



Kass.-Nr. AA070106/U/mum

Mitwirkende: der Kassationsrichter Herbert Heeb, Vizepräsident, die Kassationsrichterin Yvona Griesser, die Kassationsrichter Reinhard Oertli, Matthias Brunner und Georg Naegeli, sowie der juristische Sekretär Lukas Künzli

Zirkulationsbeschluss vom 28. Mai 2008

in Sachen

A.,
Beklagte, Appellantin und Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwältin [...]

gegen

1. Erbengemeinschaft B.,
2. C.,
Kläger, Appellaten und Beschwerdegegner 1 - 2
1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin [...]

betreffend

Eigentumsübertragung

Nichtigkeitsbeschwerde gegen ein Urteil der I. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Mai 2007 (LB060022/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. Mit Urteil vom 20. Dezember 2005 hiess die III. Abteilung des Bezirksgerichts Horgen die Klage vom 19. Dezember 2002 gut und sprach den Klägern gestützt auf den öffentlich beurkundeten und im Grundbuch vorgemerkten Kaufrechtsvertrag vom 22. Dezember 1987, Zug um Zug gegen Leistung des vereinbarten Restkaufpreises von Fr. 387'249.30 abzüglich der aktuellen hypothekarischen Belastung und gegen Übernahme der Grundpfandschuld, das Eigentum am Grundstück [...] in Z., Wohnhaus mit Garagenanbau und 603 m² Grundstücksfläche, zu. Weiter wies sie das Grundbuchamt [...] an, die Liegenschaft Grundbuchblatt [...] in Z., ins Eigentum der Kläger zu übertragen (vgl. OG act. 80).

2. Auf Berufung der Beklagten hin bestätigte die I. Zivilkammer des Obergerichts mit Urteil vom 21. Mai 2007 das erstinstanzliche Urteil (vgl. KG act. 2).

3. Dagegen legte die Beklagte (nachfolgend Beschwerdeführerin) rechtzeitig mit Eingabe vom 27. Juni 2007 kantonale Nichtigkeitsbeschwerde ein und verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Rückweisung der Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz (vgl. KG act. 1 S. 2). Der Präsident des Kassationsgerichts verlieh der Beschwerde mit Verfügung 28. Juni 2007 aufschiebende Wirkung (KG act. 5). Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung (vgl. KG act. 9). Die Beschwerdeführerin leistete die ihr auferlegte Prozesskaution von Fr. 19'000.– rechtzeitig (KG act. 10). In ihrer Beschwerdeantwort stellen die Beschwerdegegner 1 und 2 den Antrag auf Nichteintreten bzw. eventualiter auf Abweisung der Beschwerde (vgl. KG act. 11 S. 2). Der Beschwerdegegner 1 verstarb am 4. Juli 2007; seine Ehefrau, die Beschwerdegegnerin 2, und die Kinder [...] traten als Erbengemeinschaft B. in den Prozess ein (vgl. KG act. 19, 21-24).

II.

1. Die Beschwerdeführerin widersetzte sich der Klage in den vorinstanzlichen Verfahren (u.a.) mit der Begründung, die Beschwerdegegner hätten am 24. Juli 1987 eine Zahlung von Fr. 40'000.– auf ihr [eheliches] Konto [...] geleistet. Dabei habe es sich um eine (zusätzliche) Anzahlung an den Kaufpreis des Grundstücks gehandelt, wobei diese Zahlung im öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrag nicht festgehalten worden und ihr - der Beschwerdeführerin - nicht bekannt gewesen sei. Der Vertrag sei deshalb einerseits mangels übereinstimmender Willensäusserung der Parteien über den Kaufpreis nicht zustande gekommen und andererseits wegen Falschbeurkundung des Kaufpreises nichtig (vgl. KG act. 2 S. 5, OG act. 80 S. 5ff.).

In diesem Punkt fand erstinstanzlich ein Beweisverfahren statt. Der Beschwerdeführerin wurde der Hauptbeweis dafür auferlegt, dass es sich bei der Zahlung von Fr. 40'000.– um eine vorgängige Anzahlung zu dem im Kaufrechtsvertrag vom 22. Dezember 1987 beurkundeten Kaufpreis von Fr. 600'000.– gehandelt habe (Beweissatz 1). Das Bezirksgericht hielt dazu weiter fest, dass der Beweis für eine zusätzlich zum beurkundeten Kaufpreis erfolgte Zahlung angesichts des Charakters einer Schwarzzahlung kaum über einen direkten Beweis, sondern allein über Indizien möglich sei. Aus diesem Grund sei der allgemeine Beweissatz 1 durch acht Unterbeweissätze 1.1. bis 1.8, welche die Indizien betreffen, präzisiert worden. Falls der direkte Beweis nicht erbracht werden könne, werde es für einen rechtsgenügenden (indirekten) Beweis notwendig sein, dass die einzelnen Indizien, sofern und soweit sie bewiesen werden könnten, zusammen ein stimmiges, überzeugendes Gesamtbild in dem Sinne ergäben, dass eine Schwarzzahlung klarerweise zu bejahen sei (vgl. OG act. 80 S. 19).

Das Bezirksgericht gelangte zum Zwischenergebnis, dass der Beschwerdeführerin der direkte Beweis für eine Schwarzzahlung (Beweissatz 1) nicht gelungen sei (vgl. OG act. 80 S. 19-23). Es prüfte daher weiter, ob die Beschwerdeführerin diesen Beweis über die verschiedenen, in den Beweissätzen 1.1 bis 1.8 zum Beweis verstellten Indizien (indirekt) erbringen könne (vgl. OG act. 80 S. 23-35).

Zwar erachtete das Bezirksgericht den Beweis hinsichtlich einiger Indizien als erbracht, es kam jedoch zum Schluss, dass diese (bewiesenen) Indizien nicht ausreichen würden, um den rechtsgenügenden Beweis zu erbringen, dass es sich bei den Fr. 40'000.– um eine vorgängige, zusätzliche Zahlung zu dem im Kaufrechtsvertrag beurkundeten Kaufpreis von Fr. 600'000.– handle (vgl. OG act. 80 S. 35-37).

Das Obergericht gelangte nach Durchführung des Berufungsverfahrens – teilweise unter Hinweis auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen erstinstanzlichen Urteils - zum gleichen Beweisergebnis wie das Bezirksgericht (vgl. KG act. 2 S. 12-18 und S. 18-19).

2.1 a) Nach § 285 ZPO ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde unzulässig, soweit der angefochtene Entscheid dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegt und dieses mit freier Kognition überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt.

b) Der vorinstanzliche Entscheid erging nach dem 1. Januar 2007, weshalb sich die Weiterzugsmöglichkeiten für bundesrechtliche Rechtsmittel nach dem Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz [BGG], SR 173.110) richten (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG). Konkret unterliegt der vorinstanzliche Entscheid der Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG (vgl. Art. 90 und Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG und vorinstanzliche Rechtsmittelbelehrung nach Disp.-Ziff. 6/b). Im Rahmen dieses Rechtsmittels überprüft das Bundesgericht insbesondere eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG; vgl. SEILER, Bundesgerichtsgesetz [BGG], Bern 2007, N 10 zu Art. 95; vgl. SCHOTT, Basler Kommentar BGG, Basel 2008, N 3 zu Art. 95). Zu den Normen des Bundesrechts gehören auch die bundesrechtlichen Beweisvorschriften, namentlich die allgemeine Beweisregel nach Art. 8 ZGB. Letztere bestimmt, wem die Beweislast obliegt und damit wer die nachteiligen Folgen zu tragen hat, falls eine rechtserhebliche Tatsache nicht bewiesen werden kann. Nach Bundesrecht bestimmt sich auch das erforderliche Beweismass, d.h. insbesondere die Frage, ob ein strikter Beweis, ein höherer Grad von Wahrscheinlichkeit oder blosser Glaubhaftmachung der behaupteten Tatsache genügt

(vgl. die Frage des Beweismasses betreffend: BuGer 4A_387/2007, Urteil vom 16. November 2007, E. 2 m.w.H.; die Frage der Beweislastverteilung betreffend: BuGer 4A_291/2007, Urteil vom 29. Oktober 2007, E. 3.2; da diese Abgrenzungsfragen durch den Erlass des BGG nicht geändert haben, kann ergänzend auf die altrechtliche Rechtsprechung zum OG verwiesen werden: vgl. RB 2002 Nr. 11, BGE 128 III 271 E. 2b; BGE 130 III 321, E. 3-5; vgl. auch MESSMER/IMBODEN, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 102-105, m.w.H.). Im Verfahren der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde können somit das vom Sachrichter vorausgesetzte Beweismass, die von ihm vorgenommene Verteilung der Beweislast und festgestellten Folgen der Beweislosigkeit nicht angefochten werden.

2.2 Ob dagegen im konkreten Fall eine rechtlich erhebliche Tatsache nach Abnahme der Beweise als bewiesen erachtet werden kann, betrifft die Beweiswürdigung. Auch der Schluss aus Indizien stellt eine Tatfrage dar bzw. bildet Gegenstand der Beweiswürdigung (vgl. etwa VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. Auflage, Bern 2006, § 65 N 164). Die sachrichterliche Beweiswürdigung kann im Verfahren der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde auf Willkür hin überprüft werden. Willkür in der Beweiswürdigung (vgl. § 281 Ziff. 2 ZPO) liegt nur vor, wenn der vom Sachrichter gezogene Schluss für einen unbefangenen Denkenden als unhaltbar erscheint. Eine vertretbare Beweiswürdigung ist daher noch nicht willkürlich, auch wenn die Kassationsinstanz an der Stelle des Sachrichters allenfalls anders entschieden hätte (vgl. etwa VON RECHENBERG, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986, S. 28).

2.3 Gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft, welche nach § 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO in der Beschwerde nachgewiesen werden müssen (Rügeprinzip). Dies bedingt, dass sich die Beschwerde führende Partei konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt und aufzeigt, dass bzw. aus welchen Gründen der behauptete Nichtigkeitsgrund vorliegt. Dabei sind auch die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheides zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein

Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. Es ist nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes zu suchen (vgl. GULDENER, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach Zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 67; VON RECHENBERG, a.a.O., S. 16 ff.; FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar ZPO ZH, Zürich 1997, N 4 f. zu § 288 ZPO mit Hinweisen).

3.1 Wie gezeigt kann im vorliegenden Verfahren die vom Sachrichter für bestimmte Tatsachenbehauptungen vorgenommene Verteilung der Beweislast nicht überprüft werden, da es um die Anwendung einer bundesrechtlichen Beweisvorschrift geht (§ 285 ZPO, vorstehend E. II/2/1/b). Soweit die Beschwerdeführerin daher einwenden wollte, die Beschwerdegegner hätten entgegen der Auffassung der Vorinstanzen richtigerweise beweisen müssen, dass sie (die Beschwerdegegner) die Fr. 40'000.– als (ein mit dem Kaufpreis verrechenbares) Darlehen geleistet hätten (vgl. insbes. KG act. 1 S. 6, Ziff. 7, 3. Abschnitt), kann auf die entsprechenden Beschwerdepunkte nicht eingetreten werden. Allerdings bleibt unklar, ob die Beschwerdeführerin diese Einwände als eigenständige Rügen behandelt wissen will, da sie gleichzeitig richtig erkannt hat, dass im Verfahren der bundesrechtlichen Beschwerde in Zivilsachen die Frage der Beweislast (und des Beweismasses) überprüft werden kann (vgl. KG act. 1 S. 6/7, Ziff. 7 a.E.; S. 4, Ziff. 4).

3.2 a) Die Beschwerdeführerin wendet denn auch weiter ein, selbst wenn in Verletzung von Art. 8 ZGB von einer falschen Beweislastverteilung und einem falschen Beweismass ausgegangen werde, erscheine die Annahme der Vorinstanz, wonach der Beweis dafür, dass es sich bei der am 24. Juli 1987 geleisteten Zahlung von Fr. 40'000.– um eine zusätzliche Zahlung an den Kaufpreis gehandelt habe, nicht gelungen sei, bei der gegebenen Aktenlage als willkürlich. Zur Begründung führt sie vorab an, für "einen unbefangenen Denkenden erscheine die Annahme, es habe sich bei der Zahlung von Fr. 40'000.– um ein Darlehen gehandelt – ein anderer Rechtsgrund steh[e] angesichts der Vorbringen der Beschwerdegegner nicht zur Diskussion – als unhaltbar" (vgl. KG act. 1 S. 7, Ziff. 8 sowie S. 7-9, Ziff. 9-11).

b) Die Beschwerdeführerin geht offenbar davon aus, dass die Vorinstanzen angenommen haben, bei der Zahlung von Fr. 40'000.– habe es sich um ein Darlehen gehandelt. Bereits in ihrer Berufungsschrift warf sie dem Bezirksgericht vor, davon ausgegangen zu sein, bei der Überweisung der Fr. 40'000.– habe es sich um ein Darlehen gehandelt (vgl. KG act. 2 S. 11 oben mit Verweis auf OG act. 86 S. 6 und KG act. 2 S 19f. mit Verweisen auf OG act. 86 S. 6, S. 17 und S. 18f.). Die Vorinstanz äusserte sich zu dieser Kritik vorab auf S. 10f. (E. 6) ihres Urteils und erwog:

"[...] Die [Beschwerdeführerin] macht geltend, der Betrag von Fr. 40'000.– sei zusätzlich zum vertraglich vereinbarten (Basis-)Kaufpreis von Fr. 600'000.– als Schwarzgeld geleistet worden und leitet daraus die Ungültigkeit des Vertrages wegen eines Formmangels ab, soweit er mangels Willensübereinstimmung der Parteien überhaupt zustande gekommen sei. Zurecht hat die Vorinstanz deshalb der [Beschwerdeführerin] den Hauptbeweis dafür auferlegt, dass es sich bei der Zahlung von Fr. 40'000.– um eine vorgängige Anzahlung zum dem im Kaufrechtsvertrag vom 22. Dezember 1987 beurkundeten Kaufpreis von Fr. 600'000.– gehandelt hat [...]. Dem pflichtet auch die [Beschwerdeführerin] bei [...]. Sie macht allerdings geltend, die Vorinstanz habe die Beweislast falsch verteilt und die Beweise unzutreffend gewürdigt, indem sie davon ausgegangen sei, bei der Überweisung der Fr. 40'000.– habe es sich um ein Darlehen gehandelt, das zufolge der Kündigung zur Rückzahlung fällig sei; richtigerweise hätten die [Beschwerdegegner] beweisen müssen, dass diesbezüglich ein Darlehensvertrag zustande gekommen sei (Urk. 86 S. 6).

Wie ausgeführt begründet die Tatsache, dass die [Beschwerdegegner] den erwähnten Betrag auf ein Konto der [Beschwerdeführerin] einbezahlt haben, keine Vermutung für das zugrundeliegende Geschäft. Bleibt die [beschwerdeführerische] Behauptung der Schwarzzahlung unbewiesen, bedeutet dies lediglich, dass der Kaufrechtsvertrag formgerecht zustande gekommen ist. Es wäre dann Sache der [Beschwerdegegner], ihre Behauptung, es habe sich um ein Darlehen gehandelt, welches nun mit dem Kaufpreis verrechnet werden könne, zu beweisen, soweit sie dies im vorliegenden Verfahren geltend gemacht haben. Denn der Darlehensgeber hat nebst der Hingabe des Darlehens auch die Rückzahlungsverpflichtung zu beweisen [...]. Darüber wurde indessen weder Beweis geführt, noch wurde im angefochtenen Urteil eine entsprechende Verrechnungsforderung berücksichtigt [...], was seitens der [Beschwerdegegner] unbeanstandet blieb. Auf diese Thematik und auf die Folgen, wenn auch ein Darlehen nicht bewiesen werden könnte, braucht daher vorliegend nicht eingegangen zu werden. [...]"

Auf S. 19f. (E. 8) ihres Urteils nahm die Vorinstanz das Thema nochmals auf und erwog:

"[...] Mit der Feststellung, dass die Fr. 40'000.– keine anlässlich der Einräumung des Kaufrechts geleistete, zusätzliche Zahlung waren, ist allerdings über den Grund der Zahlung noch nichts gesagt. Entgegen der Ansicht der [Beschwerdeführerin] (Urk. 86 S. 17) kann aber daraus ebenso wenig auf eine Schwarzzahlung geschlossen werden wie auf einen anderen möglichen Rechtsgrund. Vielmehr muss es mit der Feststellung, dass der von der [Beschwerdeführerin] geltend gemachte Rechtsgrund der Zahlung nicht nachgewiesen werden konnte, sein Bewenden haben. Dies hat im Übrigen auch [das Bezirksgericht] im angefochtenen Entscheid so gehalten; auch wenn [es] erwägt, es würden einige Indizien gegen ein Darlehen sprechen (vgl. Urk. 80 S. 36, 37), gelangt sie – zurecht – nicht zum Resultat, dass die [Beschwerdegegner] die Fr. 40'000.– als Darlehen geleistet haben, sondern lediglich, dass der [Beschwerdeführerin] der Beweis einer Schwarzgeldzahlung nicht gelungen sei (Urk. 80 S. 37). Ersteres wäre denn auch nur zulässig gewesen, wenn den [Beschwerdegegnern] ein entsprechend ausformulierter Gegenbeweis auferlegt worden – und gelungen – wäre. Die entsprechende Kritik der [Beschwerdeführerin] (Urk. 86 S. 6) und auch ihre weiteren Ausführungen zur Frage, ob ein Darlehen vorliege (Urk. 86 S. 18f.), stossen deshalb ins Leere (vgl. auch oben Ziff. 6)."

Die Vorinstanz liess die Frage nach dem Rechtsgrund der erfolgten Zahlung von Fr. 40'000.– somit ausdrücklich unbeantwortet und stellte entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht positiv fest, es habe sich bei der Zahlung um ein Darlehen gehandelt. Die Beschwerdeführerin geht somit hinsichtlich der vorinstanzlichen Entscheidungsgründe von einer falschen Prämisse aus, weshalb der Nachweis eines Nichtigkeitsgrundes bereits aus diesem Grund als gescheitert betrachtet werden muss und sich weitere Ausführungen zu den in diesem Zusammenhang gemachten Beschwerdevorbringen (vgl. KG act. 1 S. 7-9, Ziff. 9-11, S. 7, Ziff. 8 a.E. ["Dazu im einzelnen folgendes: ...]) erübrigen (vgl. dazu immerhin nachstehend E. 3/3/c).

3.3 Die Beschwerdeführerin macht darüber hinaus zusammengefasst geltend, bei objektiver Würdigung der in Ziff. 12-18 der Beschwerde (KG act. 1 S. 9-23) bezeichneten Fakten, Aussagen der Parteien und Zeugen dränge sich der Schluss gerade zu auf, dass es sich bei der am 24. Juli 1987 geleisteten Zahlung von Fr. 40'000.– um eine zusätzliche Anzahlung auf den Kaufpreis gehandelt habe (vgl. KG act. 1 S. 9, Ziff. 11 a.E.; S. 24, Ziff. 20).

Bevor auf die entsprechenden Beschwerdepunkte näher eingegangen wird, ist in Erinnerung zu rufen, dass im Verfahren der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde nur hinreichend substantiierte Rügen geprüft werden. Dazu gehört nach

dem Gesagten (vorstehend E 2.3), dass sich die Beschwerde führende Partei mit den vorinstanzlichen Entscheidungsgründen auseinandersetzt. Namentlich genügt es grundsätzlich nicht, wenn in appellatorischer Weise lediglich die eigene Sicht der Dinge losgelöst von den vorinstanzlichen Erwägungen darlegt bzw. diesen einfach gegenüberstellt und behauptet wird, die Auffassung des Sachrichters sei willkürlich. Denn eine vertretbare Beweiswürdigung ist nicht willkürlich, selbst wenn eine gegenteilige Sichtweise ebenfalls vertretbar wäre. Eine substantiierte Rüge bedingt daher, dass im Einzelnen erklärt wird, inwiefern die im angefochtenen Entscheid effektiv angestellten Überlegungen willkürlich sein sollen. Zur Begründung der Willkürzüge gehört auch, dass in der Beschwerde gesagt wird, welcher tatsächliche Schluss aufgrund welcher Aktenstelle als willkürlich erscheint. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben.

a) Unter dem Titel "*Der zeitliche Zusammenhang zwischen der Zahlung vom 24. Juli 1987 und dem Vertragsschluss vom 22. Dezember 1987*" gelangt die Beschwerdeführerin zur Auffassung, dass der Abschluss des Kaufrechtsvertrages bereits im Juli 1987, im Zeitpunkt der Zahlung der Fr. 40'000.–, ein Thema zwischen den Parteien gewesen sei und für gegenteilige Annahmen keine Anhaltspunkte bestünden. Auch wirft sie der Vorinstanz vor, "[d]as alles" übergegangen zu haben und sich aktenwidrig und willkürlich mit der Feststellung begnügt zu haben, den Schätzungen könne nicht entnommen werden, aus welchem Grund sie in Auftrag gegeben worden seien (vgl. KG act. 1 S. 9-11, Ziff. 12).

Die Beschwerdeführerin bezeichnet keine konkrete Erwägung/Feststellung im angefochtenen Urteil, weshalb unklar bleibt, welche tatsächliche Annahme angeblich aktenwidrig und willkürlich sein soll. Aus dem Kontext ergibt sich immerhin, dass sich die Vorbringen auf die vorinstanzlichen Ausführungen zu Beweisatz 1.5 (Hauptbeweis der Beschwerdeführerin dafür, dass der Wunsch der Beschwerdegegner, das Haus der Eheleute [Beschwerdeführerin und ihr Ehemann] zu erwerben, am 24. Juli 1987 [Zeitpunkt der Zahlung der Fr. 40'000.–] bereits ein Thema zwischen den Beschwerdegegnern und [dem Ehemann der Beschwerde-

führerin] war) beziehen müssen. Die Vorinstanz erachtete diesen Hauptbeweis der Beschwerdeführerin nicht als erbracht, nachdem sie sich mit diesem Beweisthema (bzw. den dazu abgenommenen Beweisen) auf S. 16-17 ihres Urteils auseinandergesetzt und sich in Anwendung von § 161 GVG den bezirksgerichtlichen Erwägungen (OG act. 80 S. 29ff.) angeschlossen hat. Dabei begnügten sich die Vorinstanzen nicht mit der Feststellung, dass den Schätzungen nicht entnommen werden könne, weswegen sie in Auftrag gegeben worden seien, sondern würdigten darüber hinaus sämtliche zum Beweissatz 1.5 abgenommenen Beweise (Zeugen Sch. und K. sowie die persönlichen Befragungen der Parteien), ehe sie in nachvollziehbarer Weise zum Ergebnis gelangten, der Hauptbeweis der Beschwerdeführerin zu Beweissatz 1.5 könne nicht als erbracht angesehen werden. Mit den an den zitierten Urteilsstellen angeführten Entscheidungsgründen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander, sondern beschränkt sich darauf, ihre Sicht der Dinge in appellatorischer Weise derjenigen des Sachrichters gegenüberzustellen. So erklärt die Beschwerdeführerin z.B. apodiktisch, der Umstand, dass die beiden Schätzungen von den Beschwerdegegnern ins Recht gelegt worden seien, bedeute, dass [der verstorbene Ehemann der Beschwerdeführerin] diese Schätzungen im Hinblick auf den Kaufrechtsvertrag mit den Beschwerdegegnern in Auftrag gegeben habe (vgl. KG act. 1 S. 9/10). Der Umstand, dass die beiden Schätzungen von den Beschwerdegegnern ins Recht gelegt wurden, bedeutet zunächst nur, dass sie über eine Kopie dieser Schätzungen verfügten (vgl. BG act. 3/12 und 3/13). Weshalb sich ein weitergehender Schluss (geradezu) aufdrängt und inwiefern dieser Umstand das vorinstanzliche Beweisergebnis als willkürlich umzustossen vermag, erläutert die Beschwerdeführerin nicht weiter. In ähnlicher Weise erklärt die Beschwerdeführerin, die "unübliche Bemerkung" in der Verkehrswertschätzung vom 2. März 1987 (BG act. 13/3 S. 7), dass sich im freien Verkauf aufgrund der gegenwärtigen Nachfrage nach gleichartigen Liegenschaften voraussichtlich ein Verkaufspreis von ca. Fr. 720'000.00 erzielen lasse, könne "nur die Bedeutung" haben, dass die Schätzung eben im Hinblick auf ein bestimmtes Erwerbsgeschäft "unter Freunden" (mit den Beschwerdegegnern) in Auftrag gegeben worden sei (vgl. KG act. 1 S. 10). Weshalb die Bezugnahme in einem Schätzungsbericht auf die gegenwärtige Nachfrage für

gleichartige Liegenschaften neben der Berechnung des Real- und Verkehrswertes unüblich sein sollte bzw. nur den Schluss zulasse, dass die Schätzung für ein Erwerbsgeschäft "unter Freunden" in Auftrag gegeben worden sei, legt die Beschwerdeführerin nicht weiter dar. Ebenso wenig wird dargetan, weshalb dieser Umstand das vorinstanzliche Beweisergebnis als willkürlich umzustossen vermag. Die Beschwerdeführerin hat aber nachzuweisen, dass die gegenteilige Auffassung willkürlich ist bzw. die effektiv angestellten Erwägungen der Vorinstanz(en) an einem Nichtigkeitsgrund leiden. Auf die entsprechenden Beschwerdepunkte kann folglich nicht eingetreten werden.

b) Unter dem Titel "*Kaufpreis ca. Fr. 100'000.00 unter dem Verkehrswert*" sieht die Beschwerdeführerin ein Indiz dafür, dass der Betrag von Fr. 40'000.– zusätzlich zum Kaufpreis geleistet worden sei. Für den unbefangenen Denkenden sei die einzig plausible Erklärung eben die, dass der am 24. Juli 1987 überwiesene Betrag von Fr. 40'000.– ein Ausgleich für diese Differenz (Fr. 100'000.–) gewesen sei, also eine zusätzliche Zahlung an den Kaufpreis (vgl. KG act. 1 S. 11, Ziff. 13). Auch hier unterlässt es die Beschwerdeführerin, einen konkreten Bezug zu den im angefochtenen Urteil enthaltenen entscheidungswesentlichen Erwägungen herzustellen. Diese Vorbringen gehen daher über eine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid im eben umschriebenen Sinne nicht hinaus. So mag der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 600'000.– angesichts der Schätzungen als tief erscheinen, was mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit für eine Schwarzzahlung spricht. Auf der anderen Seite wird nicht dargelegt, inwiefern dieser Umstand das vorinstanzliche Beweisergebnis als willkürlich erscheinen lässt, zumal es durchaus auch andere Gründe für die Festlegung eines tiefen Kaufpreises gibt. Die Beschwerdegegner weisen insofern in ihrer Beschwerdeantwort zurecht darauf hin, dass die Beschwerdeführerin zuerst einen entsprechenden Käufer hätte finden müssen, was mit Kosten (wie Maklergebühren, Insertionskosten) verbunden gewesen wäre. Zum anderen hätten die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann mit dem vereinbarten Vorgehen in der Liegenschaft verbleiben können und gleichzeitig unter Gewährung eines sehr vorteilhaften Zinssatzes die Hälfte des vereinbarten Kaufpreises sofort ausbezahlt erhalten (vgl. KG act. 11 S. 9).

c) Unter dem Titel "*Kein schriftlicher Vertrag zur Zahlung von Fr. 40'000.00*" rügt die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Auffassung, dass ebenso wenig auf eine Schwarzzahlung geschlossen werden könne wie auf einen anderen Rechtsgrund, und es mit der Feststellung, "dass der von der [Beschwerdeführerin] geltend gemachte Rechtsgrund der Zahlung nicht nachgewiesen werden konnte, sein Bewenden habe", als willkürlich (vgl. KG act. 1 S. 11-12, Ziff. 14).

Die Beschwerdeführerin bezeichnet die angefochtene Urteilsstelle nicht. Aus dem Kontext ergibt sich jedoch, dass sie an das vorstehend unter E. II/3/2 behandelte Thema anknüpft und die vorinstanzlichen Erwägungen auf S. 19f. des Urteils gemeint sein müssen. Die Vorinstanz liess es mit der Feststellung, "dass der von der [Beschwerdeführerin] geltend gemachte Rechtsgrund der Zahlung nicht nachgewiesen werden konnte", bewenden, weil der Beschwerdeführerin zum einen der ihr auferlegte Hauptbeweis für eine Schwarzzahlung nicht gelungen sei, und zum anderen die beschwerdegegnerische Behauptung, es habe sich bei der Zahlung von Fr. 40'000.– um ein (mit dem Kaufpreis verrechenbares) Darlehen gehandelt, nicht zum Beweis verstellt worden sei. Sie stellte auch ausdrücklich fest, dass auf diese Thematik und auf die Folgen, wenn auch ein Darlehen nicht nachgewiesen werden könne, nicht weiter eingegangen zu werden bräuchte (vgl. vorstehend E. II/3/2/b). Diese Begründung unterliegt nicht der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde, da es um die richtige Anwendung der in Art. 8 ZGB statuierten bundesrechtlichen Regel über die Beweislastverteilung und die Folgen der Beweislosigkeit geht (vgl. vorstehend E. II/2/1). Soweit die Beschwerdeführerin im fraglichen Zusammenhang auch eine willkürliche Beweiswürdigung geltend macht, setzt sie sich zum einen über die von der Vorinstanz vorgenommene Beweislastverteilung hinweg und zum anderen beschränkt sie sich auf eine appellatorische Darstellung ihrer Sichtweise.

d) Das eben Gesagte gilt auch für die unter dem Titel "*Unglaubwürdige und durch die Akten widerlegte Behauptung eines Darlehens*" gemachten Einwendungen. Die Beschwerdeführerin zeigt nochmals auf, weshalb ihrer Ansicht nach die Behauptung der Beschwerdegegner, es habe sich bei den Fr. 40'000.– um ein Darlehen gehandelt, als widerlegt gelten müsse und weshalb dieser Umstand ein

gewichtiges Indiz für eine Schwarzzahlung bilde (vgl. KG act. 1 S. 12-14, Ziff. 15 und Ziff. 15.1-15.5). Wie gesagt liess die Vorinstanz die Thematik, ob ein Darlehen nachgewiesen werden könne, aus den genannten Gründen ausdrücklich offen. Die Beschwerdeführerin setzt sich indessen über die von der Vorinstanz vorgenommene Beweislastverteilung hinweg und beschränkt sich abgesehen davon auf eine appellatorische Darstellung ihrer Sichtweise.

e) Weiter macht die Beschwerdeführerin unter dem Titel "*Der Vereinbarungsentwurf vom 19. Oktober 2002 und die Eingabe an das Friedensrichteramt Rüschlikon*" geltend, die Annahme der Vorinstanz, "weder dem Vereinbarungsentwurf vom 19. Oktober 2002 noch der Eingabe an das Friedensrichteramt Z. könne entnommen werden, dass es sich bei dem Betrag von Fr. 40'000.– um eine zusätzlich zum Kaufpreis bezahlte Summe gehandelt habe soll," sei aktenwidrig (vgl. KG act. 1 S. 14, Ziff. 16, S. 14-17, Ziff. 16.1-16.3).

Die Beschwerdeführerin beanstandet an den angegebenen Stellen der Beschwerdeschrift verschiedene vorinstanzliche Annahmen (vgl. Ziff. 16, Ziff. 16.1 [2. Abschnitt], Ziff. 16.2, Ziff. 16.3 [1.-3. Abschnitt]). Sie belegt aber nicht mit den erforderlichen Aktenzitataten, dass bzw. wo die Vorinstanz die entsprechenden Annahmen getroffen hat. Immerhin ergibt sich aus dem Kontext, dass es um die vorinstanzlichen Erwägungen zu Beweissatz 1 gehen muss. Die Vorinstanz setzte sich auf etwas mehr als 3 Seiten mit diesem Beweisthema auseinander und schloss sich dabei – zumindest teilweise - den bezirksgerichtlichen Erwägungen über den Verweis auf § 161 GVG an (vgl. KG act. 2 S. 12-15). Das Bezirksgericht würdigte auf rund 4 Seiten die zu Beweissatz 1 abgenommenen Beweise (vgl. OG act. 80 S. 19-23). Da das Kassationsgericht nicht nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes suchen darf, ist es ihm verwehrt, die in Frage kommenden Urteilsstellen nach den angeblich aktenwidrigen und offensichtlich falschen tatsächlichen Annahmen zu durchsuchen (vgl. vorstehend E. II/2/3 und II/3/3). Dies führt zu einem Nichteintretensentscheid hinsichtlich der bezeichneten Beschwerdepunkte.

f) Unter dem Titel "*Die Besprechung der Parteien vom 15. Juli 2002*" wendet die Beschwerdeführerin weiter ein, nach "Auffassung der Vorinstanz schliesst von

den übrigen Beweisen namentlich die Besprechung der Parteien vom 15. Juli 2002 aus, dass die Formulierung in der Eingabe an den Friedensrichter vom 26. August 2002 auf einen Zusammenhang der Fr. 40'000.00 mit dem Kaufrechtsvertrag hinweist". Dies beruhe, so die Beschwerdeführerin weiter, auf einem falschen Verständnis von dem, was in dieser durch "meine Aktennotiz vom 15. Juli 2002 dokumentierten Besprechung sowie vom Zeugen G. und den Beschwerdegegnern in der persönlichen Befragung zu diesem Punkt" gesagt worden sei (vgl. KG act. 1 S. 17, Ziff. 17, 1. Abschnitt). Weiter legt die Beschwerdeführerin dar, wie die Aktennotiz vom 15. Juli 2002 ihrer Ansicht nach richtigerweise hätte verstanden werden müssen (vgl. KG act. 1 S. 17-19, Ziff. 17, 2. und 3. Abschnitt)

Die Beschwerdeführerin belegt nicht, dass bzw. wo die Vorinstanz die Auffassung vertreten haben soll, wonach von den übrigen Beweisen namentlich die Besprechung der Parteien vom 15. Juli 2002 ausschliesse, dass die Formulierung in der Eingabe an den Friedensrichter vom 26. August 2002 auf einen Zusammenhang der Fr. 40'000.00 mit dem Kaufrechtsvertrag hinweise. Dieser Umstand führt – wie bereits zuvor bei der vorstehend behandelten Rüge – zu einem Nicht-eintretensentscheid. Bei dieser Sachlage braucht insbesondere auf die weiteren Ausführungen in der Beschwerde, mit welchen die Beschwerdeführerin aufzeigt, wie die Aktennotiz vom 15. Juli 2002 (BG act. 35/2) ihrer Ansicht nach richtigerweise hätte verstanden werden müssen, nicht weiter eingegangen zu werden.

g) Unter dem Titel "*Die Aussagen des Zeugen G.*" weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die Vorinstanz eine Würdigung der Aussagen des Zeugen G. im Rahmen des (Haupt-)Beweissatzes 1 als unzulässig erachtet habe. Weiter wirft sie der Vorinstanz vor, der "Sache nach" dennoch auf die Aussagen abgestellt zu haben, da sie – die Vorinstanz – sonst nicht zum Schluss hätte gelangen können, die Version der Beschwerdegegner mit dem Darlehen sei glaubhaft. Überdies führt die Beschwerdeführerin wörtlich an: "Dass die Vorinstanz jedoch über die detaillierte Auseinandersetzung der Beschwerdeführerin mit der Würdigung der Aussagen dieses Zeugen durch das Bezirksgericht einfach hinweggeht unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Urteils, legt die Annahme

nahe, dass es ihr doch nicht ganz wohl dabei ist. Die wesentlichen Argumente, die dagegen sprechen, dass aufgrund der Aussagen des Zeugen G. die Version der Beschwerdegegner mit dem Darlehen als bestätigt zu erachten seien (Berufungseingabe S. 26-29), werden deshalb nochmals wiedergegeben." (vgl. KG act. 1 S. 19-23, Ziff. 18).

Die Vorbringen erweisen sich aus verschiedenen Gründen als formell ungenügend. Die Beschwerdeführerin belegt nicht, dass bzw. wo die Vorinstanz angenommen hat, die Version der Beschwerdegegner mit dem Darlehen sei glaubhaft bzw. die Vorinstanz die Version der Beschwerdegegner mit dem Darlehen aufgrund der Aussagen des Zeugen als bestätigt erachtet hat. Weiter hat die Vorinstanz im Rahmen einer Eventualbegründung auf Seite 14-15 ihres Urteils die Aussagen des Zeugen gewürdigt, bevor sie ergänzend auf die Erwägungen im erstinstanzlichen Urteil verwies (vgl. KG act. 2 S 15 oben mit Verweis auf OG act. 80 S. 22f.). Vor diesem Hintergrund genügt es den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht, wenn die Beschwerdeführerin ihre vorinstanzlichen Ausführungen zur Würdigung der Aussagen des Zeugen G. einfach nochmals wiedergibt und zusätzlich eine Passage des Minderheitsantrages von Oberrichter lic.iur. M. Spahn zitiert. Dadurch wird nicht nachgewiesen, dass die gegenteilige Auffassung willkürlich ist bzw. die effektiv angestellten Erwägungen der Vorinstanzen (vgl. a.a.O.) an einem Nichtigkeitsgrund leiden.

3.4 a) Die Beschwerdeführerin fasst abschliessend "nochmals die wichtigsten Punkte" zusammen (vgl. KG act. 1 S. 23-24, Ziff. 19) und erklärt im darauf folgenden Abschnitt, bei objektiver Würdigung dieser Punkte dränge sich der Schluss, dass die am 24. Juli 1987 geleistete Zahlung von Fr. 40'000.– eine zusätzliche Anzahlung an den Kaufpreis gewesen sei, geradezu auf (vgl. KG act. 1 S. 24-25, Ziff. 20).

b) Die Vorbringen eignen sich ebenfalls nicht für den Nachweis eines Nichtigkeitsgrundes in Form willkürlicher Beweiswürdigung. Zum einen sind sie wiederum appellatorischer Natur und zum andern zu pauschal gehalten. Die Vorinstanz hat das Beweisergebnis auf S. 18f. dargelegt und aufgezeigt, weshalb sie in Würdigung der erstellten bzw. nicht erstellten Indizien den Beweis für eine zusätz-

liche Schwarzzahlung nicht als erbracht erachte. Die Beschwerdeführerin erklärt nicht, inwiefern dieses von der Vorinstanz dargelegte Gesamtbild willkürlich sein soll, sondern stellt ihre eigene Beurteilung der Indizien derjenigen des Sachrichters einfach gegenüber. Namentlich erklärt sie mit keinem Wort, inwiefern dabei "Zusammenhänge und Koinzidenzen" in willkürlicher Weise unberücksichtigt geblieben seien. Die weiteren Vorwürfe, die Vorinstanz habe all die für eine Schwarzzahlung sprechenden Fakten einfach ausgeblendet, auf reine Hypothesen abgestellt und Widersprüche und Unglaubwürdigkeiten in den Aussagen der Beschwerdegegner und des Zeugen G. ausser Acht gelassen, erweisen sich als zu wenig substantiiert, soweit sie sich nicht ohnehin in einer Wiederholung von bereits Gesagtem erschöpfen.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin keinen Nichtigkeitsgrund nachzuweisen vermochte. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden konnte.

III.

Die Beschwerdeführerin wird im Beschwerdeverfahren ausgangsgemäss kosten- und entschädigungspflichtig (§§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO).

Der Streitwert beträgt im vorliegenden Verfahren Fr. 387'249.30. Die Höhe der Gerichtsgebühr richtet sich nach der am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Verordnung des Obergerichts über die Gerichtsgebühren vom 4. April 2007 (vgl. §§ 18/19).

Das Gericht beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 15'000.–.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 12'000.– zu entrichten.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine Art. 42 BGG entsprechende Eingabe Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden. Der Streitwert beträgt Fr. 387'249.30.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Urteils des Obergerichtes vom 21. Mai 2007 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheides (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die I. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich und an die III. Abteilung des Bezirksgerichts Horgen, je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: