren von Pflanzen beinhaltet. Veränderungen am Gelände habe die Beklagte 1 nicht vorgenommen, aber mit Zustimmung des Klägers das

Gelände entrümpelt und Bäume gefällt. Zudem habe die Beklagte 1 Unterhaltskosten für die Instandstellung des angrenzenden Flurweges übernommen. Der Kläger bestätige zudem die mündliche Abmachung, es seien die Nebenkosten von der Beklagten 1 zu tragen. Die schriftliche Bestätigung dieser mündlichen Abrede stamme von Herrn I._____ und sei in dessen "Vertragskizze" vom 11. Juli 2014, Seite 1, ganz unten, festgehalten. Damit liege ein geldwertes Austauschverhältnis vor. Die faktische Miete/Pacht laufe noch. Die Nutzung dauere bis zur Eigentumsübertragung. Die Miete/Pacht solle ohne Unterbruch in das Eigentum übergehen. Die Miete/Pacht sei nicht gekündigt worden, weshalb dieses Verhältnis weiterbestehe. Die Miete/Pacht sei auch nicht befristet auf den 15. Juli 2014 oder ein späteres willkürliches Datum, sondern sie sei resolutiv befristet und ende automatisch per Eigentumsantritt durch die Beklagte 1 oder den Beklagten 2 oder die Beklagte 3. Die Bedingung der Beendigung sei nicht eingetreten, weshalb auch aus dieser Betrachtung die Miete noch andauere. Die Bedingung der Eigentumsübertragung sei zudem durch Nicht-Mitwirkung und negative Intervention des Vertreters des Klägers verunmöglicht worden.

Das Schreiben des Klägers vom 30. Juni 2014 habe dem vereinbarten Geschäft und allen bisher getroffenen mündlichen und schriftlichen Abmachungen widersprochen. Mitten in den Verhandlungen habe es geheissen, sie müssten gehen. Nachweislich habe am 9. Juli 2014 ein Telefonat stattgefunden zwischen dem Rechtsvertreter der Beklagten und Herrn I._____. Dabei sei das Kaufinteresse nochmals dargelegt und Erfüllungsbereitschaft signalisiert worden. Die Verkaufsverhandlungen seien fortgesetzt worden. Am 11. Juli 2014 habe der Kläger die Verkaufsverhandlungen bestätigt, aber neue Bedingungen gestellt. Gleichentags habe der Kläger der Beklagten 1 einen Entsorgungs- und Aufräumauftrag erteilt. Diese Arbeiten – der Wegtransport der Betonklötze, Eisenreste, Holzreste und des Abfalls des Klägers und seiner zwei GmbHs – seien noch nicht abgeschlossen. Am 15. Juli 2014 sei der Preisanstieg zurückgewiesen worden. Die Verhandlungen seien aber nicht abgebrochen, sondern fortgesetzt worden. Deshalb sei auch der Termin der Gerichtsverhandlung verschoben worden. Das Schreiben des Klägers vom 22. Juli 2014 sei nicht nur inhaltlich falsch – auch nach dem 30. Juni 2014 sei noch verhandelt worden – sondern auch nicht abschliessend:

Die Fortsetzung der Verhandlungen über das Kaufgrundstück habe zwischen den Rechtsanwälten stattgefunden.

Das Pachtverhältnis des Klägers mit Herrn G._____ und Frau H._____ bestehe seit dem Jahr 2006 und dauere noch bis zum 1. Januar 2016 an. Die Pächter würden das Land für ihre Christbäume als Baumschule und parallel zur Fleischzucht mit Wollhaarschweinen nützen. Mit den Schweinen würde das Terrain frei von Unkraut gehalten, womit die Pächter ihrer Unterhaltspflicht nachkommen würden. Es läge eine gültige Pacht vor, seien die Leistungen der Pächter doch als Naturalzinsen zu verstehen. Im Sommer, als der vorliegende Streit begonnen habe, hätten die Pächter mit der Beklagten 1 eine "Unter-Pacht" vereinbart, so dass die Beklagte 1 das Land weiterhin nutzen könne. Diese Unterpacht sei nicht befristet. Gestützt darauf könne die Beklagte 1 weiterhin auf dem Grundstück bleiben. Die Unterpacht/Untermiete und die Vereinbarung vom 26. Februar 2014 würden sich ergänzen und teilweise überschneiden. Dies sei das Resultat der Situation vor Ort und den widersprüchlichen Handlungen des Klägers.

5.3. Die Vorbringen der Parteien sind hier zusammengefasst wiedergegeben. Die nachstehenden Erwägungen berücksichtigen hingegen alle Vorbringen, und zwar auch dann, wenn dies nicht ausdrücklich vermerkt ist.

Soweit die Ausführungen der Beklagten genügend substantiiert und nicht haltlos sind, hat – wie ausgeführt – der Kläger mit Urkunden zu beweisen, dass die Sachverhaltsdarstellung der Beklagten nicht zutrifft. Vermag er dies nicht, ist auf die Sachverhaltsdarstellung der Beklagten abzustellen und zu prüfen, wie es sich mit dem Anspruch des Klägers verhält. Nicht von Relevanz ist die zugleich mit den tatsächlichen Ausführungen vorgenommene rechtliche Würdigung durch die Parteien. Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an.

6. Würdigung

6.1. Anspruchsgrundlage

Art. 641 Abs. 2 ZGB verleiht dem Eigentümer das Recht, seine Sache von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen (Eigentumsklage) und jede ungerech-

fertigte Einwirkung abzuwehren (Eigentumsfreiheitsklage). Die Eigentumsklage kommt lediglich zur Anwendung, wenn der Eigentümer die Sache selber nicht unmittelbar besitzt. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes. Hingegen ist der Eigentümer zur Eigentumsfreiheitsklage stets befugt, d.h. auch wenn er die Sache unmittelbar besitzt, denn hierbei geht es um die Integrität seines Eigentums. Diese Klage richtet sich gegen den Störer, wobei dies nicht nur diejenige Person ist, die den Eingriff selbst vornimmt, sondern auch jede andere Person, die einen Eingriff in das geschützte Eigentum zu verantworten hat, indem sie etwa die Störung durch Dritte duldet oder veranlasst. Prinzipiell ist jede unmittelbare oder körperliche Einwirkung rechtswidrig, es sei denn, der Störer habe ein Recht zur Einwirkung. Dieses kann auf Gesetz oder auf rechtsgeschäftlicher Vereinbarung beruhen, schuldrechtlicher oder dinglicher Natur sein (BSK ZGB II-WIEGAND, Art. 641 N 40 ff.).

6.2. Aktivlegitimation

Der Kläger ist unbestrittenermassen Eigentümer der betreffenden Grundstücke und nutzt diese teilweise auch selbst. Aufgrund dieses unmittelbaren Besitzes entfällt zwar grundsätzlich die Eigentumsklage (Herausgabe), jedoch bleibt ihm die Eigentumsfreiheitsklage um Beseitigung einer Störung, die nicht auf einem gesetzlichen oder vereinbarten Recht auf Nutzung beruht.

6.3. Passivlegitimation

Dass die Beklagte 1 das Grundstück nutzt, ist unbestritten. Hingegen bestritten die Beklagten 2 und 3, auf den streitbetroffenen Grundstücken anzutreffen bzw. dort je tätig gewesen zu sein (act. 15 S. 2, S. 6). Diese Behauptung muss jedoch als haltlos bezeichnet werden, soweit sie nicht nur den Zweck der Anwesenheit erfassen soll (d.h. ob privat oder geschäftlich für die Beklagte 1), sondern die tatsächliche Anwesenheit. Der Beklagte 2 ist Geschäftsführer der Beklagten 1 und er führt nicht aus, wer an seiner Stelle die Arbeiten am Grundstück (Zusammentragen von Betonfundamenten, Rückbau von Anlagen usw.) vorgenommen haben will. Sodann räumte der Beklagte 2 sinngemäss auch ein, auf dem Grundstück gewesen zu sein (act. 15 S. 3, 4. Absatz: "Die Beklagten 2 und 3 [...] keine pri-

vate sondern geschäftliche Nutzung [...]") und die Beklagte 3 sogar explizit (Prot. I S. 14: "Tatsächlich war die Beklagte 3 für Reinigungsarbeiten, z.B. an den WC, vor Ort"). Sie bringen zwar vor, dies lediglich in Funktion als Mitarbeiter der Beklagten 1 getan zu haben und nicht aus privaten Gründen. Dies ist jedoch für die Eigentumsfreiheitsklage unbeachtlich. Der Anspruch richtet sich in erster Linie gegen die natürliche Person, welche die Störung begeht, selbst wenn diese für eine juristische Person handelt. Ist unbestritten, dass die natürliche Person für eine juristische Person auf das Eigentum einwirkt, richtet sich der Anspruch sowohl gegen die natürliche als auch gegen die juristische Person.

6.4. Ungerechtfertigte Eigentumsstörung

6.4.1. Der Kläger führte aus, dass gemäss Vereinbarung vom 26. Februar 2014 die Beklagten die Liegenschaft per 15. Juli 2014 zu verlassen hätten, falls die Handänderung bis zum 30. Juni 2014 nicht zustande kommen sollte. Die Nutzungsberechtigung sei somit nach dem 15. Juli 2014 entfallen, nachdem die Handänderung unbestrittenermassen nicht erfolgt sei. Die aktuelle Nutzung sei damit unberechtigt. Hierzu reichte er unter anderem den schriftlichen Vertrag vom 26. Februar 2014 ins Recht (act. 4/4).

6.4.2. Die Beklagten machten hingegen im Wesentlichen geltend, dass das mit dem Vertrag eingeräumte Recht auf Nutzung weiterbestehe. Hierzu brachten sie im Tatsächlichen vor, dass es am Kläger liege, dass die Handänderung nicht habe rechtzeitig vorgenommen werden können. Diese Tatsachenbehauptung kann nicht als haltlos bezeichnet werden. Auch erbrachte der Kläger hierzu nicht den Negativbeweis durch Urkunden. Deshalb ist im vorliegenden Verfahren davon auszugehen.

6.4.3. Mit der Vereinbarung vom 26. Februar 2014 wurde auf S. 2, zweitletzter Absatz, Folgendes vereinbart: "Sollte die Handänderung nicht zustande kommen, müssen die Käufer den ursprünglichen Zustand wieder herstellen und das Gelände bis spätestens 15.7.2014 räumen." Dies scheint auf den ersten Blick als klare Vereinbarung: Die Beklagten haben die Grundstücke per 15. Juli 2014 zu verlassen, wenn sie nicht Eigentümer geworden sind. Zwar ist in dieser Klausel nicht

nochmals explizit vom 30. Juni 2014 als Stichtag für die Handänderung die Rede, aber es scheint klar, dass die Handänderung vor dem 15. Juli 2014 erfolgt sein muss. Jedoch haben die Parteien auf S. 3 der Vereinbarung im letzten Absatz zudem vereinbart: "Kann die Handänderung durch Gründe, die bei den Käufern liegen, nicht bis am 30.06.2014 vorgenommen werden, so wird dieser Vertrag aufgehoben." Diese Klausel ist stimmig mit dem vorstehenden Vertragsinhalt. Jedoch bringt sie neu ein, dass zwischen der Verschleppung seitens der Käufer (der Beklagten) und der Verschleppung seitens des Verkäufers (des Klägers) zu unterscheiden ist. Gemäss dieser Klausel sollte der Vertrag nämlich dann dennoch weiter gelten, falls die Handänderung aus Gründen, die beim Verkäufer liegen, nicht innert der vereinbarten Frist vorgenommen werden konnte. Wie es sich diesfalls mit der Nutzungsberechtigung verhält, lässt sich dem Vertrag nicht ohne Weiteres entnehmen. Auch besteht diesbezüglich kein unbestrittener Konsens, bestreiten die Beklagten doch, dass sie den Vertrag so verstanden hätten, jedenfalls per 15. Juli 2014 das Grundstück verlassen zu müssen. Somit bedarf die Klausel zur Beendigung der Nutzung der Auslegung. Nur mittels Auslegung kann ermittelt werden, ob die Grundstücke jedenfalls per 15. Juli 2014 zu verlassen waren oder ob bei Verschulden des Klägers an der Verzögerung (wovon wie ausgeführt im vorliegenden Verfahren mangels klägerischen Beweis des Gegenteils auszugehen ist) eine Verlängerung erfolgen sollte. Folglich fehlt es am klaren Recht für den Wegfall der Nutzungsberechtigung. Auf das Begehren um Rechtsschutz in klaren Fällen ist somit nicht einzutreten.

Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, wie es sich mit den weiteren Einwänden der Beklagten verhält. Der Kläger ist mit seinem Anspruch auf den ordentlichen Zivilprozessweg zu verweisen. In jenem Verfahren ist nicht ohne Weiteres auf die Sachverhaltsdarstellung der Beklagten abzustellen, nur weil der Kläger das Gegenteil nicht zu beweisen vermag. Vielmehr haben die Beklagten den Beweis zu erbringen, soweit sie für eine bestrittene Behauptung die Beweislast tragen.

Die Berufung ist gutzuheissen und das Urteil der Vorinstanz vom 4. Dezember 2014 ist aufzuheben. Auf das Gesuch des Klägers um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 24. Juli 2014 ist nicht einzutreten (vgl. hierzu Ziff. 2.1). Mit dem Entscheid

in der Sache wird das prozessuale Gesuch des Klägers um Entzug der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Obsiegen die Beklagten, ist auch die erstinstanzliche Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben, wobei kein Anlass besteht, die Kostenfestsetzung (Höhe) gemäss Dispositivziffer 3 des angefochtenen Entscheids (act. 13 = 23 = 25 S. 28) zu ändern. Sie ist zu bestätigen. Für das zweitinstanzliche Verfahren beträgt die Entscheidgebühr in Anbetracht des Streitwerts von Fr. 620'000.– sowie in Anwendung von § 12 i.V.m. §§ 2, 4 und 8 Abs. 1 GebV OG Fr. 6'500.–. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO ist sowohl die erstinstanzliche als auch die zweitinstanzliche Entscheidgebühr dem unterliegenden Kläger aufzuerlegen. Der Kläger leistete für das erstinstanzliche Verfahren einen Kostenvorschuss von Fr. 7'000.– (vgl. act. 8). Die Beklagten leisteten für das zweitinstanzliche Verfahren einen Kostenvorschuss von Fr. 7'500.– (act. 29). Mit diesen Vorschüssen sind die Kosten (Entscheidgebühren) der Verfahren im Sinne von Art. 111 ZPO zu verrechnen, wobei der Überschuss des im zweitinstanzlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschusses an die Beklagten zurückzuerstatten ist. Der Kläger hat den Beklagten sodann die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu ersetzen.

Aufgrund seines Unterliegens wird der Kläger für beide Verfahren entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Da die Beklagten 1-3 durch denselben Anwalt vertreten sind, rechtfertigt es sich, ihnen gemeinsam eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Höhe der Entschädigung für das erstinstanzliche Verfahren von Fr. 7'000.– inkl. Mehrwertsteuer (Disp. Ziff. 5) wurde nicht beanstandet und scheint zudem auch angemessen. In Anwendung von § 13 AnwGebV i.V.m. § 4, § 8 und § 9 AnwGebV ist die Entschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren auf Fr. 6'000.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Pfäffikon vom 4. Dezember 2014 aufgehoben.
Auf das Begehren des Klägers vom 24. Juli 2014 wird nicht eingetreten.
2. Die erstinstanzliche Kostenfestsetzung (Dispositivziffer 3) wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'500.– festgesetzt.
4. Die Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens werden dem Kläger auferlegt. Die Kosten für das erstinstanzliche Verfahren werden aus dem vom Kläger vor Vorinstanz geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden aus dem von den Beklagten beim Obergericht geleisteten Kostenvorschuss bezogen, diese sind ihnen aber vom Kläger zu ersetzen. Der Überschuss des zweitinstanzlichen Kostenvorschusses wird den Beklagten von der Obergerichtskasse zurückerstattet.
5. Der Kläger wird verpflichtet, den Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) und für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 6'480.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten unter Beilage des Doppels von act. 33, an das Bezirksgericht Pfäffikon sowie 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. 620'000.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Weil

versandt am:
22. Mai 2015