



Kass.-Nr. AA070181/U/Np

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Paul Baumgartner, die Kassationsrichterin Yvona Griesser, die Kassationsrichter Matthias Brunner und Georg Naegeli sowie der juristische Sekretär Markus Nietlispach

Zirkulationsbeschluss vom 31. März 2008

in Sachen

1. X.,

2. Y.,

Kläger, Appellanten und Beschwerdeführer 1 - 2

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. _____

gegen

Z.,

Beklagter, Appellat und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. _____

sowie

A. AG.,

Nebenintervenientin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. _____

betreffend **Herabsetzung des Mietzinses**

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 26. Oktober 2007 (NG070014/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. Die Beschwerdeführer (Kläger und Appellanten) bewohnen seit dem 1. Oktober 2000 eine ihnen vom Beschwerdegegner (Beklagter und Appellat) vermietete 5-Zimmer-Wohnung an der ___strasse in Zürich, wobei der monatliche Mietzins seit 1. Januar 2004 Fr. 7'472.-- netto bzw. Fr. 8'393.-- brutto beträgt (vgl. MG act. 3/3/1-3). Wegen der Unannehmlichkeiten im Zusammenhang mit dem am 6. September 2004 begonnenen Umbau des in der unmittelbaren Nachbarschaft der Mietliegenschaft gelegenen A.-Grundstücks gelangte der Beschwerdeführer 1 am 31. August 2005 mit dem Begehren an den Beschwerdegegner, den Mietzins für die Zeit ab September 2004 bis zum Ende der Bauarbeiten beim A.-Grundstück um 80% herabzusetzen und die bis Ende August 2005 zuviel geleisteten Beträge zurückzuerstatten (MG act. 3/3/12). Nachdem der Beschwerdegegner einen Herabsetzungsanspruch vollumfänglich bestritten hatte (MG act. 3/3/13), erwirkte der Beschwerdeführer 1 am 21. November 2005 beim Betreibungsamt Zürich 00 gegen diesen einen Zahlungsbefehl über eine Forderung von Fr. 71'731.20 nebst Zins, wogegen der Beschwerdegegner am 22. November 2005 Rechtsvorschlag erhob (MG act. 3/3/14).

2. In der Folge liess der Beschwerdeführer 1 mit Eingabe vom 9. Dezember 2005 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich Klage auf Herabsetzung des Mietzinses um 80% für die Zeit der Bauarbeiten (d.h. ab September 2004 bis voraussichtlich Dezember 2007), Rückzahlung des in der Zeit zwischen September 2004 und August 2005 zuviel bezahlten Betrages (von insgesamt Fr. 71'731.20 nebst Zins) und Beseitigung des Rechtsvorschlages in der von ihm eingeleiteten Betreuung einreichen (MG act. 3/1). Im Laufe des Schlichtungsverfahrens trat die A. AG, welcher der Beschwerdegegner am 2. März 2006 den Streit verkündet hatte (vgl. MG act. 3/7 und 3/7A), dem Prozess als Nebenintervenientin bei (MG act. 3/12). Nach (ergebnislos) durchgeführter Schlichtungsverhandlung stellte die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 15. März 2006 die

Nichteinigung der Parteien fest (MG act. 3/15). Daraufhin rief der Beschwerdeführer 1 mit Eingabe vom 16. März 2006 das Mietgericht Zürich (Erstinstanz) an (MG act. 1), welches die Klage nach durchgeführter Hauptverhandlung (vgl. MG Prot. S. 5 ff.) mit Urteil vom 21. März 2007 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers 1 abwies (MG act. 18 = OG act. 28).

3. Gegen das mietgerichtliche Erkenntnis erklärte und begründete der Beschwerdeführer 1 rechtzeitig Berufung, wobei er an den vor Erstinstanz gestellten Rechtsbegehren festhielt (MG act. 22 und 34). Nach Eingang der Berufungsschrift (OG act. 43) und der Stellungnahme der Nebenintervenientin zur Berufung (OG act. 42) beschloss die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) am 26. Oktober 2007 in Zulassung eines Parteiwechsels im Sinne von § 49 Abs. 2 und 3 ZPO, die Beschwerdeführerin 2 als zusätzliche Klägerin in den Prozess aufzunehmen; zugleich wurde die Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der für solidarisch haftbar erklärten Beschwerdeführer abgewiesen (OG act. 48 = KG act. 2).

4.a) Gegen diesen ihnen am 5. November 2007 zugestellten (OG act. 49/1), als Berufungs(end)entscheid ohne weiteres beschwerdefähigen (vgl. § 281 ZPO und Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, N 9 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. A., Zürich 1986, S. 4; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) obergerichtlichen Beschluss (s.a. § 259 Abs. 2 ZPO) erhoben die Beschwerdeführer mit vom 5. Dezember 2007 datierter, gleichentags zur Post gegebener und damit fristwahrender Eingabe (vgl. § 287 ZPO und §§ 191-193 GVG) kantonale Nichtigkeitsbeschwerde (KG act. 1). Statt die Beschwerde zu begründen, beschränk(t)en sie sich in dieser Rechtsschrift jedoch darauf, ein Gesuch um erstmalige Erstreckung der Frist zur Begründung der Beschwerde bis 4. Januar 2008 zu stellen. Da es sich bei der in § 287 ZPO statuierten dreissigtägigen Beschwerdefrist – wie bei anderen Rechtsmittelfristen auch – jedoch um eine grundsätzlich nicht erstreckbare gesetzliche Frist handelt (§ 189 Abs. 1 GVG) und die (engen) Voraussetzungen, unter denen die Erstreckung einer gesetzli-

chen Frist ausnahmsweise zulässig ist (vgl. § 189 Abs. 2 GVG), in casu nicht vorlagen, wurde das Fristerstreckungsgesuch mit Präsidialverfügung vom 6. Dezember 2007 abgewiesen (KG act. 4). Zugleich wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 3 und 6).

Daraufhin stellten die Beschwerdeführer mit Datum vom 20. Dezember 2007 ein Gesuch um Wiederherstellung der Frist zur Begründung der Nichtigkeitsbeschwerde (KG act. 8), dem sich sowohl der Beschwerdegegner als auch die Nebenintervenientin mit fristwahrenden Stellungnahmen (vgl. KG act. 10 und 11/2-3), welche den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme zugestellt wurden (vgl. KG act. 13 und 16), widersetzten (KG act. 15 und 12).

b) Wie die nachstehenden Erwägungen (vgl. Erw. III) zeigen, erweist sich die Beschwerde (nach verweigerter Wiederherstellung der Beschwerdefrist; dazu Erw. II) sofort als unzulässig bzw. als den formellen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht genügend. Deshalb kann von Weiterungen im Sinne von § 289 ZPO abgesehen, d.h. darauf verzichtet werden, dem Beschwerdegegner Gelegenheit zur Beantwortung der Beschwerde bzw. der Nebenintervenientin zur Stellungnahme und der Vorinstanz zur Vernehmlassung zu geben (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 289 ZPO). Auch ist – da es sich um ein einfaches und rasches Verfahren handelt (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR und § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO) – den Beschwerdeführern (trotz der Vorschrift von § 75 Abs. 1 ZPO) keine Kautionsaufzuerlegen (§ 78 Ziff. 2 ZPO). Schliesslich erübrigt es sich angesichts des Verfahrensausgangs, den Beschwerdeführern Frist anzusetzen, um die von ihrem Rechtsvertreter (scheinbar) nicht handschriftlich unterzeichneten, sondern bloss mit einer (den Erfordernissen von § 131 Abs. 1 GVG nicht genügenden) Faksimile-Unterschrift versehenen Eingaben (KG act. 1 und 8) eigenhändig unterschreiben und den diesbezüglichen (formellen) Mangel beheben zu lassen (vgl. § 131 Abs. 2 GVG; s.a. Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 2 zu § 131 GVG).

II.

1.a) Gemäss § 199 Abs. 1 GVG kann das Gericht auf Antrag der säumigen Partei eine wider deren Willen verpasste (vgl. Hauser/Schweri, a.a.O., N 3 f. zu § 199 GVG) gesetzliche oder richterliche Frist (des zürcherischen Prozessrechts) wiederherstellen, bei grobem Verschulden der gesuchstellenden Partei oder ihres Vertreters allerdings nur mit Einwilligung der Gegenpartei; gegen deren Willen ist eine Restitution diesfalls also nicht zulässig. Andererseits muss nach konstanter Praxis bei fehlendem oder nur leichtem Verschulden des Gesuchstellers oder seines Vertreters (bzw. einer allenfalls beigezogenen Hilfsperson) die Wiederherstellung selbst dann gewährt werden, wenn die Gegenpartei die Zustimmung verweigert (vgl. zum Ganzen ZR 83 Nr. 111, Erw. 3/b; Hauser/Schweri, a.a.O., N 8 f., 13, 15, 79 ff. und 92 zu § 199 GVG).

b) Bezüglich des Verschuldenskriteriums ist festzuhalten, dass sich grobe und leichte Nachlässigkeit nur graduell unterscheiden, wobei sich die Begriffsbestimmungen allein nach kantonalem Recht richten. Sodann ist es grundsätzlich Sache des Gesuchstellers, darzutun, dass keine grobe Nachlässigkeit vorliegt (ZR 99 Nr. 21, Erw. III/2 a.E.; Hauser/Schweri, a.a.O., N 32, 34 und 50 zu § 199 GVG; Kehl, Die Wiederherstellung versäumter Fristen nach zürcherischem Prozessrecht, Zürich o.J., S. 29 [zu § 221 aGVG, der sich inhaltlich mit § 199 Abs. 1 GVG deckt]). Diese Beweislastverteilung folgt aus dem Umstand, dass die säumige Partei den Nachweis erbringen muss, dass zureichende Gründe für eine Restitution vorliegen (RB 1976 Nr. 18 [zu § 221 aGVG]; 2002 Nr. 68), wozu auch das Fehlen grober Nachlässigkeit gehört. Dabei hat der Gesuchsteller – insbesondere wenn er anwaltlich vertreten ist – im Restitutionsgesuch die Gründe für die Wiederherstellung genau zu nennen und soweit möglich zu belegen oder mit Beweisofferten zu versehen (Hauser/Schweri, a.a.O., N 87 zu § 199 GVG; RB 1976 Nr. 18 [zu § 221 aGVG]); von Amtes wegen werden grundsätzlich keine Beweise zugunsten einer Restitution abgenommen (Kass.-Nr. 91/284 vom 9.1.1992 i.S. B.c.StaZ und R., Erw. II/2/c; 91/153 vom 10.10.1991 i.S. D.c.StaZ und B., Erw. II/2). Lediglich im (hier nicht vorliegenden) Fall erkennbarer Unbeholfenheit des (nicht rechtskundig vertretenen) Gesuchstellers greift diesbezüglich die richterli-

che Fragepflicht (Lieber, Zur richterlichen Fragepflicht gemäss § 55 der zürcherischen Zivilprozessordnung, in: Rechtsschutz, Festschrift zum 70. Geburtstag von Guido von Castelberg, Zürich 1997, S. 172; Kass.-Nr. 94/373 vom 14.1.1995 i.S. U.c.Z., Erw. II/2; ZR 95 Nr. 18).

Die (fliessende) Grenze zwischen leichtem und grobem Verschulden ist in jedem konkreten Einzelfall in freier Würdigung der Akten nach pflichtgemäßem richterlichem Ermessen zu bestimmen (ZR 77 Nr. 106 m.w.Hinw.; Hauser/Schweri, a.a.O., N 32 f. und 50 zu § 199 GVG). Entscheidend ist, welches Mass an Sorgfalt unter Berücksichtigung der besonderen Umstände allgemein, d.h. objektiviert, von einem sorgsamem Geschäftsmann verlangt werden kann. Der relevante Sorgfaltsmassstab ist mithin ein von der Person einer Partei (oder ihres Rechtsvertreters) unabhängiger abstrakter und objektiver (Hauser/Schweri, a.a.O., N 33 f. zu § 199 GVG) und nach der Praxis – zumal bei Rechtsmittelfristen – relativ streng (Kehl, a.a.O., S. 20; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 8 vor §§ 259 ff. ZPO). Ganz allgemein werden hinsichtlich der Wahrung gesetzlicher Fristen in der Regel strengere Anforderungen an die Sorgfaltspflicht der fristbelasteten Partei (und ihres Rechtsvertreters) gestellt als bei richterlichen Fristen (Hauser/Schweri, a.a.O., N 14 zu § 199 GVG m.w.Hinw.); zudem erhöht sich der Sorgfaltsmassstab bei Fristen, deren Versäumnis einen definitiven Rechtsverlust nach sich zieht (vgl. Kass.-Nr. 93/158 vom 10.7.1993 i.S. W.c.F., Erw. II/3.3/c).

In diesem Sinne ist die Verletzung einer Sorgfaltspflicht dann als grobes Verschulden zu qualifizieren, wenn deren Beachtung unter den gegebenen Umständen dem durchschnittlich Sorgfältigen zuzumuten bzw. von diesem zu erwarten ist (ZR 89 Nr. 100, Erw. 4; Hauser/Schweri, a.a.O., N 34, 36 und 48 zu § 199 GVG; zum Ganzen auch ZR 99 Nr. 21, Erw. III/2; Ritter, Die Wiederherstellung versäumter Fristen und Tagfahrten nach schweizerischem Zivilprozessrecht, Diss. Zürich, Bern 1962, S. 30 ff.). Die persönlichen Verhältnisse der gesuchstellenden Partei sind dabei nur (aber doch) insofern zu berücksichtigen, als einem Rechts- oder Verfahrenkundigen ein grösseres Mass an Sorgfalt zugemutet werden darf als einem Laien bzw. Verfahrenunkundigen (RB 1998 Nr. 57; ZR 99 Nr. 21, Erw. III/2; Hauser/Schweri, a.a.O., N 30, 34 und 49 zu § 199 GVG). Au-

sserdem hängt das Mass an Sorgfalt unter anderem auch wesentlich von der Wichtigkeit der vorzunehmenden Handlung ab (ZR 89 Nr. 100, Erw. 4; Hauser/Schweri, a.a.O., N 48 zu § 199 GVG), und es verschärft sich, je kürzer die dazu noch zur Verfügung stehende Zeitspanne ist. Somit ist die gebotene Sorgfalt, die als "Funktion der Gefährlichkeit, d.h. der Intensität der Möglichkeit des Eintrittes einer Gefahr oder der Grösse des möglichen Schadens" umschrieben werden kann, umso grösser, je höher die Gefahr und deren Verwirklichungswahrscheinlichkeit ist (Hauser/Schweri, a.a.O., N 48 zu § 199 GVG m.Hinw. auf Kehl, a.a.O., S. 11). Demgegenüber spielt bei der Verschuldensfrage der gute Wille der säumigen Partei (oder ihres Vertreters) zur rechtzeitigen Vornahme der ihr obliegenden prozessualen Handlung keine Rolle (RB 1999 Nr. 55; ZR 99 Nr. 21, Erw. III/4; vgl. zum Ganzen auch Kass.-Nr. 2002/270 vom 7.11.2002 i.S. G.c.H., Erw. II/3/a-b; Kass.-Nr. AA030125 vom 30.10.2003 i.S. V.c.S., Erw. 3/d/aa).

Zu den nach § 199 Abs. 1 GVG relevanten elementaren Sorgfaltspflichten einer Prozesspartei und ihres Rechtsvertreters gehört insbesondere, sich und ihre gegenseitige Kommunikation so zu organisieren, dass sie – ganz aussergewöhnliche, unvorhersehbare oder unvermeidbare Umstände vorbehalten – in der Lage ist, ihre prozessualen Rechte wahrzunehmen und ihr angesetzte Fristen zu wahren. Das darf umso mehr erwartet werden, wenn es sich bei der fraglichen Frist um eine gesetzliche und als solche grundsätzlich nicht erstreckbare Frist handelt und diese überdies von vergleichsweise langer Dauer ist. Ebenso liegt die Kenntnis der einschlägigen (auch prozessualen) Rechtsnormen, insbesondere wenn deren Bedeutung klar ist und zu keinen Kontroversen Anlass gibt, grundsätzlich im Verantwortungsbereich einer Partei und – im Besonderen auch – ihres Rechtsvertreters (vgl. ZR 35 Nr. 29; 38 Nr. 141; 45 Nr. 204; 67 Nr. 45 [je zu § 221 aGVG]). Dazu gehört – zumal bei einer rechtskundig vertretenen Partei – auch das Wissen, dass gesetzliche Fristen, zu denen die in § 287 ZPO statuierte Beschwerdefrist zählt, gemäss § 189 GVG grundsätzlich nicht erstreckbar sind (Kass.-Nr. 97/494 vom 26.11.1997 i.S. S.c.StHA und StaZ, Erw. II/3; 71/84 vom 27.4.1984 i.S. S.c.StaZ, Erw. 4). Fehlt dieses Wissen, hat die betreffende Partei die (zumal auch prozessualen) Folgen ihrer Rechtsunkenntnis oder eines allfälli-

gen Rechtsirrtums in der Regel selbst zu tragen ("error iuris nocet"). Jedenfalls vermag Rechtsunkenntnis oder -irrtum – insbesondere des anwaltlichen Rechtsvertreters – allein eine Partei im Allgemeinen nicht vor Rechtsverlust zu schützen oder diesen zu entschuldigen; gegenteils ist eine Säumnis zufolge Rechtsunkenntnis (insbesondere des anwaltlichen Rechtsvertreters) nach der Praxis regelmässig als grob verschuldet zu qualifizieren (vgl. z.B. Kass.-Nr. AA030125 vom 30.10.2003 i.S. V.c.S., Erw. 3/d/cc [= RB 2003 Nr. 50]; ebenso bereits Kass.-Nr. 97/494 vom 26.11.1997 i.S. S.c.StHA und StaZ, Erw. II/3 [und Kass.-Nr. 71/84 vom 27.4.1984 i.S. S.c.StaZ, Erw. 4] [betr. Nichtkenntnis von § 189 GVG durch einen Rechtsanwalt]; s.a. RB 1980 Nr. 11; RB 1983 Nr. 13 und Kass.-Nr. 207/88 vom 9.12.1988 i.S. D.c.M., Erw. III [je betr. § 287 Abs. 2 aZPO]; Hauser/Schweri, a.a.O., N 26, 31 und 76 [sowie 52] zu § 199 GVG; ZR 35 Nr. 29; 38 Nr. 141; 45 Nr. 204; 67 Nr. 45; 71 Nr. 3, Erw. 4 [je zu § 221 aGVG]; ferner auch BGer 2C_429/2007 vom 4.10.2007, Erw. 2.2.2; Kass.-Nr. 2000/219 vom 31.10.2000 i.S. H.c.R., Erw. II/3.1; Bühlmann/Rüegg/Eiholzer, Ergänzungen zum Luzerner Zivilprozess, Kriens 2002, N 1 zu § 90 ZPO/LU). Eine (in casu mangels dahingehender klägerischer Vorbringen allerdings nicht näher zu prüfende) Ausnahme besteht lediglich dann, wenn sich die säumige Partei aufgrund besonderer Umstände (wie z.B. einer nicht ohne weiteres erkennbaren falschen Rechtsmittelbelehrung des Gerichts oder einer unzutreffenden Auskunft einer zur Auskunftserteilung kompetenten Behörde) auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 50 Abs. 1 ZPO, Art. 9 BV) bzw. den Schutz berechtigten Vertrauens berufen kann (vgl. z.B. ZBI 65 S. 322, zit. bei Hauser/Schweri, a.a.O., N 41 zu § 199 GVG; dazu auch Kass.-Nr. AA050203 vom 10.2.2006 i.S. G.c.G., Erw. 5/d).

c) In zeitlicher Hinsicht schreibt § 199 Abs. 3 GVG schliesslich vor, dass das Restitutionsgesuch spätestens zehn Tage nach dem Wegfall des Hindernisses zu stellen ist. In Fällen wie dem vorliegenden, in denen der fristbelasteten Partei die Vornahme der fraglichen prozessualen Handlung (hier: die schriftliche Begründung der Beschwerde) nicht unmöglich war (d.h. kein eigentliches "Hindernis" vorlag) und diese die betreffende Handlung auch tatsächlich vorgenommen hat, damit aber entgegen ihren Erwartungen die Frist nicht gewahrt hat, beginnt diese zehntägige Frist nach der Rechtsprechung in jenem Zeitpunkt zu laufen, in wel-

chem die säumige Partei aufgrund der ihr bekannten objektiven Umstände wissen bzw. damit rechnen muss, die Frist versäumt zu haben (ZR 99 Nr. 104, Erw. II/3/c; Hauser/Schweri, a.a.O., N 90 zu § 199 GVG).

2.a) Die Beschwerdeführer beabsichtigen, kantonale Nichtigkeitsbeschwerde gegen den obergerichtlichen Beschluss vom 26. Oktober 2007 zu führen. Sie haben es jedoch unterlassen, diese innert gebotener (dreissigtägiger) Frist (vgl. § 287 ZPO), welche gemäss den Vorschriften von §§ 191-192 GVG am 5. Dezember 2007 ablief, nicht nur zu erklären, sondern in Nachachtung von § 288 ZPO auch zu begründen (vgl. dazu hinten, Erw. III/1). Sie haben die Frist zur Begründung der Beschwerde somit gegen ihren Willen versäumt.

b) Weiter ist anzunehmen, dass die Beschwerdeführer bzw. ihr Rechtsvertreter (erst) mit der am 10. Dezember 2007 erfolgten Zustellung der Präsidialverfügung vom 6. Dezember 2007 (vgl. KG act. 5/1), mit welcher ihr – an sich rechtzeitig gestelltes, mangels Erstreckbarkeit der Beschwerdefrist zu deren Wahrung aber untaugliches – Gesuch um Erstreckung der Beschwerdefrist abgewiesen wurde, von der Fristversäumnis Kenntnis erhalten haben. (Vor diesem Zeitpunkt dürften sie bzw. ihr Rechtsvertreter – wenn auch zu Unrecht – davon ausgegangen sein, mit ihrem innert laufender Beschwerdefrist gestellten Fristerstreckungsgesuch dieselbe wahren zu können.) Mit dem am 20. Dezember 2007 zur Post gegebenen Restitutionsgesuch ist die in § 199 Abs. 3 GVG statuierte Frist somit (entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners und der Nebenintervenientin; vgl. KG act. 15 S. 4, Ziff. 6 f., und KG act. 12 S. 2 f., Ziff. 1) gewahrt (s.a. § 193 GVG).

c) Nachdem sowohl der Beschwerdegegner als auch die Nebenintervenientin gegen eine Wiederherstellung opponiert haben (KG act. 15 S. 2, Ziff. 1, und KG act. 12 S. 3, Ziff. 2), stellt sich die Frage nach dem Vorliegen und dem Grad eines Verschuldens an der Säumnis. Dabei ist zu beachten, dass ein Verschulden des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer denselben wie eigenes Verschulden angerechnet wird (vgl. § 199 Abs. 1 GVG und Hauser/Schweri, a.a.O., N 60 zu § 199 GVG). Folglich darf Restitution (mangels Einwilligung der Gegenpartei) nur

dann erteilt werden, wenn weder die Beschwerdeführer noch deren Rechtsvertreter ein grobes Verschulden trifft (RB 2000 Nr. 49).

aa) Die Beschwerdeführer lassen zur Begründung ihres Restitutionsgesuchs im Wesentlichen vorbringen, dass ihr (anwaltlicher) Rechtsvertreter zur Zeit des Fristablaufs wegen einer aussergewöhnlichen Arbeitsüberlastung, verbunden mit der Teilnahme an zahlreichen Schlichtungs- und Gerichtsverhandlungen sowie der Verfassung von Rechtsschriften, die aufwendige Vorbereitungsarbeiten erforderlich gemacht hätten, ausser Stande gewesen sei, den vorinstanzlichen Entscheidung innert der gesetzlichen Frist zu analysieren und die dagegen zu erhebende Beschwerde zu begründen. Zudem sei er in der Zeit zwischen dem 20. Dezember 2007 und dem 8. Januar 2008 auslandsabwesend (welcher Umstand mit Blick auf die Frage des Verschuldens an der Säumnis allerdings von vornherein ohne Belang ist, da diese Abwesenheit in eine Zeit nach bereits erfolgtem Fristablauf fällt). Ferner handle es sich beim vorliegenden Fall um eine äusserst komplexe Mietrechtsstreitigkeit, und der Beschwerdeführer 1 habe dem klägerischen Rechtsvertreter erst mit E-Mail vom Freitag, 30. November 2007, und damit sehr spät unmissverständlich erklärt, dass er mit der Weiterführung des Prozesses (d.h. der Erhebung einer Nichtigkeitsbeschwerde) einverstanden sei; die Beschwerdeführerin 2 habe sich zu diesem Thema gar nicht geäussert. Unter diesen Umständen sei es für den Rechtsvertreter "aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich" gewesen, innerhalb von fünf Kalendertagen (bzw. drei Arbeitstagen) eine ausführliche Beschwerdebegründung zu verfassen. Ausserdem sei der Beschwerdeführer 1 bis weit nach dem 30. November 2007 auslandsabwesend und eine Kommunikation zwischen ihm und dem Rechtsvertreter daher äusserst schwierig gewesen, zumal zusätzlich das Handicap bestanden habe, dass für den der deutschen Sprache nicht mächtigen Beschwerdeführer 1 sämtliche Ausführungen ins Englische hätten übersetzt werden müssen (KG act. 8 S. 2 ff.).

bb) Wendet man die vorstehend (unter Erw. II/1/b) erörterten Kriterien auf diesen plausibel geschilderten und von den Gegenparteien nicht bestrittenen Sachverhalt an, ist vorweg von Belang, dass es sich bei der versäumten Frist um eine gesetzliche und als solche nicht erstreckbare (Rechtsmittel-)Frist handelt,

weshalb ihrer Wahrung gegenüber anderen, erstreckbaren Fristen oder verschiebbaren Terminen besondere Beachtung zu schenken war. Überdies war deren Einhaltung für die Beschwerdeführer angesichts der Schwere des ihnen bei Säumnis drohenden Nachteils von erheblicher Bedeutung, nachdem die fristwahrende Erhebung und Begründung einer kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde (zumindest bezüglich des kantonalen Instanzenzuges, möglicherweise aber auch für die Beschwerde ans Bundesgericht; vgl. hinten, Erw. IV/2 a.E. und BGE 134 III 94, Erw. 1.2) die letzte und einzige verbliebene Möglichkeit war, den Eintritt der Rechtskraft des vorinstanzlichen Erkenntnisses zu verhindern, d.h. die (endgültige) Abweisung der (einen erheblichen Streitwert aufweisenden) Klage auf Herabsetzung des Mietzinses bzw. Rückzahlung zuviel bezahlter Mietzinse noch zu verhindern. Unter diesen Umständen gilt mit Bezug auf die Fristwahrung ein strenger Sorgfaltsmassstab, welchem die Beschwerdeführer und/oder zumindest ihr Rechtsvertreter nicht Genüge taten:

So lässt der Umstand, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer am letzten Tag der laufenden Beschwerdefrist ein in Nachachtung von § 195 Abs. 1 GVG begründetes Gesuch um Fristerstreckung stellte, darauf schliessen, dass er von der Bewilligungsfähigkeit dieses Gesuchs bzw. der Erstreckbarkeit der Beschwerdefrist ausging. (Dies umso mehr, als er sich zur Begründung nicht auf einen Erstreckungsgrund im Sinne von § 189 Abs. 2 GVG berief.) Er dürfte mit anderen Worten nicht gewusst haben, dass eine Erstreckung der in § 287 ZPO gesetzlich festgeschriebenen Frist gemäss § 189 GVG (grundsätzlich) nicht möglich ist, und diesbezüglich einem Rechtsirrtum unterlegen zu sein. Andernfalls hätte er sich in der Beschwerdeschrift, für deren Ausarbeitung nach beschwerdeführerischer Darstellung immerhin fünf Kalendertage (drei Arbeitstage) zur Verfügung standen, wohl kaum darauf beschränkt, die Beschwerde bloss anzumelden und um Erstreckung der Begründungsfrist nachzusuchen. Diese für die Säumnis mitursächliche Rechtsunkenntnis ist einem anwaltlichen Rechtsvertreter aber als grobes Verschulden anzulasten (ebenso Kass.-Nr. 97/494 vom 26.11.1997 i.S. S.c.StHA und StaZ, Erw. II/3; vgl. ferner auch Kass.-Nr. 71/84 vom 27.4.1984 i.S. S.c.StaZ, Erw. 4), zumal zur Vermeidung des Irrtums bereits ein kurzer Blick in

die diesbezüglich unmissverständlich formulierte, klare und keiner Auslegung bedürftige Bestimmung von § 189 GVG genügt hätte.

Ausserdem betrug die Beschwerdefrist dreissig Tage ab Zustellung des vorinstanzlichen Entscheids (§ 287 ZPO). Damit stand den Beschwerdeführern bzw. ihrem Rechtsvertreter eine verhältnismässig lange Zeit für die Analyse des angefochtenen Entscheids und die Abfassung der Beschwerde zur Verfügung (vgl. zur "gewöhnlichen" Dauer richterlich angesetzter Fristen § 190 GVG). Dies umso mehr, als der klägerische Rechtsvertreter den Prozessstoff aus den vorinstanzlichen Verfahren bereits kannte und für die Ausarbeitung der Beschwerdebegründung keine zusätzlichen aufwendigen oder zeitintensiven Abklärungen notwendig waren. Es versteht sich von selbst, dass unter diesen Umständen der Entschluss, ob Beschwerde erhoben werden wolle, nicht bis wenige Tage vor Ablauf der Frist hinausgeschoben werden durfte, mit der Folge, dass die nach dieser Entschlussfassung verfügbare (Rest-)Zeit für die sachgerechte Analyse des angefochtenen Entscheids und die Ausarbeitung der Beschwerdeschrift nicht mehr ausreichte. Vielmehr hätten die Beschwerdeführer dafür besorgt sein müssen (bzw. wäre unter den gegebenen Umständen von einer durchschnittlich sorgfältigen Partei zu erwarten gewesen), dass sie ihren Weiterzugsentscheid – gegebenenfalls in Absprache mit und beraten von ihrem Rechtsvertreter – zu einem Zeitpunkt fällen, der Letzterem noch genügend Zeit für die Abfassung der Beschwerdeschrift belässt. Dies erst recht, nachdem der Beschwerdeführer 1, dem der Entscheid über die Anfechtung des obergerichtlichen Beschlusses scheinbar oblag, während der Beschwerdefrist (zumindest teilweise) auslandsabwesend war und der deutschen Sprache nicht mächtig ist, was die Kommunikation mit dem Rechtsvertreter und dessen Instruktion offenbar erschwerte (vgl. KG act. 8 S. 3, Ziff. 4). Ebenso gehörte es zu den elementaren Sorgfaltspflichten des klägerischen Rechtsvertreters, die Beschwerdeführer rechtzeitig in geeigneter Weise auf den Lauf und die Bedeutung der Rechtsmittelfrist bzw. deren Wahrung hinzuweisen und sicherzustellen, dass ihm der Weiterzugsentscheid so früh mitgeteilt wird, dass ihm genügend Zeit für die Ausarbeitung der Rechtsmitteleingabe bleibt (s.a. BGE 106 II 174 f.; Bühler/Edelmann/Killer, Kommentar zur Aargauischen Zivilprozessordnung, 2. A., Aarau/Frankfurt a.M./Salzburg 1998, N 11 zu § 98 ZPO/AG). Indem die Be-

schwerdeführer und ihr Rechtsvertreter dies offensichtlich unterlassen haben und sich der definitive Entscheid betreffend Weiterzug dadurch derart verzögert hat, dass eine fristgerechte Beschwerdebegründung nicht mehr möglich war, trifft sie ein grobes Verschulden an der Säumnis. (Dass [allenfalls] entschuldbare ausserordentliche und unvorhersehbare besondere Umstände zur Verzögerung der Auftragserteilung an den Rechtsvertreter geführt hätten, wird von den Beschwerdeführern nicht behauptet. Gegenteil lässt sich den Akten entnehmen, dass es der Rechtsvertreter selber war, der [erst] den 28. November 2007 als Termin für die Mitteilung des Entscheids betreffend Weiterzug vorschlug [vgl. KG act. 9/2 S. 3, Ziff. 6].)

Schliesslich taugt nach gefestigter Praxis auch die von den Beschwerdeführern geltend gemachte berufliche Inanspruchnahme bzw. Arbeitsüberlastung ihres anwaltlichen Rechtsvertreters nicht als hinreichender Entschuldigungsgrund (im Sinne von § 199 Abs. 1 GVG) für die Fristversäumnis. Eine solche kann nämlich nur bei ganz aussergewöhnlichen Verhältnissen zur Restitution führen (vgl. ZR 66 Nr. 153 [zu § 221 aGVG]; Hauser/Schweri, a.a.O., N 60 [und 47, 55 und 73] zu § 199 GVG), wird von einem durchschnittlich sorgfältigen Rechtsanwalt doch erwartet, dass er seine Kanzlei, den Arbeitsablauf und die Bewältigung des Arbeitsanfalls so organisiert, dass er grundsätzlich in der Lage ist, (insbesondere nicht erstreckbare Rechtsmittel-)Fristen zu wahren (vgl. Kass.-Nr. 71/84 vom 27.4.1984 i.S. S.c.StaZ, Erw. 3-4; s.a. Berger/Güngerich, Zivilprozessrecht, Bern 2008, Rz 602; Bühlmann/Rüegg/Eiholzer, a.a.O., N 1 zu § 90 ZPO/LU; Bühler/Edelmann/Killer, a.a.O., N 10 zu § 98 ZPO/AG; Leuch/Marbach/Kellerhals/Sterchi, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5. A., Bern 2000, N 6.a zu Art. 288 ZPO/BE; BGE 99 II 352). Derartige besondere Umstände machen die Beschwerdeführer indessen nicht substantiiert geltend; insbesondere legen sie, auch nachdem die Nebenintervenientin ausdrücklich auf die zu pauschale Geltendmachung beruflicher Inanspruchnahme bzw. die mangelnde Substantiierung bezüglich der Aussergewöhnlichkeit der Arbeitsüberlastung hingewiesen hat (vgl. KG act. 12 S. 4), nicht näher (und mit Beweisofferten) dar, aufgrund welcher aussergewöhnlicher, konkret anfallender und nicht verschiebbarer Aufgaben ihr Rechtsvertreter ausser Stande gewesen sei, die Beschwerde (auch innert der noch zur Verfügung

stehenden Restfrist von fünf Kalendertagen) rechtzeitig zu begründen. Vielmehr beschränken sie sich darauf, ohne nähere Präzisierung oder Einreichung sachdienlicher Belege eine "aussergewöhnliche [...] Arbeitsüberlastung, verbunden mit der Teilnahme an zahlreichen Schlichtungs- und Gerichtsverhandlungen, sowie der Anfertigung von Rechtsschriften, die aufwendige Vorbereitungsarbeiten erforderlich machen", zu behaupten (KG act. 8 S. 2, Ziff. 1). Damit sind jedoch keine ganz aussergewöhnlichen Umstände dargetan (und mit Beweisofferten versehen), welche die (auch) auf Arbeitsüberlastung des klägerischen Rechtsvertreters zurückzuführende Säumnis genügend zu entschuldigen vermöchten, d.h. als unverschuldet oder bloss leicht verschuldet erscheinen liessen. Auch mit Bezug auf dessen geltend gemachte berufliche Inanspruchnahme ist daher von einer groben Nachlässigkeit des beschwerdeführerischen Rechtsvertreters auszugehen.

Diese praxisgemäss eher strengen Anforderungen an die von einem durchschnittlichen Rechtsanwalt zu erwartende Sorgfalt rechtfertigen sich im Übrigen auch deshalb, weil es eine Partei bzw. ihr Rechtsvertreter andernfalls in der Hand hätte, die Bestimmung von § 189 GVG und die unsere Prozessrechtsordnung charakterisierende Fristenstrenge weitgehend zu umgehen und (über das Institut der Fristwiederherstellung) faktisch ausser Kraft zu setzen, indem sie sich ohne zwingenden Grund erst (zu) spät um die Fristwahrung kümmert und alsdann geltend macht, die danach noch zur Verfügung stehende Zeit habe zur Erstellung der fristgebundenen Rechtsschrift nicht mehr ausgereicht. Damit würde das Erfordernis der Einhaltung von (zumal gesetzlichen) Fristen in nicht hinnehmbarer Weise relativiert und letztlich weitgehend ins Belieben der Parteien und ihrer Vertreter gestellt, und es wären Missbräuchen Tür und Tor geöffnet. Ausserdem würde so die nachlässig prozessierende Partei in nicht zu rechtfertigender Weise privilegiert gegenüber derjenigen Partei, die sich im Hinblick auf die gesetzlich statuierte Nichterstreckbarkeit von Rechtsmittelfristen frühzeitig um deren Wahrung kümmert und die entsprechenden Abklärungen und Arbeiten ohne Verzug in Angriff nimmt bzw. nehmen lässt.

3. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Nichteinhaltung der Beschwerdefrist auf ein grobes Verschulden der Beschwerdeführer und/oder (zumindest)

ihres Rechtsvertreters zurückzuführen ist. Damit ist dem Kassationsgericht mangels Einwilligung der Gegenparteien (s. KG act. 15 und 12) aber verwehrt, dem Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist bzw. der Frist zur Begründung der Beschwerde zu entsprechen, ohne dass diesbezüglich ein Ermessen bestünde (§ 199 Abs. 1 GVG und vorne, Erw. II/1/a). Demzufolge ist das Restitutionsgesuch abzuweisen und über die mit Eingabe vom 5. Dezember 2007 erhobene Beschwerde in der vorliegenden Form (KG act. 1) zu entscheiden.

III.

1. Gemäss § 287 ZPO ist die Nichtigkeitsbeschwerde (unter Vorbehalt einer hier nicht weiter interessierenden Ausnahme; vgl. § 287 Satz 2 ZPO) innert dreissig Tagen seit der (ordnungsgemässen) Zustellung des anzufechtenden Entscheids an die Partei bzw. ihren Rechtsvertreter (vgl. § 187 Abs. 1 in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 GVG) in schriftlicher Form (§ 288 ZPO) bei der Kassationsinstanz zu erheben (worauf in der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung in Anwendung von § 188 GVG ausdrücklich hingewiesen wurde; vgl. KG act. 2 S. 17, Disp.-Ziff. 8 Abs. 1). Dabei reicht es nicht aus, die Beschwerde innert besagter Frist lediglich anzumelden; vielmehr muss die gesamte schriftliche Beschwerdebegründung innert der gesetzlich statuierten Frist eingereicht werden, und es geht unter fristwahrungsrechtlichem Aspekt insbesondere nicht an, eine Beschwerde nach Fristablauf noch zu ergänzen oder inhaltlich zu verbessern (vgl. Hauser/Schweri, a.a.O., N 22 Vorbem. zu § 189 GVG und N 1 zu § 189 GVG; statt vieler auch Kass.-Nr. AA050120 vom 28.11.2005 i.S. S.c.F., Erw. 3.2; AA040036 vom 26.3.2004 i.S. D.c.W., Erw. 3/c; Kass.-Nr. 2002/086 vom 15.5.2002 i.S. S.c.S., Erw. 3/a; s.a. BGE 126 III 30 ff.; Pra 2005 Nr. 77, Erw. 2.1 [je betr. Art. 17 Abs. 2 SchKG]).

Im Einzelnen hat die Beschwerde die genaue Bezeichnung des angefochtenen Entscheids, die Angabe, inwieweit derselbe angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden (Rechtsmittelanträge), sowie die Begründung der

Anträge unter Nachweis der Nichtigkeitsgründe zu enthalten (§ 288 Abs. 1 Ziff. 1-3 ZPO). Denn das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter dar. Zu prüfen ist vielmehr (allein), ob der angefochtene Entscheid aufgrund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Mangel im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leidet. Deshalb muss der Nichtigkeitskläger den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift nachweisen, wobei gemäss § 290 ZPO lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft werden (sog. Rügeprinzip). Um diesen ihm obliegenden Nachweis zu erbringen, hat er sich konkret mit dem angefochtenen (hier: Berufungs-)Entscheid und den darin enthaltenen, den Entscheid tragenden Erwägungen auseinander zu setzen und hierbei darzulegen, inwiefern diese mit einem Mangel im Sinne von § 281 ZPO behaftet seien. Dabei sind in der Beschwerdebegründung insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheids genau zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. Es ist mithin nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen möglicher Nichtigkeitsgründe zu suchen (einlässlich zum Ganzen von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 56 f., 72 f.; s.a. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO). Erfüllt die Beschwerde diese Begründungsanforderungen nicht, hat dies zur Folge, dass darauf nicht eingetreten werden kann.

2. Die vorliegende Beschwerde (KG act. 1) vermag diesen gesetzlichen Anforderungen in keiner Weise zu genügen. Abgesehen davon, dass darin keine konkreten Abänderungs- bzw. Rechtsmittelanträge gestellt werden und auch Hinweise auf bestimmte Stellen im angefochtenen Entscheid oder auf andere Aktenstellen vollends fehlen, lässt sie auch in inhaltlicher Hinsicht jedwelche Begründung vermissen. Ebenso wenig wird darin auch nur ansatzweise aufgezeigt, dass und inwiefern der angefochtene obergerichtliche Erledigungsentscheid zum Nachteil der Beschwerdeführer an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leiden sollte. Statt dessen beschränken sich die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 5. Dezember 2007 darauf, die Beschwerde bloss anzumelden und (erfolglos) um Erstreckung der Beschwerdefrist nachzusuchen. Mangels

rechtsgenügender Begründung kann daher auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (§ 288 ZPO).

IV.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Kassationsverfahrens in Anwendung der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO je zur Hälfte, jedoch unter solidarischer Haftung jedes Einzelnen für den gesamten Betrag (s.a. § 70 Abs. 1 ZPO), den im Kassationsverfahren als unterliegende Parteien zu betrachtenden Beschwerdeführern aufzuerlegen, wobei sich die Festsetzung der Gerichtsgebühr nach den Ansätzen der am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen revidierten Verordnung über die Gerichtsgebühren vom 4. April 2007 (insbes. § 4 Abs. 1 und 2, § 10 Abs. 1 [analog] und § 13 Abs. 1 und 2 revGGebV) richtet (vgl. § 19 revGGebV; OS 63, S. 535 ff.). Zudem sind die Beschwerdeführer – ebenfalls je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung jedes Einzelnen für den gesamten Betrag (s.a. § 70 Abs. 1 ZPO) – zu verpflichten, den Beschwerdegegner für die im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum Restitutionsgesuch entstandenen Kosten und Umtriebe angemessen zu entschädigen (§ 68 Abs. 1 ZPO). Demgegenüber ist die (den Prozess nicht übernehmende) Nebenintervenientin nicht entschädigungsberechtigt (BGE 105 II 296; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 68 ZPO und N 1a zu § 45 ZPO m.w.Hinw.).

2. Beim vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren Streitwert Fr. 239'104.-- (80% von Fr. 7'472.-- während 40 Monaten) beträgt und somit (weit) über Fr. 15'000.-- liegt (s.a. KG act. 2 S. 18). Folglich steht gegen den kassationsgerichtlichen Entscheid, der einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG darstellt, aus den in Art. 95 ff. BGG genannten Gründen die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Zudem beginnt gemäss Art. 100 Abs. 6 BGG in Fällen der vorliegenden Art mit der Zustellung des ausserordentlichen Rechtsmittelentscheids (d.h. des kassationsgerichtlichen Erledigungsbeschlusses) grundsätzlich auch die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des obergerichtlichen Berufungsentscheids mit Beschwerde

ans Bundesgericht (neu) zu laufen (s.a. KG act. 2 S. 18). Ob diese Vorschrift auch dann Anwendung findet, wenn – wie hier – auf das ausserordentliche Rechtsmittel mangels Erfüllung der formellen Anforderungen an dessen Begründung gar nicht eingetreten wird, ist allerdings fraglich (vgl. BGE 134 III 94, Erw. 1.2 a.E.) und gegebenenfalls vom Bundesgericht zu entscheiden. Die den Parteien (gestützt auf Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG) zu erteilende Rechtsmittelbelehrung steht unter diesem Vorbehalt.

Das Gericht beschliesst:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführer um Wiederherstellung der Frist zur Begründung der Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Auf die Nichtigkeitsbeschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--.
4. Die Gerichtsgebühr wird je zur Hälfte den beiden Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftung jedes einzelnen Beschwerdeführers für den gesamten Betrag.
5. Die Beschwerdeführer werden je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung jedes einzelnen Beschwerdeführers für den gesamten Betrag verpflichtet, dem Beschwerdegegner für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-- zu bezahlen.
6. 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. 239'104.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 26. Oktober 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.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und die Nebenintervenientin, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und das Mietgericht Zürich (ad MD060025), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: