



---

Kass.-Nr. AA100071-P/U/ys

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Paul Baumgartner, die Kassationsrichterin Yvona Griesser, die Kassationsrichter Matthias Brunner und Georg Naegeli sowie die juristische Sekretärin Alexandra Meyer-Känel

## **Zirkulationsbeschluss vom 29. August 2011**

in Sachen

1. X1,  
geboren \_\_\_\_\_,

2. X2,  
geboren \_\_\_\_\_,

Beklagte, Widerkläger, Appellanten und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt \_\_\_\_\_,

gegen

1. Z1,  
geboren \_\_\_\_\_,

2. Z2,  
geboren \_\_\_\_\_,

Kläger, Widerbeklagte, Appellaten und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt \_\_\_\_\_

betreffend **Kaufvertragserfüllung**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen ein Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. Mai 2010 (LB080061/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1. Die Beschwerdeführer (Beklagte, Widerkläger und Appellanten) sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft A, Kat.-Nr. \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_. Der Beschwerdegegner 2 (Kläger, Widerbeklagter und Appellat 2) ist Eigentümer der Liegenschaft B, Kat.-Nr. \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_. Die beiden Einfamilienhäuser wurden im Jahre 1969 erbaut. Im Jahre 1971 kaufte der Beschwerdeführer 2 die Liegenschaft B, welche er seither zusammen mit seiner Ehefrau, der Beschwerdeführerin 1, bewohnt. Im Jahre 1988 erwarben die beiden Beschwerdeführer durch Kauf zusätzlich noch die Nachbarliegenschaft A, je hälftig zu Miteigentum.

Das Grundstück, auf dem die beiden Häuser liegen, ist abfallend: Das Kellergeschoss des heute den Beschwerdegegnern gehörenden Hauses A liegt auf der Höhe des Wohnbereichs des heute den Beschwerdeführern gehörenden Hauses B. Nach dem Erwerb der Liegenschaft A im Jahre 1988 nahmen die Beschwerdeführer im Laufe des Jahres 1989 in dem Sinne bauliche Änderungen vor, dass ein Spiel- und Bastelraum, der zum Hause A gehört hatte, neu dem Hause B zugeschlagen wurde. Zu diesem Zweck wurde die Brandmauer zwischen den beiden Häusern durchbrochen und der Raum durch bauliche Massnahmen vom übrigen Haus A abgetrennt. Der neu dem Haus B zugeschlagene und 18 m<sup>2</sup> messende Spiel- und Bastelraum liegt im Hause der Beschwerdegegner, d.h. unmittelbar unter dem im Erdgeschoss befindlichen Wohnzimmer des Hauses A. Für die erwähnten baulichen Massnahmen in den Häusern A und B holten die Beschwerdeführer keine baurechtliche Bewilligung ein. Auch unterliessen sie es, die Folgen der erwähnten baulichen Massnahmen zu Lasten der Liegenschaft A im Grundbuch nachführen zu lassen.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 19. August 2002 (BG act. 5/1) verkauften die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern das Grundstück Kat.-Nr. \_\_\_\_\_ (A) ins Miteigentum je zur Hälfte. Die Eigentumsübertragung wurde vertragsgemäss per 1. Oktober 2002 vorgenommen.

Am 25. April 2003 wiesen die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer schriftlich darauf hin, diese hätten ihnen keinen Zugang zu dem im Kellergeschoss an der südöstlichen Ecke unter dem Wohnraum befindlichen Raum neben der Waschküche ihrer Liegenschaft verschafft und ersuchten um Aufschluss darüber, gestützt auf welche Rechtsgrundlage sie sich berechtigt erachteten, den angesprochenen Bereich des Grundstücks zu benützen.

2. Mit Klageschrift vom 17. Mai 2005 machten die Beschwerdegegner gegen die Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Zürich eine Klage anhängig mit den Anträgen auf (1) Einräumung des Besitzes an dem fraglichen Raum, (2) Rückgängigmachung der fraglichen baulichen Massnahmen, (3) Berechtigung zur Rückgängigmachung der fraglichen baulichen Massnahmen im Sinne einer Ersatzvornahme für den Fall des Unterlassens seitens der Beschwerdeführer und (4) auf Zahlung von Fr. 9'600.-- (samt Zins), unter Vorbehalt der Klageerweiterung bzw. des Nachklagerechts (BG act. 2 S. 2). Antrags-Ziffer 4 wurde replicando auf Zahlung von Fr. 15'000.-- (nebst Zins) erweitert (BG act. 38 S. 2).

Die Beschwerdeführer erhoben Widerklage mit dem Antrag auf Anordnung einer grundbuchlichen Eintragung auf Fortbestand des fraglichen Raumes als Gebäudeteil von Vers.-Nr. \_\_\_\_\_ innerhalb des Kellergeschosses des Gebäudes Vers.-Nr. \_\_\_\_\_ auf Grundstück Kat.-Nr. \_\_\_\_\_. Die Beschwerdegegner beantragten Abweisung der Widerklage, eventualiter die Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Zahlung einer Entschädigung von mindestens Fr. 60'000.-- (subeventualiter in nach richterlichem Ermessen festzusetzender Höhe) für die Einräumung einer Dienstbarkeit betreffend Überbau (BG act. 38 S. 2).

Das Bezirksgericht Zürich (7. Abteilung) verpflichtete die Beschwerdeführer mit Urteil vom 25. Juni 2008 in Gutheissung der Hauptklage solidarisch, den Beschwerdegegnern den Besitz am fraglichen Raum zu verschaffen, die zur Abtrennung dieses Raumes und zum Einbezug in die Nachbarliegenschaft B vorgenommenen baulichen Massnahmen rückgängig zu machen und den Beschwerdegegnern Fr. 15'000.-- (zuzüglich Zins) zu bezahlen. Die Beschwerdegegner wurden für berechtigt erklärt, die baulichen Massnahmen im Sinne einer Ersatzvornahme auf Kosten der Beschwerdeführer vornehmen zu lassen, für den Fall,

dass diese den ihnen auferlegten Verpflichtungen nicht nachkommen. Die Widerklage der Beschwerdeführer wurde abgewiesen (OG act. 70 S. 31 f.). Gegen dieses Urteil erhoben die Beschwerdeführer kantonale Berufung. Die Berufungsinstanz (Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer) führte im Rahmen des Berufungsverfahrens ein Beweisverfahren durch (KG act. 2 S. 9). Das Obergericht liess mit Beschluss vom 6. Mai 2010 zunächst die Klageerweiterung gemäss erstinstanzlicher Replik zu (KG act. 2 S. 33). Mit gleichentags ergangenem Urteil verpflichtete die Berufungsinstanz sodann in Gutheissung des Rechtsbegehrens Ziff. 1 der Hauptklage die Beschwerdeführer solidarisch, den Beschwerdegegnern den Besitz am fraglichen Raum zu verschaffen. Die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 der Hauptklage (Verpflichtung zur Rückgängigmachung der baulichen Massnahmen / Berechtigung zur Ersatzvornahme) wurden abgewiesen. In teilweiser Gutheissung des Rechtsbegehrens Ziff. 3 (recte: 4) der Hauptklage wurden die Beschwerdeführer sodann solidarisch zur Zahlung von Fr. 6'000.-- (zuzüglich Zins) an die Beschwerdegegner verpflichtet (im Mehrbetrag wurde die Hauptklage in diesem Punkt abgewiesen). Die Widerklage wurde abgewiesen (KG act. 2 S. 33).

3. Gegen dieses Urteil des Obergerichts richtet sich die vorliegende (rechtzeitig eingereichte) Nichtigkeitsbeschwerde der Beschwerdeführer vom 15. Juni 2010, mit welcher dessen Aufhebung und Abweisung der Klage (eventualiter Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zwecks Durchführung der Beweisaussage der Beschwerdeführer) sowie Gutheissung der Widerklage (und Eintragung einer Dienstbarkeit als Legalservitut beim zuständigen Notariat) beantragt wird (unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner; KG act. 1 S. 2). Der Beschwerde wurde - antragsgemäss (KG act. 1 S. 2) - mit Präsidialverfügung vom 16. Juni 2010 aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 4). Die den Beschwerdeführern gleichentags auferlegte Prozesskaution in Höhe von Fr. 14'000.-- ging rechtzeitig ein (KG act. 4 und 10). Die Beschwerdegegner beantragen mit (rechtzeitig eingereichter und den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme zugestellter; KG act. 13) Beschwerdeantwort vom 20. August 2010 vollumfängliche Abweisung der Nichtigkeitsbeschwerde soweit darauf einzutreten ist (unter Kosten- und Entschädigungsfolgen [zuzüglich MwSt] zu Lasten der Be-

schwerdeführer; KG act. 11 S. 2). Die Vorinstanz ihrerseits hat auf Vernehmlassung verzichtet (KG act. 8).

4. Seit dem 1. Januar 2011 steht die Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) in Kraft. Für Verfahren, die bei deren Inkrafttreten bereits rechtshängig sind, gilt gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betreffenden Instanz weiter. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren gelangen daher die Bestimmungen der (auf den 31. Dezember 2010 aufgehobenen) zürcherischen ZPO vom 13. Juni 1976 (ZPO ZH) wie auch des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 (GVG) weiterhin zur Anwendung. Ebenso ist mit Bezug auf die Beurteilung der erhobenen Rügen das bisherige Prozessrecht heranzuziehen, weil im Beschwerdeverfahren zu prüfen ist, ob der angefochtene Entscheid im Zeitpunkt der Fällung mit einem der in § 281 ZPO ZH bezeichneten Nichtigkeitsgründe behaftet war. Dementsprechend richten sich auch die Nebenfolgen (Gerichtsgebühr und Prozessentschädigung) des Beschwerdeverfahrens betragsmässig nach dem bisherigen Recht, d.h. nach den obergerichtlichen Verordnungen über die Gerichtsgebühren vom 4. April 2007 (GGebV) bzw. über die Anwaltsgebühren vom 21. Juni 2006 (aAnwGebV) (vgl. § 23 der Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG] vom 8. September 2010 und § 25 der Verordnung über die Anwaltsgebühren [AnwGebV] vom 8. September 2010).

## II.

1. Es ist zunächst festzuhalten, dass der vorgängig zum angefochtenen Urteil vom 6. Mai 2010 ergangene Beschluss der Vorinstanz, die Klageerweiterung gemäss erstinstanzlicher Replik zuzulassen (KG act. 2 S. 33), mit der vorliegenden Beschwerde nicht angefochten ist.

2. Im Weiteren rechtfertigt sich, auf die Natur des Beschwerdeverfahrens, das keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter darstellt, hinzuweisen. Daraus folgt, dass sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Be-

schwerdeschrift selbst nachweisen muss (§ 288 Ziff. 3 ZPO ZH). In der Beschwerdebegründung sind insbesondere 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. Wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, muss in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher Aktenstellen willkürlich sein sollen. 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. Wer vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat (ZR 81 Nr. 88 Erw. 6; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3.A., Zürich 1997, N 4 zu § 288; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 72 f.; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2.A., Zürich 1986, S. 16 ff.).

Die Nichtigkeitsgründe sind ihrer tatsächlichen Grundlage nach anzugeben. Die Subsumtion unter den zutreffenden Nichtigkeitsgrund von § 281 ZPO ZH ist Aufgabe des Gerichts (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288).

3. Soweit die Beschwerdeführer mit der vorliegenden Beschwerde unter Berufung auf § 281 Ziff. 3 ZPO ZH die Verletzung klaren materiellen Rechts durch die Vorinstanz geltend machen, kann darauf im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden, da bei der vorliegenden, vermögensrechtlichen Streitsache der für eine zivilrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht geforderte Streitwert von mindestens Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) gegeben ist. Das Bundesgericht überprüft im Rahmen einer zivilrechtlichen Beschwerde (u.a.) die Anwendung von Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG). Daraus folgt, dass im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren auf Vorbringen, der angefochtene Entscheid verletze Bundes(zivil)recht, nicht eingetreten werden kann (§ 285

ZPO ZH). Ebenfalls nicht eingetreten werden kann im vorliegenden Verfahren daher auf das Vorbringen, die Vorinstanz habe klares materielles Recht verletzt (§ 285 ZPO ZH; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 6 zu § 285).

4.1. Dem angefochtenen Entscheid sind zunächst Erwägungen zum Kaufvertrag der Parteien vom 19. August 2002 (Vertragsinhalt, öffentliche Beurkundung) zu entnehmen (KG act. 2 S. 11-24 Erw. 5-7). Diesbezüglich erwog die Vorinstanz, die Auslegung dieses öffentlich beurkundeten Kaufvertrages (BG act. 5/1) ergebe nach dem Vertrauensprinzip, dass der umstrittene Spiel- und Bastelraum im Hause der Beschwerdegegner nicht zugunsten der Beschwerdeführer vom Kaufobjekt abgeschieden worden sei. Vielmehr gehöre der strittige Bereich danach zu dem von den Beschwerdegegnern gekauften Haus. Dass den Beschwerdeführern der fragliche Bastelraum im Hause der Beschwerdegegner zustehen solle, ergebe sich weder aus einer der sieben im Kaufvertrag erwähnten Dienstbarkeiten noch aus dem Beschrieb des Kaufobjekts. Der Grundstücksbeschrieb enthalte einzig den Vermerk: "Grenzen laut vorgelegtem Grundbuchplan". Der mit dem Begriff "Grundbuchplan" gemeinte Katasterplan belege, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken entlang der von den Beschwerdeführern seinerzeit durchbrochenen Brandmauer verlaufe. Gleiches ergebe sich aus dem Grundbuchplan bzw. der Plankopie, welche den Parteien beim Vertragsschluss vorgelegt worden sei. Umgekehrt (so die Vorinstanz weiter) ergebe sich aus den Akten nicht der geringste Hinweis dafür, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken nicht wie gemäss Katasterplan entlang der von den Beschwerdeführern seinerzeit durchbrochenen Brandmauer, sondern zugunsten der Beschwerdeführer hinter dem fraglichen Bastelraum im Hause der Beschwerdegegner liegen solle (KG act. 2 S. 13).

Davon ausgehend, dass die Beschwerdeführer schon erstinstanzlich geltend gemacht haben, die Parteien hätten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses den übereinstimmenden Willen gehabt, dass der fragliche Spiel- und Bastelraum im heutigen Hausteil der Beschwerdegegner nicht Gegenstand des Kaufvertrages sein sollte (KG act. 2 S. 14), prüfte die Vorinstanz in der Folge, ob gestützt auf eine übereinstimmende, vom objektiven Vertragsinhalt abweichende Willenseinigung

der Parteien zu Gunsten der Beschwerdeführer von einem anderen Ergebnis auszugehen sei (KG act. 2 S. 13 ff.). In Würdigung der diesbezüglich erhobenen Beweise (mit Beschluss vom 22. Juli 2009 auferlegte das Obergericht den Beschwerdeführern den Hauptbeweis dafür, dass der übereinstimmende innere Wille der Vertragsparteien anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages - abweichend vom Vertragstext - dahin ging, dass der fragliche Bastelraum im Hause A vom Kaufgeschäft ausgenommen werden sollte; OG act. 99) kam sie letztlich zum Schluss, es ergäben sich keinerlei Hinweise, die darauf hindeuteten, dass die Parteien bezüglich des streitigen Bastelraumes bewusst und übereinstimmend von dem vom Notar formulierten und öffentlich beurkundeten Vertragswortlaut hätten abweichen wollen. Zumindest den Beschwerdeführern (so die Vorinstanz), die mit den Örtlichkeiten bei Vertragsschluss sehr gut vertraut gewesen seien, hätte bei sorgfältigem Studium der ihnen vom Notar vorgelegten Unterlagen auffallen müssen, dass die Situation des Bastelraumes nicht in ihrem Sinne geregelt worden sei. Offensichtlich hätten sie sich die Mühe in dieser Hinsicht nicht genommen, hätten sie doch anlässlich der persönlichen Befragung gestanden, dass sie die Über- und Unterbaurechte ohnehin nicht richtig verstanden hätten. Hätten sie sich aber seinerzeit die notwendige Mühe gegeben, hätten sie auf Grund der vorhandenen leicht überblickbaren Unterlagen die aktuelle Dienstbarkeitssituation sehr wohl verstehen können, waren sie doch mit den Verhältnissen beider Häuser bestens vertraut. Die Aussagen der Beschwerdeführer würden aber belegen, dass ihnen die Einzelheiten mehr oder weniger egal gewesen seien und sie sich auf den vom Notar vorgeschlagenen und öffentlich beurkundeten Vertragswortlaut verlassen hätten. So lasse sich kein vom Vertragswortlaut abweichender übereinstimmender Parteiwille nachweisen. Auch aus den Urkunden ergäben sich keine deutlichen Hinweise auf die These der Beschwerdeführer. Damit stehe fest, dass der fragliche Bastelraum bei Vertragsschluss entsprechend dem Vertragswortlaut zum Vertragsgegenstand gehört habe und damit Kaufobjekt gewesen sei (KG act. 2 S. 13-23, insb. S. 22 f.).

Damit (so die Vorinstanz abschliessend) müsse es beim Wortlaut und der darauf abgestützten Auslegung des am 19. August 2002 öffentlich beurkundeten Kaufvertrages sein Bewenden haben. Nach dem Kaufvertrag und der durch ihn begründeten

aktuellen Grundbuchsituation hätten die Beschwerdeführer weder Eigentums- noch Nutzungsrechte am fraglichen Bastelraum. Unter diesen Umständen seien diese zu verpflichten, den Beschwerdegegnern den Besitz des Bastelraumes zu verschaffen (KG act. 2 S. 23 f. Erw. 7).

In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführer diverse Nichtigkeitsgründe geltend (dazu nachgehend Erw. II/5).

4.2. Im Rahmen der Widerklage prüfte die Vorinstanz schliesslich einen sachrechtlichen Anspruch des Beschwerdeführers 2 (der Beschwerdeführerin 1 fehle es bezüglich der Widerklage [so die Vorinstanz] an der Aktivlegitimation) auf den fraglichen Kellerraum im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB (KG act. 2 S. 26 ff. Erw. 9). Sie kam zum Schluss, dass einer Zuweisung des dinglichen Rechts auf den Überbau an den Beschwerdeführer 2 einerseits das Fehlen des guten Glaubens des Beschwerdeführers 2 (KG act. 2 S. 28 ff. Erw. 9.4) sowie im Weiteren die Ungerechtfertigkeit einer solchen Zuweisung (KG act. 2 S. 30 ff. Erw. 9.5) entgegenstehe.

Auch diesbezüglich sind der Beschwerdeschrift Vorbringen zu entnehmen (dazu nachgehend Erw. II/6).

4.3. Die Reihenfolge der Behandlung der Vorbringen in der Beschwerdeschrift richtet sich im Folgenden zweckmässigerweise nach dem dargelegten Aufbau des angefochtenen Entscheids.

5. Hinsichtlich der Vorbringen in der Beschwerdeschrift zu den Erwägungen der Vorinstanz unter den Titeln "5. Kaufvertrag vom 19. August 2002 (act. 5/1): Vertragsinhalt, öffentliche Beurkundung" (KG act. 2 S. 11 ff.), "6. Zum durchgeführten Beweisverfahren" (KG act. 2 S. 17 ff.) und "7. Die rechtlichen Folgen der aktuellen Grundbuchsituation" (KG act. 2 S. 23 f.) ist Folgendes festzuhalten:

5.1. Soweit die Beschwerdeführer unter lit. C der Beschwerdeschrift (KG act. 1 S. 5 ff.) mit Verweis auf einen ihnen (angeblich) gestützt auf Art. 674 Abs. 3 ZGB zustehenden Anspruch auf Zuweisung des Überbaus die Erwägungen der Vorinstanz zur Frage des Inhalts des Kaufvertrages vom August 2002 rügen, vermögen

sie damit aus nachfolgenden Gründen keinen Nichtigkeitsgrund darzutun (lediglich ergänzend sei an dieser Stelle hinzugefügt, dass die Vorinstanz einen Anspruch des Beschwerdeführers 2 auf Einräumung eines Überbaurechts im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB [ohne dass in der Beschwerdeschrift diesbezüglich ein Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO ZH nachgewiesen würde; vgl. dazu nachgehend Erw. II/6] verneinte):

Als unbehelflich erweist sich zunächst das Vorbringen, da sich ein Überbau definitionsgemäss über die Grenze zum Nachbarn erstrecke, gehe die Vorinstanz zu Unrecht davon aus, dass sich aus den Akten nicht der geringste Hinweis dafür ergebe, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken zugunsten der Beschwerdeführer hinter dem fraglichen Bastelraum im Hause der Beschwerdegegner liege (KG act. 1 S. 6 Ziff. 3 mit Verweis auf KG act. 2 S. 13). Ob die Vorinstanz im Rahmen der Auslegung des Kaufvertrages der Parteien nach dem Vertrauensprinzip in Willkür verfallen ist, ist eine Rechtsfrage, auf welche im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden kann (§ 285 ZPO ZH; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Nr. 96). Gleiches gilt für die Frage, ob die Vorinstanz dabei einzelne Umstände (etwa einen allfälligen Anspruch im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB) zu Unrecht als nicht massgebend erachtete. Alleine mit einem Verweis auf einen (angeblichen) gesetzlichen Anspruch auf Zuweisung des Überbaus (Legalservitut im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB) wird hinsichtlich der gerügten Erwägung der Vorinstanz (aus den Akten ergebe sich nicht der geringste Hinweis dafür, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken zugunsten der Beschwerdeführer hinter dem fraglichen Bastelraum im Hause der Beschwerdegegner liegen sollte) jedenfalls kein Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO ZH dargetan.

Ebenfalls keinen Nichtigkeitsgrund (insbesondere keinen im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO ZH) nachzuweisen vermögen die Beschwerdeführer, wenn sie sodann mit Verweis auf einen (angeblichen) Anspruch auf Zuweisung des Überbaus vorbringen, es sei willkürlich, den Willen der Vertragsparteien zu einer Abweichung vom Vertragswortlaut zu negieren (KG act. 1 S. 6 unten mit Verweis auf KG act. 2 S. 22). Die Vorinstanz erwog im Rahmen der Prüfung des tatsächlichen Willens der

Vertragsparteien beim Vertragsschluss, die Beschwerdeführer hätten sich offensichtlich nicht die Mühe genommen, die ihnen vom Notar vorgelegten Unterlagen zu studieren, hätten sie doch gestanden, dass sie die Über- und Unterbaurechte ohnehin nicht richtig verstanden hätten. Ihre Aussagen belegten, dass ihnen die Einzelheiten mehr oder weniger egal gewesen seien und sie sich auf den vom Notar vorgeschlagenen Vertragswortlaut verlassen hätten. So lasse sich (so die Vorinstanz abschliessend) kein vom Vertragswortlaut abweichender übereinstimmender Parteiwille nachweisen (KG act. 2 S. 22 f. Erw. 6.5). Mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift nicht (genügend substantiiert) auseinander. Allein mit Verweis auf einen (angeblichen) Anspruch gestützt auf Art. 674 Abs. 3 ZGB vermögen sie jedenfalls diesbezüglich keinen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO ZH darzutun.

Wenn die Beschwerdeführer sodann die (im Rahmen der Frage nach dem wirklichen Willen der Vertragsparteien bei Vertragsschluss erfolgte) Erwägung der Vorinstanz rügen, massgebend im Immobilienhandel sei nicht das, was man gesehen habe oder gesehen zu haben glaube, sondern das, was der Notar öffentlich beurkunde (KG act. 1 S. 6 mit Verweis auf KG act. 2 S. 15), so kann auf dieses, eine Rechtsfrage tangierendes Vorbringen im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden (§ 285 ZPO ZH). Gleiches gilt sodann hinsichtlich der Vorbringen, (1) die Vorinstanz verkenne das Wesen eines Überbaus, wenn sie erwäge, entscheidend sei nicht die innere Einteilung, sondern die Grenzziehung (KG act. 1 S. 6 mit Verweis auf KG act. 2 S. 18), und (2) es sei willkürlich, beim Liegenschafts Kauf in allererster Linie den öffentlich beurkundeten Vertrag als massgeblich zu erachten (KG act. 1 S. 6 mit Verweis auf KG act. 2 S. 21 Abs. 1).

Ob die Vorinstanz zu Recht (1) zum Schluss kam, eine Auslegung des Kaufvertrages nach dem Vertrauensprinzip ergebe, dass der fragliche Kellerraum nicht zugunsten der Beschwerdeführer vom Kaufobjekt abgeschieden worden sei, und (2) ob sie zu Recht davon ausging, zu prüfen sei indessen, ob die Vertragsparteien bezüglich des streitigen Bastelraumes allenfalls bewusst und übereinstimmend vom objektiven Vertragsinhalt abgewichen seien, sind Rechtsfragen, auf welche

im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden kann (§ 285 ZPO ZH).

5.2. Eine Frage des Bundesrechts und damit nicht im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren zu prüfen (§ 285 ZPO ZH) ist die Frage, ob der angefochtene Entscheid Art. 9 ZGB zuwiderläuft (KG act. 1 S. 7 f. Lit. D).

5.3. Den Vorbringen der Beschwerdeführer unter dem Titel "E. Nichtigkeitsgrund: Verkennen des Konsenses zwischen den Vertragsparteien" (KG act. 1 S. 8 ff.) sowie auf S. 11 Ziff. 3 der Beschwerdeschrift ist Folgendes entgegenzuhalten:

5.3.1. Allein der Umstand, dass dem angefochtenen Entscheid zunächst Erwägungen betreffend die Auslegung des Kaufvertrages nach dem Vertrauensprinzip und hernach Erwägungen zur Frage des Vorliegens eines übereinstimmenden, vom objektiven Vertragsinhalt abweichenden Parteiwillens zu entnehmen sind, belegt selbstredend nicht, dass letztgenannte Erwägungen im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO ZH willkürlich wären. Ob die Vorinstanz mit diesem Vorgehen das Primat des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten verletzte (KG act. 1 S. 8 lit. E Ziff. 1 und S. 11 Ziff. 3), ist eine Frage des materiellen Bundesrechts, auf welche vorliegend nicht eingetreten werden kann (§ 285 ZPO ZH).

5.3.2. Die Vorinstanz erwog, der Brief der Beschwerdegegner an die Beschwerdeführer vom 25. April 2003 (BG act. 5/8=20/1) enthalte keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Beschwerdegegner einen übereinstimmenden Parteiwillen im Sinne des Beweissatzes (dass der übereinstimmende innere Wille der Vertragsparteien anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages vom August 2002 - abweichend vom Vertragstext - dahin ging, dass der fragliche Kellerraum im Hause A vom Kaufgeschäft ausgenommen werden sollte; OG act. 99 S. 2) anerkannten. Im Gegenteil (so die Vorinstanz weiter) verwiesen diese dort auf die Grundbucheinträge, die nach ihrer Meinung für ihren Standpunkt sprechen sollten (KG act. 2 S. 19 Erw. 6.2.4). Dies rügen die Beschwerdeführer als aktenwidrig resp. willkürlich. Die Vorinstanz (so die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift) liessen den entscheidenden Teil des Briefes einfach weg. Dieser halte ausdrücklich fest,

man habe "kürzlich per Zufall" die "überraschende Entdeckung" gemacht, dass es den Kellerraum gebe (Zitate gemäss Beschwerdeschrift). Damit (so die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift) stehe fest, dass die Beschwerdegegner als Kaufsobjekt das Grundstück mit dem Haus ohne den ihnen gar nicht bekannten Kellerraum gewollt hätten. Es sei gar nicht umstritten und von den Beschwerdegegnern mehrfach anerkannt, dass diese den Kellerraum beim Vertragsschluss im August 2002 gar nicht gekannt hätten. Ihr Wille habe damit erwiesenermassen die Liegenschaft mit dem Haus ohne den Kellerraum umfasst. Zutreffend halte sogar der angefochtene Entscheid das fehlende Wissen der Beschwerdegegner um den Kellerraum fest. Dass der Überbau grundbuchlich nicht erfasst gewesen sei, ändere an diesem tatsächlichen Parteiwillen der Beschwerdegegner nichts (KG act. 1 S. 8 Ziff. 2.1).

Dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer mit Brief vom April 2003 auf ihre kürzliche (zufällige) Entdeckung aufmerksam machten, ist der Vorinstanz nicht entgangen. Diese erwog, die Beschwerdegegner hätten in der Tat ausgeführt, dass sie erst im April 2003 entdeckt hätten, dass ihnen gemäss Grundbuchlage der umstrittene Kellerraum zustehe (KG act. 2 S. 14 f. Erw. 5.4.1). Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerdeschrift kann dem fraglichen Schreiben allerdings nicht entnommen werden, die Beschwerdegegner hätten kürzlich per Zufall entdeckt, "dass es den Kellerraum gebe". Vielmehr schrieben die Beschwerdegegner (mit Verweis auf das Grundbuch), sie hätten festgestellt, "dass ein zu ihrem vor kurzem käuflich erworbenen Grundstück gehörender Bereich im sogenannten Kellergeschoss (...) nicht benützt werden kann" (in diesem Sinne auch act. 2 S. 5 und act. 83 S. 4). Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerdeschrift kann dem angefochtenen Entscheid auf S. 24 auch nicht entnommen werden, dass die Beschwerdegegner von der Existenz des Kellerraums nichts gewusst hätten. Mit der Erwägung der Vorinstanz, der Umstand, dass die Beschwerdegegner erst im April 2003 von ihrem Recht erfahren haben wollten, sei (u.a.) zufolge der in casu gegebenen Verschachtelung der beiden Einfamilienhäuser resp. der unübersichtlichen Verhältnisse allein noch kein Hinweis darauf, dass die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses diesen Raum - *bewusst und entgegen dem Vertragswortlaut* - vom Kaufgeschäft ausgeschlossen hätten (KG act. 2 S. 15

oben), setzt sich die Beschwerdeschrift nicht weiter auseinander. Ob die Vorinstanz im Weiteren zu Recht erwog, mit einer Willensäusserung gemäss Art. 1 OR werde namentlich auch bei einem Grundstückskauf, bei dem auf den Grundbuchplan verwiesen werde, oft ein Vertragsinhalt akzeptiert, der dem Betreffenden nicht ohne Weiteres bewusst sei, kann als Rechtsfrage nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren überprüft werden (§ 285 ZPO ZH). Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, ob die Vorinstanz zu Recht voraussetzte, dass beide Vertragsparteien bewusst etwas anderes wollten, als mit dem Vertrag formuliert. Ein Nichtigkeitsgrund ist mit dem hier interessierenden Vorbringen nach dem Gesagten nicht dargetan.

5.3.3. Die Vorinstanz erwog im Weiteren, die Beschwerdeführer legten Wert darauf, dass das Kaufobjekt im sogenannten "Reservationsvertrag" vom 23. Juli 2002 (BG act. 20/2) als "7-Zimmer-EFH" bezeichnet worden sei. Über die Art und Weise (so die Vorinstanz weiter), wie die Zimmerzählung erfolgen solle, lasse sich immer wieder streiten. Entscheidend sei hier allerdings, dass der im Kellergeschoss liegende Spiel- und Bastelraum ohnehin nicht im Ernst als vollwertiges Zimmer angesprochen werden könne. In einer Zimmerzählung werde ein solcher Raum kaum berücksichtigt (KG act. 2 S. 15 f. Erw. 5.4.3). In der Beschwerdeschrift berufen sich die Beschwerdeführer wiederum auf die im Reservationsvertrag genannten sieben Zimmer und machen geltend, die Beschwerdegegner hätten bestätigt, dass die sieben Zimmer laut Reservationsvertrag die fünf Zimmer im Obergeschoss sowie das Wohn- und das Esszimmer seien. Es sei aktenwidrig resp. willkürlich, wenn die Vorinstanz erwäge, über die Art und Weise der Zimmerzählung lasse sich immer wieder streiten (KG act. 1 S. 9 Abs. 3 mit Verweis auf KG act. 2 S. 13 f. unten [gemeint wohl S. 15 f. unten]).

Mit der - von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang letztlich als entscheidend erachteten - Erwägung, der im Kellergeschoss liegende Spiel- und Bastelraum könne ohnehin nicht im Ernst als vollwertiges Zimmer angesprochen werden, und ein solcher Raum werde in einer Zimmerzählung kaum berücksichtigt (KG act. 2 S. 16 oben), setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander, weshalb sie mit

dem hier interessierenden Vorbringen von vorneherein keinen Nichtigkeitsgrund darzutun vermögen.

5.3.4. Hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegner hätten ja schliesslich das, was sie besichtigt hätten, auch bekommen, erwog die Vorinstanz, der Handel mit Immobilien sei nicht mit dem Gebrauchtwagenhandel zu vergleichen, wo mit der Formel "wie besehen und besichtigt" die Gewährleistung ausgeschlossen werde. Die Besichtigung einer Immobilie erfolge stets unter dem Vorbehalt des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags. Massgeblich sei mithin nicht das, was man gesehen habe oder zu haben glaube, sondern das, was der Notar öffentlich beurkunde. So verhalte es sich im Grundsatz auch in casu (KG act. 2 S. 15 Erw. 5.4.2). Ob dies zutrifft, ist eine Rechtsfrage und kann daher nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren geprüft werden (§ 285 ZPO ZH; vgl. dazu KG act. 1 S. 9 Abs. 4).

5.3.5. Die Beschwerdeführer machen geltend, sie hätten 2002 ausschliesslich den Willen gehabt, das Haus ohne den Kellerraum zu verkaufen. Über den grundbuchlichen Rechtsmangel hätten sie nichts gewusst (KG act. 1 S. 9 Abs. 5 und 6). Sie legen jedoch nicht dar, dass die Vorinstanz von etwas anderem ausgegangen wäre. Insbesondere legen sie in der Beschwerdeschrift nicht dar (und solches wäre im Übrigen auch gar nicht ersichtlich; vgl. dazu KG act. 2 insb. S. 22 f. Erw. 6.5), welcher Stelle des angefochtenen Entscheids entnommen werden müsste, (1) dass die Beschwerdeführer den Willen hatten, das Haus mit dem Kellerraum zu verkaufen, und (2) dass die Beschwerdeführer die Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Grundbucheintrag bewusst verschwiegen (KG act. 1 S. 9 Abs. 5 und 6; vgl. dazu nachgehend Erw. II/6.6). Die Beschwerdeführer verweisen auch in der Beschwerdeschrift in diesem Zusammenhang auf ein Blatt mit den Massen der Räume im Haus A (BG act. 20/6). Indessen setzen sie sich mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz (die Vorinstanz erachtete dies als kein professionell gestaltetes Dokument, von dem nachgewiesen wäre, dass sich die Parteien in diesem Sinne geeinigt hätten, sondern wiederum eher als Skizze; KG act. 2 S. 20 f. Erw. 6.2.6) nicht auseinander.

5.3.6. Die Beschwerdeführer bringen im Weiteren vor, es sei willkürlich, die Übergabe der Pläne in BG act. 20/3-5 in Frage zu stellen. In diesem Zusammenhang habe die Vorinstanz auch einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz verletzt, indem sie die Beschwerdeführer nicht zur Beweisaussage zugelassen habe (KG act. 1 S. 10 Ziff. 2.3).

Es ist nicht ersichtlich, dass der angefochtene Entscheid darauf basierte, dass den Beschwerdegegnern die fraglichen Pläne tatsächlich ausgehändigt wurden. Die Vorinstanz erwog zwar zunächst, ob die im Reservationsvertrag erwähnten Pläne (einschliesslich ihrer handschriftlichen Korrekturen) mit jenen übereinstimmen, die BG act. 20/3-5 entsprechen, sei offen und durch den Reservationsvertrag jedenfalls nicht belegt (KG act. 2 S. 19 unten). Für massgeblich erachtete die Vorinstanz aber letztlich, dass selbst wenn davon auszugehen wäre, dass den Beschwerdegegnern die von den Beschwerdeführern ins Recht gelegten Plankopien ausgehändigt wurden, das den Beschwerdeführern nicht weiterhelfen würde (KG act. 2 S. 19 f. Erw. 6.2.5 und S. 23 Erw. 6.6). Daran geht das hier interessierende Vorbringen in der Beschwerdeschrift vorbei. Die Vorinstanz erwog, die unprofessionellen und skizzenhaften Hinweise auf dem entscheidenden Plan in BG act. 20/3 (BG act. 20/4 und 20/5 seien lediglich Ausschnitte davon) seien selbst dann, wenn der fragliche Plan vor dem Vertragsschluss beiden Parteien zur Verfügung gestanden habe, keineswegs so stringent, dass sich sagen liesse, der spätere und immerhin öffentlich beurkundete Vertragsschluss werde zwingend im Sinne dieser Skizzen erfolgen (KG act. 2 S. 19 f. Erw. 6.2.5). Ähnliches erwog die Vorinstanz hinsichtlich dem Dokument in BG act. 20/6 (KG act. 2 S. 20 f. Erw. 6.2.6). Mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift nicht auseinander. Ihre Vorbringen, wonach dem angefochtenen Entscheid in diesem Zusammenhang eine willkürliche Beweiswürdigung sowie eine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften (durch Nichtzulassung der Beschwerdeführer zur Beweisaussage) zugrunde liegen, erweisen sich somit als unbehelflich.

5.3.7. Die Beschwerdeführer bringen sodann vor, der Grundbuchplan zeige immer die Grenzen des Kaufobjekt bildenden Grundstücks gegenüber den Nachbar-

grundstücken und sonst nichts, namentlich nicht Einzelheiten betreffend die innere Einteilung des Kaufobjekts und insbesondere keine Darstellung in vertikaler oder dreidimensionaler Sicht der Gebäude mit den jeweils bestehenden über die Grenze ragenden Überbauten (KG act. 1 S. 10 f. Ziff. 2.5).

Die Vorinstanz erwog, der (als BG act. 5/2 bei den Akten liegende) Katasterplan (welcher mit dem im Kaufvertrag verwendeten Begriff "Grundbuchplan" gemeint sei) belege, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken entlang der von den Beschwerdeführern seinerzeit durchbrochenen Brandmauer verlaufe. Gleiches ergebe sich (so die Vorinstanz mit Verweis auf OG act. 123, 124 und 125 weiter) aus dem Grundbuchplan bzw. der Plankopie, welche den Parteien beim Vertragsschluss vorgelegt worden sei (KG act. 2 S. 13 Erw. 5.2.1). An anderer Stelle erwog die Vorinstanz sodann, entscheidend sei nicht die innere Einteilung des Kaufobjekts, sondern die Grenzziehung. Auf dem Plan in BG act. 5/2 seien die Grundstücksgrenzen deutlich erkennbar, gerade auch im Bereich des umstrittenen Bastelraums (KG act. 2 S. 18 Erw. 6.2.1). Und noch an anderer Stelle ist dem angefochtenen Entscheid mit Verweis auf BG act. 5/2, OG act. 120 und 125 zu entnehmen, sämtliche bei den Akten liegenden Pläne, die als Grundbuchpläne angesprochen werden könnten, wiesen in der Ecke, wo sich der fragliche Bastelraum befinde, eine deutliche Grenzziehung auf (KG act. 2 S. 19 oben). Daran geht das obgenannte Vorbringen der Beschwerdeführer vorbei resp. setzt es sich damit nicht auseinander.

Die Beschwerdeführer bringen sodann vor, es sei nicht erwiesen, dass der Plan in OG act. 125 den Parteien bei Vertragsabschluss wirklich vorgelegen habe. Die Rückseite von OG act. 125 erwähne nur, dieser Plan stimme mit der im Jahr 2002 üblicherweise verwendeten Version überein (KG act. 1 S. 11 oben). Allein mit diesem Vorbringen vermögen die Beschwerdeführer nicht darzutun, dass willkürlich wäre, davon auszugehen, dass ein OG act. 125 entsprechender Grundbuchplan den Parteien beim Vertragsabschluss vorgelegt wurde (vgl. dazu auch OG act. 123-125). Dass der angefochtene Entscheid darauf basierte, dass die Beschwerdegegner OG act. 125 bei Vertragsschluss (genau) anschauten (was die Be-

schwerdeführer als nicht erwiesen halten; KG act. 1 S. 11 oben), ist schliesslich nicht ersichtlich.

Ob die Vorinstanz die Bedeutung von Grundbuchplänen verkannte (die Beschwerdeführer berufen sich in diesem Zusammenhang auf den Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 3 ZPO ZH; KG act. 1 S. 11 Abs. 2), ist schliesslich nicht im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren zu prüfen (§ 285 ZPO ZH).

6. Hinsichtlich der Vorbringen in der Beschwerdeschrift zu den Erwägungen der Vorinstanz unter dem Titel "9. Widerklage: Legalservitut gemäss Art. 674 Abs. 3 ZGB" (KG act. 2 S. 26 ff.) ist Folgendes festzuhalten:

6.1. Der Beschwerdeführer (gemeint der Beschwerdeführer 2; vgl. dazu Erw. II/4.2) bringt in der Beschwerdeschrift vor, der angefochtene Entscheid verkenne die Regelung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen und deren Verhältnis zum Grundbuch im schweizerischen Recht sowohl im Allgemeinen als auch im Besonderen mit Bezug auf das Überbaurecht nach Art. 674 Abs. 3 ZGB (KG act. 1 S. 5 ff. lit. C). Soweit er damit geltend macht, die Vorinstanz habe Natur und Voraussetzungen des in Art. 674 Abs. 3 ZGB statuierten Anspruchs auf Zuweisung des dinglichen Rechts auf den Überbau verkannt, kann auf dieses Bundeszivilrecht tangierende Vorbringen im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden (§ 285 ZPO ZH). Gleiches gilt für das Vorbringen, die Vorinstanz habe zu Unrecht erwogen, würde der Ansicht der Beschwerdeführer gefolgt (sie hätten im Jahre 1989 so oder anders eine Legalservitut erworben, der angebehrte richterliche Entscheid sei ohnehin nur deklaratorischer Natur), würde der öffentliche Glaube des Grundbuches faktisch entscheidend ausgehebelt (KG act. 1 S. 6 Ziff. 3 mit Verweis auf KG act. 2 S. 31 unten). Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang sodann vorbringt, die Vorinstanz habe aktenwidrig festgehalten, die Beschwerdeführer hätten vorgebracht, der angebehrte richterliche Entscheid sei nur deklaratorischer Natur (KG act. 1 S. 6 Ziff. 3), wird in der Beschwerdeschrift nicht dargelegt (und wäre im Übrigen auch nicht ersichtlich), inwiefern sich dies im Ergebnis zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgewirkt haben sollte (weshalb mit diesem Vorbringen von vorneherein kein Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO ZH dargetan ist).

6.2. Der Beschwerdeführer hält sodann für willkürlich, dem Vertrauen der Beschwerdegegner auf das Grundbuch entgegen der klaren Rechtslage den Vorrang gegenüber den mittelbar gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen einzuräumen (KG act. 1 S. 7 oben mit Verweis auf KG act. 2 S. 28). Auch dieses Vorbringen beschlägt eine materielle Rechtsfrage, auf welche im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden kann (§ 285 ZPO ZH). Dass den Erwägungen der Vorinstanz zum (nach Ansicht der Vorinstanz) mangelnden guten Glauben des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit dem Überbau aktenwidrige oder willkürliche tatsächliche Annahmen zugrunde liegen, wird mit diesem Vorbringen nicht geltend gemacht.

6.3. Die Beschwerdeführer machten im Prozess geltend, der Einspruch gemäss Art. 674 Abs. 3 ZGB hätte schon vor Jahren erfolgen müssen, nämlich nach der von den Beschwerdeführern im Jahre 1989 erfolgten Umteilung des Raumes. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, widerrechtlich (im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB) würden von einer Parzelle auf die Nachbarsparzelle des gleichen Eigentümers übergehende Überbauten allenfalls erst im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, wenn die belastete Parzelle an einen Dritten verkauft werde, ohne dass gleichzeitig ein Titel für die Überbaute geschaffen werde (KG act. 2 S. 26 f. Erw. 9.3). Der Beschwerdeführer rügt dies als eine Verletzung klaren materiellen Rechts im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO ZH (KG act. 1 S. 11 f. lit. F). Auf dieses materielle Bundesrecht tangierende Vorbringen kann im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden (§ 285 ZPO ZH). Bezüglich des Einwands, die Beschwerdeführer seien sich nicht bewusst gewesen, dass die zufolge der Umteilung des Raums veränderte Lage nicht mehr mit der grundbuchlichen übereinstimme (KG act. 1 S. 9 Abs. 1 und 2, je a.E.), kann auf die diesbezüglichen Erwägungen II/6.6 verwiesen werden.

6.4. Die Vorinstanz erwog, viele Hausbesitzer in der Lage der Beschwerdeführer hätten vor einem Verkauf der Liegenschaft den Rückbau von sich aus ganz selbstverständlich veranlasst. Das wäre (so die Vorinstanz weiter) eigentlich sogar naheliegend gewesen (KG act. 2 S. 27 Abs. 1 a.E.). Der Beschwerdeführer hält diese Annahme für willkürlich (KG act. 1 S. 9 a.E.). Soweit diese Erwägung

nicht ohnehin (weil die allgemeine Lebenserfahrung betreffend) vom Bundesgericht zu prüfen wäre (§ 285 ZPO ZH), vermöchte der Beschwerdeführer diesbezüglich keinen Nichtigkeitsgrund darzutun: Zum Einen ist nämlich nicht ersichtlich, dass der angefochtene Entscheid massgeblich darauf beruhte, zum Andern erscheint sie mindestens nicht als unhaltbar.

6.5. Der Beschwerdeführer rügt sodann die weitere Erwägung der Vorinstanz (im Zusammenhang mit der Frage des guten Glaubens des Beschwerdeführers 2), das Problem liege im Grunde darin, dass die Beschwerdeführer auf einen Rückbau, der beim Verkauf des Hauses selbstverständlich gewesen wäre, aus Gründen der Bequemlichkeit oder der Nützlichkeit verzichten wollten (KG act. 1 S. 9 a.E. mit Verweis auf KG act. 2 S. 30). Die Vorinstanz erwog vorgängig, guter Glaube in einer Überbausituation sei ohnehin nur dann anzunehmen, wenn die richtige Grenze erst nach der Errichtung des Überbaus festgestellt werde. Das sei in casu nicht gegeben; die Beschwerdeführer hätten bei ihrer baulichen Massnahme um die Grenzsituation ganz genau gewusst und über dieses Wissen auch noch bei Vertragsabschluss verfügt (KG act. 2 S. 30). Damit setzt sich der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift nicht (genügend substantiiert) auseinander; sein Vorbringen geht daran vorbei. Ob die Vorinstanz dabei die Voraussetzungen an den guten Glauben in Überbausituationen verkannte, ist schliesslich eine Rechtsfrage, auf die vorliegend nicht eingetreten werden kann (§ 285 ZPO ZH).

6.6. Fragen des materiellen Bundesrechts tangiert sodann das Vorbringen in der Beschwerdeschrift, die Vorinstanz habe die Anforderungen an den guten Glauben im Sinne von Art. 674 Abs. 3 ZGB verkannt (KG act. 1 S. 12 ff. lit. G); darauf ist nicht einzutreten (§ 285 ZPO ZH). Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang auch geltend, sie hätten unbestritten im Jahr 1989 und danach bis ins Jahr 2003 die zivilrechtliche Notwendigkeit der Anpassung der grundbuchlichen Lage an die durchgeführte bauliche Änderung nicht gekannt, weshalb sie auch nichts hätten verschweigen können (KG act. 1 S. 12 unten). Der Beschwerdeführer vermag nicht darzulegen, an welcher Stelle dem angefochtenen Entscheid zugrunde läge, die Beschwerdeführer hätten über die Notwendigkeit einer

grundbuchlichen Anpassung tatsächlich Bescheid gewusst. Zwar ging die Vorinstanz von einer Informationspflicht der Beschwerdeführer gegenüber Notar und Gegenpartei aus. Ob die Beschwerdeführer von der Diskrepanz zwischen tatsächlicher Lage und Grundbuch und deren Problematik wussten oder nicht, liess sie indessen offen. Für entscheidend erachtete sie, dass die Beschwerdeführer von der Diskrepanz zumindest hätten wissen müssen (KG act. 2 S. 28 f. Erw. 9.4). Damit setzt sich der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift nicht auseinander (ob dies zutrifft, könnte im Übrigen im vorliegenden Beschwerdeverfahren gar nicht überprüft werden [§ 285 ZPO ZH]).

6.7. Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren die (im Rahmen der Prüfung einer Rechtfertigung für eine richterliche Zuweisung des Überbaus an den Beschwerdeführer gestützt auf Art. 674 Abs. 3 ZGB erfolgte) Erwägung der Vorinstanz, der streitige Kellerraum gehöre entsprechend der baulichen Konzeption klar zum Haus der Beschwerdegegner (KG act. 2 S. 30 f. unten). Er bringt diesbezüglich vor, jeder Überbau als Bau über die Grenze verändere vorherige bauliche Konzepte, ansonsten es Art. 674 ZGB nicht gäbe (KG act. 1 S. 14 lit. H Ziff. 5). Damit rügt er die genannte (tatsächliche) Feststellung der Vorinstanz (zur ursprünglichen baulichen Konzeption) nicht etwa als unzutreffend, sondern bringt (unter Berufung auf den Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 3 ZPO ZH) vielmehr vor, die ursprüngliche bauliche Konzeption sei (gestützt auf Art. 674 ZGB) nicht (mehr) massgebend. Ob dem zu folgen ist, ist als Rechtsfrage nicht im vorliegenden kantonalen Beschwerdeverfahren zu entscheiden (§ 285 ZPO ZH).

6.8. Dass unzutreffend wäre, dass (wie die Vorinstanz ebenfalls im Rahmen der Prüfung einer Rechtfertigung für eine richterliche Zuweisung des Überbaus an den Beschwerdeführer gestützt auf Art. 674 Abs. 3 ZGB festhielt) der streitige Kellerraum unter dem im Erdgeschoss befindlichen Wohnzimmer der Beschwerdegegner und damit unter einem der wichtigsten Wohnräume des beschwerdegegnerischen Hauses liege, wird in der Beschwerdeschrift nicht (insbesondere auch nicht auf S. 14 lit. H Ziff. 5) geltend gemacht. Hingegen hält es der Beschwerdeführer an dieser Stelle für ungerechtfertigt, wenn die Vorinstanz gestützt darauf erwog, eine weitere Verschachtelung des Hauses sollte vermieden werden (KG

act. 2 S. 31 Abs. 2). Ob diesem Vorbringen zu folgen ist, ist ebenfalls nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden (§ 285 ZPO ZH).

7. Nach dem Gesagten vermögen die Beschwerdeführer mit der vorliegenden Beschwerde hinsichtlich des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz vom 6. Mai 2010 keinen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO ZH darzutun. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung.

### III.

Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das vorliegende Kassationsverfahren solidarisch kosten- und entschädigungspflichtig (§§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO ZH; vgl. vorgehend Erw. I/4).

#### **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. 8'350.--.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt.
4. Die Beschwerdeführer werden solidarisch verpflichtet, den Beschwerdegegnern gemeinsam für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 5'380.-- (inkl. MWST) 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. 90'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Urteils des  
Obergerichtes vom 6. Mai 2010 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, die II. Zivilkammer des Obergerichts  
des Kantons Zürich und an die 7. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich  
(CG050101) sowie an das Schweizerische Bundesgericht, je gegen Emp-  
fangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Die juristische Sekretärin: