

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_440/2008

Urteil vom 19. März 2009
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter von Werdt,
Gerichtsschreiberin Gut.

Parteien
A._____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Katharina Sameli,

gegen

1. Erbengemeinschaft C._____, bestehend aus:
D._____, E._____, F._____ und
G._____,
2. D._____,
Beschwerdegegnerinnen,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Robert Weyeneth.

Gegenstand
Kaufrecht,

Beschwerde gegen den Beschluss des Kassationsgerichts des Kantons Zürich vom 28. Mai 2008
und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Mai 2007.

Sachverhalt:

A.
Am 22. Dezember 1987 liessen A._____ und ihr inzwischen verstorbener Ehemann B._____ einen Vertrag öffentlich beurkunden, mit welchem sie D._____ und C._____ ein unübertragbares und vererbliches Kaufrecht an der in ihrem Gesamteigentum stehenden Liegenschaft am H._____ weg xx in I._____ einräumten. Der Kaufpreis betrug Fr. 600'000.--, wobei er im Umfang von Fr. 300'000.-- an den Baukostenindex gebunden war und durch Übernahme der bei Eigentumsübertragung bestehenden Grundpfandschulden sowie durch eine Anzahlung von Fr. 300'000.-- (bestehend aus Fr. 250'000.-- Barzahlung und Fr. 50'000.-- einer Obligation mit gleichem Nennwert) und im Übrigen durch Barzahlung zu tilgen war. Für die zu verzinsende Anzahlung wurde ein Inhaberschuldbrief für Fr. 300'000.-- errichtet. Das Kaufrecht wurde gleichentags zur Vormerkung ins Grundbuch angemeldet. D._____ und C._____ übten ihr Kaufrecht mit Schreiben vom 24. Juli 2002 aus. A._____ widersetzte sich der Eigentumsübertragung.

B.
B.a Mit Eingabe vom 20. Dezember 2002 reichten D._____ und C._____ Klage beim Bezirksgericht K._____ ein und beantragten gestützt auf den Kaufrechtsvertrag die Zusprechung der Liegenschaft am H._____ weg xx in I._____ Zug um Zug gegen Leistung des vereinbarten Restkaufpreises von Fr. 327'249.30 und Übernahme der Grundpfandschuld von Fr. 60'000.--.
A._____ widersetzte sich der Klage einerseits mit der Begründung, D._____ und C._____ hätten am 24. Juli 1987 eine Zahlung von Fr. 40'000.-- auf das Bankkonto der Eheleute A._____/B._____ geleistet. Dabei habe es sich um eine (zusätzliche) Anzahlung an den Kaufpreis der Liegenschaft gehandelt, wobei diese Zahlung im öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrag nicht festgehalten worden und ihr nicht bekannt gewesen sei. Der Vertrag sei deshalb mangels übereinstimmenden Willensäusserungen der Parteien über den Kaufpreis nicht

zustande gekommen und zudem wegen Falschbeurkundung des Kaufpreises nichtig. Andererseits brachte sie vor, der Vertrag sei ungültig, weil die nach dem damals noch geltenden aArt. 177 ZGB für den Vertragsschluss erforderliche Genehmigung der Vormundschaftsbehörde nicht eingeholt worden sei.

Das Bezirksgericht auferlegte A. _____ den Hauptbeweis für die Behauptung, dass es sich bei der Überweisung von Fr. 40'000.-- um eine Schwarzzahlung bzw. um eine vorgängige zusätzliche Anzahlung zu dem im Kaufrechtsvertrag vom 22. Dezember 1987 beurkundeten Kaufpreis von Fr. 600'000.-- gehandelt habe.

Das Bezirksgericht kam nach der Durchführung des Beweisverfahrens zum Schluss, dass der A. _____ auferlegte Hauptbeweis nicht gelungen sei. Zudem sei die Genehmigung des Vertrages durch die Vormundschaftsbehörde gemäss aArt. 177 ZGB nicht erforderlich gewesen. Mit Urteil vom 20. Dezember 2005 hiess es daher die Klage gut und wies das Grundbuchamt L. _____ an, die Liegenschaft ins Eigentum von D. _____ und C. _____ zu übertragen.

B.b Auf Berufung von A. _____ hin, bestätigte das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 21. Mai 2007 das Bezirksgerichtsurteil.

B.c C. _____ verstarb am 4. Juli 2007. Seine Ehefrau, D. _____, und seine Kinder, E. _____, F. _____ und G. _____ traten als Erbengemeinschaft C. _____ in den Prozess ein.

B.d Gegen das Obergerichtsurteil legte A. _____ kantonale Nichtigkeitsbeschwerde beim Kassationsgericht des Kantons Zürich ein, wobei sie dem Obergericht aktenwidrige und willkürliche tatsächliche Annahmen sowie willkürliche Beweiswürdigung im Sinn von § 281 Ziff. 2 ZPO/ZH vorwarf. Mit Zirkulationsbeschluss vom 28. Mai 2008 wurde die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 2. Juli 2008 ist A. _____ (fortan: Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht gelangt. Sie beantragt die Aufhebung des Zirkulationsbeschlusses des Kassationsgerichts vom 28. Mai 2008 und des Urteils des Obergerichts vom 21. Mai 2007 sowie die Rückweisung der Sache an das Obergericht zur Ergänzung des Verfahrens und zum Neuentscheid. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1 Strittig ist vorliegend die Frage, ob die Beschwerdegegner gestützt auf den Kaufrechtsvertrag vom 22. Dezember 1987 Eigentum an der Liegenschaft am H. _____weg xx in I. _____ erwerben können. Dabei handelt es sich um eine Zivilsache mit Vermögenswert (Art. 72 Abs. 1 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Der angefochtene Zirkulationsbeschluss des Kassationsgerichts des Kantons Zürich ist als letztinstanzlicher Entscheid zu qualifizieren, der das Verfahren abschliesst (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Da die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- bei Weitem überschritten wird, ist dagegen die - im Weiteren fristgerecht erhobene (Art. 100 Abs. 6 BGG; BGE 134 III 95 E. 1.2 S. 94) - Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich zulässig.

1.2 Die Beschwerdeführerin verlangt neben der Aufhebung des Zirkulationsbeschlusses zusätzlich die Aufhebung des Urteils des Obergerichts. Da dem Kassationsgericht nicht sämtliche vor Bundesgericht erhobenen Rügen unterbreitet werden konnten bzw. solche Rügen von dieser letzten kantonalen Instanz mit einer engeren Prüfungsbefugnis, als sie dem Bundesgericht zusteht, zu beurteilen waren, ist die Mitanechtung des Obergerichtsurteils vorliegend zulässig (sog. Dorénaz-Praxis, begründet in BGE 94 I 459, eingeschränkt in BGE 111 Ia 353 E. 1b S. 354, letztmals bestätigt in BGE 134 III 267 E. 1.1 S. 269; vgl. sodann BGE 134 III 141 E. 2 S. 144 mit Hinweisen).

1.3 Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich der Beschwerdeführer grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheides zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Der Beschwerdeführer muss demnach angeben, welche Punkte des Entscheides angefochten und welche Abänderungen beantragt werden. Grundsätzlich ist ein materieller Antrag erforderlich; Anträge auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung oder blosse Aufhebungsanträge genügen nicht und machen die Beschwerde unzulässig. Ein blosser Rückweisungsantrag reicht jedoch ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383; 133 III 489 E. 3.1 S. 489 f.).

Die Beschwerdegegner machen geltend, dass ihnen selbst bei Bejahung der Formungültigkeit des Kaufrechtsvertrags das Eigentum an der Liegenschaft am H. _____ weg xx in I. _____ zuzusprechen wäre, da vorliegend die Berufung auf den Formmangel rechtsmissbräuchlich und der Beschwerdeführerin somit verwehrt wäre. Die Vorinstanzen haben bereits den Formmangel verneint. Sie haben daher die Frage, ob die Berufung auf einen allfälligen Formmangel rechtsmissbräuchlich wäre, nicht weiter geprüft und dazu keine Feststellungen getroffen. Das Bundesgericht könnte daher, sollte es die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin für begründet erachten, kein Sachurteil fällen. Zudem ist das Kassationsgericht auf die Rügen der Beschwerdeführerin mangels genügender Begründung nicht eingetreten. Sollte dieser Nichteintretensentscheid eine Rechtsverletzung darstellen, würde das Bundesgericht die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen. Aus diesen Gründen schadet es der Beschwerdeführerin nicht, dass ihre Beschwerde keinen materiellen Antrag enthält. Der blosser Rückweisungsantrag genügt.

1.4 Mit der Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonaler verfassungsmässiger Rechte geltend gemacht werden (Art. 95 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dabei ist es unerlässlich, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400; Urteil 4A_22/2008 vom 10. April 2008 E. 1). Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255), geltend gemacht wird. Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden,

inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 246; 133 III 585 E. 4.1 S. 588 f.).

2.

Die Beschwerdeführerin wendet sich in einem ersten Schritt gegen den Zirkulationsbeschluss des Kassationsgerichts und rügt eine Verletzung der Verfahrensgarantien (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV und § 281 Ziff. 1 ZPO/ZH) sowie eine willkürliche Beweiswürdigung (Art. 9 BV).

2.1 Die Beschwerdeführerin wirft dem Kassationsgericht vorab überspitzter Formalismus bzw. eine Rechtsverweigerung sowie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinn von Art. 29 Abs. 1 und 2 BV und § 281 Ziff. 1 ZPO/ZH vor.

2.1.1 Dazu führt sie aus, das Kassationsgericht sei auf ihre Ausführungen auf Seite 11 der Nichtigkeitsbeschwerde zum Thema "der zeitliche Zusammenhang zwischen der Zahlung vom 24. Juli 1987 und dem Vertragsschluss vom 22. Dezember 1987" nur deshalb nicht eingetreten, weil sie in ihrer Beschwerde - trotz Bezugnahme auf die einzelnen Erwägungen und Zitieren der Aktenstellen - nicht auch noch die Seitenzahl des obergerichtlichen Urteils, auf der diese Erwägungen stehen, genannt habe. Dies stelle überspitzter Formalismus dar.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin verlangt das Kassationsgericht keine Angabe der Seitenzahl. Vielmehr stellt es fest, dass aus der Beschwerde nicht klar hervorgehe, welche konkrete tatsächliche Annahme des Obergerichts als aktenwidrig oder willkürlich gerügt werde. Es fügt dann aber bei, dass sich aus dem Zusammenhang erahnen lasse, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen aufzeigen wolle, dass der Wunsch von D. _____ und C. _____, die Liegenschaft zu erwerben, bereits im Zeitpunkt der Zahlung der Fr. 40'000.-- am 24. Juli 1987 ein Thema gewesen sei. Im Ergebnis ist das Kassationsgericht auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen und hat diese geprüft. Es kommt jedoch zum Schluss, dass sich die Beschwerdeführerin mit den an den zitierten Urteilsstellen angeführten Beweisgründen nicht genügend auseinandergesetzt hat. Unter diesen Umständen kann von überspitztem Formalismus im Zusammenhang mit einer fehlenden Seitenzahlangabe keine Rede sein.

2.1.2 Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, ihre in der Nichtigkeitsbeschwerde angebrachte Kritik an der Beweiswürdigung des Obergerichts sei - entgegen der Auffassung des Kassationsgerichts -

keineswegs appellatorisch gewesen. Sie habe konkrete Indizien für die behauptete Schwarzzahlung von Fr. 40'000.-- anhand genau bezeichneten Aktenstellen dargetan und aufgezeigt, dass der Abschluss des Kaufrechtsvertrags bereits bei der Zahlung am 24. Juli 1987 ein Thema zwischen den Parteien gewesen sei. Das Kassationsgericht sei zu Unrecht nicht auf ihre Vorbringen eingetreten, was eine Rechtsverweigerung und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bedeute.

Das Kassationsgericht hat einleitend auf die besondere Natur der Nichtigkeitsbeschwerde hingewiesen. Das Kassationsgericht überprüft die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe (§ 290 ZPO/ZH) nur soweit die Beschwerde "die Begründung der Anträge unter Nachweis der Nichtigkeitsgründe" enthält (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO/ZH). Diesbezüglich gilt ein strenges Rügeprinzip, wobei das Bundesgericht die richtige Anwendung dieses Rügeprinzips nur auf Willkür hin überprüft (vgl. BGE 128 I 177 E. 2.1 S. 182). Vor diesem Hintergrund ist dem Kassationsgericht darin beizupflichten, dass sich die Beschwerdeführerin in ihrer Nichtigkeitsbeschwerde mit den Entscheidungsgründen des Obergerichts nicht genügend auseinandergesetzt, sondern weitgehend ihre eigene Sicht der Dinge, losgelöst von den vorinstanzlichen Erwägungen, dargelegt hat. Auf weiten Strecken hat sie sich damit begnügt, den Sachverhalt zu schildern und in allgemeiner Weise zu behaupten, die obergerichtlichen Feststellungen seien willkürlich. Dass das Obergericht den Sachverhalt anders beurteilt hat, als es sich die Beschwerdeführerin gewünscht hätte, bedeutet jedoch für sich allein keine Willkür. Der Nichteintretensentscheid des Kassationsgerichts betreffend die gegen das Obergerichtsurteil

gerichtete Rüge der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung kann nicht beanstandet werden.

Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin ohnehin auch den Begründungsanforderungen für eine Beschwerde vor Bundesgericht nicht genügt. Denn für die Rüge einer Grundrechtsverletzung gilt auch vor Bundesgericht ein strenges Rügeprinzip (vgl. E. 1.4). Die Beschwerdeführerin unterlässt es, in ihrer Beschwerde konkret und nachvollziehbar aufzuzeigen, inwiefern das Kassationsgericht die behaupteten Verfahrensgarantien verletzt haben sollte. Vielmehr schildert sie ausführlich ihre Sichtweise der Geschehnisse und zitiert oder wiederholt dabei die Vorbringen aus ihrer früheren Beschwerden. Damit gelingt es ihr nicht, rechtsgenügend aufzuzeigen, dass sie ihrer Begründungspflicht im Hinblick auf den Willkürvorwurf vor dem Kassationsgericht nachgekommen sei.

2.1.3 Das Kassationsgericht bezeichnet im Einzelnen die Kritik der Beschwerdeführerin an den obergerichtlichen Feststellungen betreffend Sinn der stattgefundenen Verkehrswertschätzung der Liegenschaft als appellatorisch. Das Obergericht erkannte keinen direkten Zusammenhang zwischen der in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung und dem später abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag. Diese Sachverhaltsfeststellung rügte die Beschwerdeführerin vor dem Kassationsgericht als willkürlich. Jedoch erläuterte sie in ihrer Nichtigkeitsbeschwerde in keiner Weise, weshalb der Schätzungsauftrag zwingend im Hinblick auf den späteren Kaufrechtsvertrag hätte erfolgt sein sollen bzw. weshalb dem Obergericht Willkür vorgeworfen werden müsste, wenn es eine gegenteilige Auffassung vertritt und einen zwingenden Zusammenhang zwischen der Verkehrswertschätzung und dem Kaufrechtsvertrag verneint. Der Nichteintretensentscheid kann vor diesem Hintergrund nicht beanstandet werden.

2.1.4 Ebenfalls als unbegründet beurteilt das Kassationsgericht die Kritik der Beschwerdeführerin an der obergerichtlichen Würdigung der Differenz zwischen dem im Kaufrechtsvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem im Gutachten geschätzten Verkehrswert. Diesbezüglich wiederholt die Beschwerdeführerin nun vor Bundesgericht weitgehend ihre Vorbringen der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde und geht insbesondere nicht auf das Argument des Kassationsgerichts ein, die Festsetzung eines unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreises müsse nicht ein Indiz für eine Schwarzzahlung sein, sondern es könne auch andere Gründe für einen tieferen Kaufpreis geben. Damit genügt die Beschwerdeführerin den Begründungsanforderungen für die Beschwerde vor Bundesgericht nicht (vgl. E. 1.4).

2.1.5 Weiter wirft die Beschwerdeführerin dem Kassationsgericht eine Rechtsverweigerung vor, weil es auf die im Zusammenhang mit dem Vereinbarungsentwurf vom 19. Oktober 2002 und der Eingabe an das Friedensrichteramt vorgebrachten Rügen mangels Bezeichnung der beanstandeten Urteilsstellen nicht eingetreten ist.

Das Kassationsgericht führt zur Begründung des diesbezüglichen Nichteintretensentscheid aus, die Beschwerdeführerin habe ihre Rügen nicht durch Bezeichnung der Aktenstellen belegt, obwohl sich das Obergericht auf etwas mehr als drei Seiten mit dem Thema "Vereinbarungsentwurf und Eingabe an das Friedensrichteramt" auseinandergesetzt habe. Teilweise habe sich das Obergericht auch den bezirksgerichtlichen Erwägungen, welche in diesem Zusammenhang rund vier Seiten betragen, über den Verweis auf § 161 GVG/ZH angeschlossen. Es sei nicht die Aufgabe des Kassationsgerichts, die in Frage kommenden Urteilsstellen nach den angeblich aktenwidrigen oder falschen Annahmen zu durchsuchen.

Dem Kassationsgericht ist beizupflichten, dass sich die Beschwerdeführerin - entgegen ihrer

Behauptung - nicht konkret mit den Erwägungen auseinandergesetzt bzw. diese nicht klar bezeichnet hat. Wie bereits dargelegt, überprüft das Kassationsgericht die geltend gemachten Rügen nur soweit die Beschwerde eine Begründung mit Nachweis der Nichtigkeitsgründe enthält, wobei ein strenges Rügeprinzip gilt (vgl. E. 2.1.2). Vor dem Hintergrund dieses strengen Rügeprinzips kann dem Kassationsgericht keine Rechtsverweigerung vorgeworfen werden, wenn die Beschwerde lediglich am Ende der weitschweifenden Ausführungen pauschal den Hinweis enthält, dass sich die als mangelhaft gerügte Beweiswürdigung auf den Seiten 20-23 des bezirksgerichtlichen Urteils befinden würde und das Kassationsgericht auf die Vorbringen mangels Substantiierung nicht eintritt.

2.1.6 Auch hinsichtlich der Würdigung der Aussagen des Zeugen M._____ ist das Kassationsgericht nicht auf die Rüge der willkürlichen Beweiswürdigung eingetreten. Die Beschwerdeführerin erblickt darin eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Jedoch hat sich die Beschwerdeführerin auch betreffend diese Rüge weitgehend damit begnügt, ihre bereits vor Obergericht gemachten Vorbringen zu wiederholen und ist damit den Begründungsanforderungen nicht nachgekommen. Denn entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin hat sich das Obergericht nicht lediglich darauf beschränkt, die Beweiswürdigung des Bezirksgericht zu übernehmen, sondern hat auf den Seiten 14-15 seines Urteils die Aussagen des Zeugen selber gewürdigt. Auf die Erwägungen des vorinstanzlichen Urteils hat es lediglich ergänzend verwiesen. Somit stellt auch dieser Nichteintretensentscheid keine Gehörsverletzung dar.

2.1.7 Auch kann dem Kassationsgericht nicht vorgeworfen werden, dass es sich mit den Ausführungen auf den Seiten 23 ff. der Nichtigkeitsbeschwerde nicht auseinandergesetzt hat, denn auf diesen Seiten wiederholt die Beschwerdeführerin lediglich ihre bereits erfolgten Vorbringen und fasst diese zusammen.

2.1.8 Schliesslich kann dem allgemein gehaltenen und unbegründeten Vorwurf, das Kassationsgericht stelle an die Begründung der Rüge der willkürlichen Beweiswürdigung noch strengere Anforderungen als das Bundesgericht an die Rüge der Verletzung von Verfahrensgarantien (Art. 29 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV), keine Folge geleistet werden. Die Beschwerdeführerin unterlässt es aufzuzeigen, inwiefern die Begründungsanforderungen des Kassationsgerichts diesbezüglich strenger sein sollten als diejenigen des Bundesgerichts.

2.1.9 Zusammengefasst ergibt sich, dass im Nichteintreten des Kassationsgerichts auf die einzelnen Rügen keine Verletzung der Verfahrensgarantien erblickt werden kann.

2.2 Weiter wirft die Beschwerdeführerin dem Kassationsgericht eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung bzw. eine willkürliche Beweiswürdigung vor. Der von den Vorinstanzen gezogene Schluss, ihr sei der Beweis für die Schwarzzahlung bzw. für die zusätzliche Anzahlung an den Kaufpreis von Fr. 40'000.-- nicht gelungen, sei unhaltbar und verletze Art. 9 BV.

2.2.1 Vorab ist festzuhalten, dass aus der Beschwerde oft nicht klar hervorgeht, ob sich die Rüge der Beschwerdeführerin gegen den Beschluss des Kassationsgerichts oder gegen das Obergerichtsurteil richtet. Derartige unklare Vorbringen sind vor Bundesgericht nicht zulässig. Art. 100 Abs. 6 BGG beschränkt lediglich den Fristbeginn für den Weiterzug an das Bundesgericht und erlaubt keine Vermengung von Rügen gegen zwei verschiedene Entscheide. Zudem kann ein Nichteintretensentscheid des Kassationsgerichts auf die gegen das obergerichtliche Urteil gerichtete Rüge der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung nicht zu einer Überprüfung der obergerichtlichen Feststellungen durch das Bundesgericht führen, wie dies die Beschwerdeführerin zu glauben scheint. Dies wäre mit dem Erfordernis der Letztinstanzlichkeit nicht vereinbar (vgl. Art. 75 Abs. 1 BGG). Kommt somit das Kassationsgericht zum Schluss, dass ein Vorbringen ungenügend begründet worden ist, so kann sich die Rüge der Beschwerdeführerin nur gegen diesen Nichteintretensentscheid wenden. Bleibt diese Rüge ohne Erfolg, so überprüft das Bundesgericht nicht anstelle des Kassationsgerichts, ob die Beweiswürdigung des Obergerichts willkürfrei erfolgt ist. Erneute Ausführungen zur

Beweiswürdigung des Obergerichts sind somit für das Bundesgericht nicht beachtlich. Das Gesagte gilt vorliegend für die meisten der unter dem Titel "Willkürliche Beweiswürdigung (Art. 9 BV)" erfolgten Rügen der Beschwerdeführerin. So kann auf ihre Ausführungen betreffend "zeitlicher Zusammenhang zwischen der Zahlung und dem Vertragsschluss", "Bedeutung der Verkehrswertschätzung", "Verkaufspreis unter dem geschätzten Verkehrswert" und "Vereinbarungsentwurf und die Eingabe an das Friedensrichteramt" wegen fehlender Voraussetzung der Letztinstanzlichkeit nicht eingetreten werden. Völlig unzulässig ist sodann die auf den Seiten 27-31 ausschliesslich gegen das Obergericht gerichtete Kritik an der Beweiswürdigung betreffend "Vereinbarungsentwurf und Eingabe an das Friedensrichteramt" und "Aussagen des Zeugen M._____".

2.2.2 Die Beschwerdeführerin wirft dem Kassationsgericht eine aktenwidrige Feststellung vor. Die Annahme des Kassationsgerichts, wonach die Beschwerdeführerin fälschlicherweise davon ausgehe, dass die Vorinstanzen die Zahlung von Fr. 40'000.-- als Darlehen qualifiziert hätten, sei offensichtlich falsch. Davon sei sie gar nicht ausgegangen.

Vorliegend ist nicht ersichtlich und auch nicht näher aufgezeigt, inwiefern die gerügte Annahme des Kassationsgerichts relevant sein sollte bzw. inwiefern sie sich auf das Ergebnis des Verfahrens (negativ) ausgewirkt haben sollte. Will die Beschwerdeführerin aber eine Feststellung des Kassationsgerichts als willkürlich anfechten, müsste sie substantiiert aufzeigen, inwiefern das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgefallen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der von dem im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden. Da die Kritik an den tatsächlichen Feststellungen des Kassationsgerichts diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht darauf einzutreten (vgl. BGE 133 III 462 E. 2.4 S. 466).

2.2.3 Weiter stellt die fehlende explizite Auseinandersetzung des Kassationsgerichts mit der in der Beschwerde angeführten Aussage des Klägers 1 betreffend "Verwendung der Erbschaft für den Kaufrechtsvertrag" und "übereinstimmende Sachdarstellung der Parteien zum Interesse am Kauf des Hauses der Schwestern" - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - keine Willkür dar. Das Gericht ist nicht gehalten, sich mit jedem einzelnen Parteipunkt einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1. S. 88), ohne dabei das Willkürverbot und das rechtliche Gehör zu verletzen. Das Kassationsgericht hat bereits als einleitende Feststellung und später wiederholt im Zusammenhang mit einzelnen Vorbringen zutreffend ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin nicht genügend konkret aufgezeigt hat, inwiefern die obergerichtlichen Feststellungen willkürlich sein sollten (vgl. E. 2.1.2 ff.). Damit hat sich das Kassationsgericht genügend zur fehlenden Begründung geäußert. Eine Verletzung des Willkürverbots liegt nicht vor, wenn es sich mit diesem - ebenfalls ungenügend begründeten Vorbringen - nicht im

Einzelnen auseinandersetzt.

2.2.4 Weiter wendet sich die Beschwerdeführerin erneut - nun unter dem Titel "Willkürliche Beweiswürdigung (Art. 9 BV)" - gegen den Nichteintretensentscheid des Kassationsgerichts betreffend die Rügen "zeitlicher Zusammenhang zwischen der Zahlung und dem Vertragsschluss", "Verkehrswertschätzung", "Vereinbarungsentwurf und Eingabe an das Friedensrichteramt" und "Aussagen des Zeugen M._____". Das Kassationsgericht ist auf diese Rügen mangels substantiierter Begründung nicht eingetreten. Wie bereits ausgeführt, gilt für die Anforderung an die Begründung vor Kassationsgericht ein strenges Rügeprinzip (vgl. E. 2.1.2), welchem die Beschwerdeführerin nicht genügend nachgekommen ist (vgl. E. 2.1.2 ff.). Im Nichteintretensentscheid des Kassationsgerichts kann somit keine Verletzung der Verfahrensgarantien (Art. 29 Abs. 2 BV) und auch keine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) erblickt werden, weshalb sich eine erneute Auseinandersetzung mit ihren diesbezüglichen Vorbringen erübrigt.

Zudem genügen auch die unter diesem Titel erfolgten Rügen den Begründungsanforderungen für eine Willkürbeschwerde vor Bundesgericht nicht (vgl. E. 1.4). Die Beschwerdeführerin begnügt sich erneut damit, weitschweifende und teilweise schwer verständliche Sachverhaltsschilderungen und Wiederholungen anzubringen, ohne konkret aufzeigen, weshalb und inwiefern die Ausführungen des Kassationsgerichts willkürlich sein sollten.

2.2.5 Festzuhalten ist weiter, dass das Kassationsgericht wegen ungenügender Begründung nicht auf die einzelnen Rügen der willkürlichen Beweiswürdigung eingetreten ist. Dennoch finden sich im Urteil des Kassationsgerichts einige Bemerkungen zur Beweiswürdigung des Obergerichts. Diese knappen und wenig aussagekräftigen Anmerkungen sind jedoch nur bedingt als eigene Beweiswürdigung des Kassationsgerichts zu verstehen, hat es sich doch aufgrund der unbegründeten Beschwerde selber nicht umfassend mit der Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung auseinandergesetzt. Soweit diese zusätzlichen Anmerkungen vorliegend von der Beschwerdeführerin überhaupt als selbständige - und damit grundsätzlich anfechtbare - (Eventual-) Begründungen angefochten werden können, erübrigt sich ohnehin eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Vorbringen, da das Kassationsgerichtsurteil bereits aufgrund des nicht zu beanstandenden Nichteintretensentscheids als bundesrechtskonform zu qualifizieren ist (vgl. E. 2.1). Denn ein Urteil mit zwei selbständigen Begründungen erweist sich schon dann als bundesrechtskonform, wenn die eine Begründung rechtlich nicht beanstandet werden kann (BGE 130 III 321 E. 6 S. 328).

3.

In einem zweiten Schritt kritisiert die Beschwerdeführerin das Urteil des Obergerichts und macht insbesondere eine falsche Anwendung der Beweislast- und Beweismassregel und damit eine Verletzung von Art. 8 ZGB geltend. Zudem sei aArt. 177 ZGB und das Rechtsmissbrauchsverbot (Art. 2 Abs. 2 ZGB) verletzt.

3.1 Vorab kritisiert die Beschwerdeführerin die obergerichtliche Handhabung der Beweislast- und Beweismassregel, wobei festzuhalten ist, dass sie die ihr auferlegte Beweispflicht für die behauptete

Schwarzzahlung anerkennt.

3.1.1 Jedoch führt sie in ihrer Beschwerde aus, dass der Standpunkt des Obergerichts zu kurz greife, wonach die Behauptung der Beschwerdegegner, es habe sich bei der Zahlung der Fr. 40'000.-- um ein zinsloses Darlehen gehandelt, von vornherein kein Beweisthema sei. Damit habe das Obergericht die Beweislastregel und somit Art. 8 ZGB verletzt.

Die Beschwerdeführerin will den Beschwerdegegnern die Beweislast für das behauptete Darlehen auferlegen. Sie leitet daraus ab, dass bei Scheitern dieses Beweises der durch sie selber zu erbringende Beweis der Schwarzzahlung gelungen sei. Thema im kantonalen Verfahren war jedoch stets die Gültigkeit des Kaufrechtsvertrags. Bestreitet die Beschwerdeführerin die Gültigkeit des öffentlich beurkundeten Vertrags unter Berufung auf eine Schwarzzahlung, so hat sie nach der allgemeinen Beweislastregel das Vorhandensein dieser behaupteten Tatsache zu beweisen. Gelingt ihr dieser Beweis nicht bzw. stellt die Überweisung der Fr. 40'000.-- keine Schwarzzahlung dar, spielt es für den vorliegenden Fall keine Rolle, gestützt auf welchen Rechtstitel diese Geldüberweisung erfolgt ist. Zudem könnte aufgrund des allfälligen Scheiterns des verlangten Beweises für das behauptete Darlehen nicht einfach auf das Gelingen des Beweises für die behauptete Schwarzzahlung geschlossen werden. Der Vorhalt der Beschwerdeführerin, den Beschwerdegegnern sei die Beweislast für das Vorliegen des behaupteten Darlehens aufzuerlegen, zielt an der Sache vorbei.

3.1.2 Weiter kritisiert die Beschwerdeführerin eine falsche Anwendung des Beweismasses. Zwar habe das Obergericht im Urteil ausdrücklich festgehalten, dass vom Beweismass der "überwiegenden bzw. hohen Wahrscheinlichkeit" auszugehen sei. In Wirklichkeit habe es jedoch einen weit strengeren Massstab an den Beweisgrad angelegt bzw. sei von einem strikten Beweiserfordernis ausgegangen. Auch diesem Vorhalt kann nicht gefolgt werden. Dass das Obergericht konkret und entgegen seinen Ausführungen das falsche Beweismass angewendet haben soll, ist weder ersichtlich noch überzeugend aufgezeigt. Zwar ist der Beschwerdeführerin darin beizupflichten, dass die Abgrenzung zwischen der Frage der Anwendung des richtigen Beweismasses und der Frage der richtigen Beweiswürdigung zuweilen schwierig sein kann. Dennoch sind Beweismass und Beweiswürdigung strikt zu trennen. Die Anwendung des richtigen Beweismasses beschlägt eine mit freier Kognition zu überprüfende Frage des Bundesrechts, hingegen die Beweiswürdigung lediglich eine auf Willkür zu überprüfende Tatfrage (vgl. BGE 130 III 321 E. 5 S. 327). Vorliegend geht aus den Erwägungen hervor, dass das richtige Beweismass angewendet worden ist, jedoch sich das Obergericht im Rahmen der Beweiswürdigung nicht mit überwiegender oder hoher Wahrscheinlichkeit von der behaupteten Tatsache der Schwarzzahlung hat überzeugen lassen. Unter diesen Umständen verbleibt die Möglichkeit der Rüge der willkürlichen obergerichtlichen Sachverhaltsfeststellung, wobei diese jedoch mangels Erfordernis der Letztinstanzlichkeit vor Bundesgericht nicht zulässig ist. Aus diesem Grund ist auf die

Sachverhaltsausführungen auf den Seiten 15-19 der Beschwerde nicht einzutreten.

3.2 Schliesslich wirft die Beschwerdeführerin dem Obergericht eine Verletzung von aArt. 177 ZGB vor. Das Obergericht habe zu Unrecht verneint, dass es sich beim streitigen Kaufrechtsvertrag um ein der Genehmigung der Vormundschaftsbehörde unterstelltes Interzessionsgeschäft im Sinn des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch geltenden aArt. 177 ZGB gehandelt habe. Vielmehr liege geradezu ein klassischer Fall eines Verpflichtungsgeschäfts mit Dritten zu Lasten des Gesamtguts vor, welches die Ehefrau ihrem Ehemann zuliebe und nicht in eigenem Interesse eingegangen sei.

Für Geschäfte unter Ehegatten, welche das eingebrachte Gut der Ehefrau oder das Gemeinschaftsgut betrafen sowie für Verpflichtungen der Ehefrau gegenüber Dritten, welche sie zugunsten des Ehemannes einging, bedurfte es nach aArt. 177 ZGB einer Zustimmung der Vormundschaftsbehörde. Da die Beschwerdeführerin vorliegend zusammen mit ihrem Ehemann einen Vertrag mit Dritten abschloss, fällt lediglich aArt. 177 Abs. 3 ZGB in Betracht. Unter "Verpflichtung zugunsten des Ehemanns" ist eine in seinem Interesse liegende, ihm zugute kommende Verpflichtung zu verstehen, wobei nicht die äussere Gestalt des Rechtsgeschäfts massgebend ist, sondern der wirtschaftliche Zweck und seine objektiven Auswirkungen, die sich aus der Gesamtheit der Umstände ergeben (PAUL LEMP, Berner Kommentar, 3. Auflage 1963, N. 61 und 63 zu aArt. 177 ZGB). Hat die Ehefrau ein eigenes Interesse an der Verpflichtung oder verfolgen die Ehegatten einen gemeinsamen Zweck, so gilt dies nicht als Verpflichtung zugunsten des Ehemanns im Sinn von aArt. 177 Abs. 3 ZGB (PAUL LEMP, a.a.O., N. 67 und 69 zu aArt. 177 ZGB).

Dem Obergericht ist beizupflichten, dass vorliegend keine genügenden Hinweise bestehen, wonach die Beschwerdeführerin den Kaufrechtsvertrag im Interesse ihres Ehemannes abgeschlossen haben sollte. Zwar bestanden möglicherweise für den Ehemann stärkere Motive für den Abschluss des Kaufrechtsvertrags, jedoch genügen blosser Motive zum Vertragsschluss sowie moralische Interessen des Ehemannes an der Verpflichtung ohnehin nicht für die Annahme eines zu seinen Gunsten eingegangenen und damit genehmigungspflichtigen Interzessionsgeschäfts. Erforderlich wäre ein

rechtliches, unmittelbares Interesse an der Verpflichtung (PAUL LEMP, a.a.O, N. 64 f. zu aArt. 177 ZGB). Eine Verletzung von Bundesrecht liegt nicht vor. Anzumerken ist zudem, dass die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend Genehmigungspflicht teilweise neu und damit vor Bundesgericht unzulässig sind (Art. 99 Abs. 1 BGG).

4.

Da nach dem Gesagten die vorinstanzlichen Entscheide nicht beanstandet werden können und folglich kein Formmangel des Kaufrechtsvertrags erstellt ist, muss auf die subsidiären Bestreitungen der Beschwerdeführerin betreffend rechtsmissbräuchliche Berufung auf den Formmangel nicht weiter eingegangen werden.

5.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG)

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 12'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kassationsgericht des Kantons Zürich und dem Obergericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. März 2009

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

Hohl Gut