



Kass.-Nr. AA100017/U/mum

Mitwirkende: der Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, die Kassationsrichterin Sylvia Frei, der Kassationsrichter Paul Baumgartner, die Kassationsrichterin Yvona Griesser und der Kassationsrichter Matthias Brunner sowie der juristische Sekretär Markus Nietlisbach

## **Zirkulationsbeschluss vom 9. April 2010**

in Sachen

### **Erbengemeinschaft Frau Dr. X.,**

1. A.X.,

...,

2. B.X.,

...,

3. C.X.,

...,

Beklagte, Appellanten und Beschwerdeführer

2, 3 vertreten durch A.X.

gegen

1. A.Y.,

...,

2. B.Y.,

...,

Kläger, Appellaten und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. \_\_\_\_\_

betreffend

**Feststellung**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 11. Januar 2010 (NG090027/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

1.a) Im Jahr 1946 mieteten die Eltern der Beschwerdegegnerin (Klägerin und Appellatin 1) von der Mutter der Beschwerdeführer (Beklagte und Appellanten) das in Zürich gelegene Café "A.". Mit Mietbeginn per 1. April 1977 kam zwischen der Vermieterin und den Beschwerdegegnern ein neuer Mietvertrag zustande, welcher denjenigen von 1946 samt Nachträgen ersetzte und frühestens auf den 31. März 1992 kündbar war (MG act. 2/3/2). In den Jahren 1984, 1989, 1994, 1998 und 2007 wurden jeweils Verlängerungen der festen Mietdauer und Anpassungen des Mietzinses vereinbart. Die letzte dieser Vereinbarungen sieht vor, dass der Vertrag (ohne frühere Kündigungsmöglichkeit) bis ins Jahr 2014 verlängert werde; zudem räumt sie einem allfälligen zumutbaren Nachfolge-Mieter eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre ein (MG act. 2/3/2, zweitletztes Blatt).

Im Laufe des Jahres 2008 bemühten sich die Beschwerdegegner (mitunter auch aus gesundheitlichen Gründen), einen Nachfolgemmieter für das "A." zu finden. Am 3. Dezember 2008 schlossen sie mit dem Ehepaar Z. eine Vereinbarung zur Übergabe des Betriebes per 1. April 2009 ab (MG act. 23/11).

b) Nachdem bezüglich der Übertragung des Mietvertrages an das Ehepaar Z. keine Einigung mit der Eigentümer- und Vermieterschaft hatte erzielt werden können, gelangten die Beschwerdegegner nach Durchführung eines erfolglosen Schlichtungsverfahrens (vgl. MG act. 2) mit Datum vom 18. Februar 2009 an das Mietgericht Zürich (Erstinstanz). Dabei verlangten sie die gerichtliche Feststellung, dass die Beschwerdeführer die Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses betreffend den Gastronomiebetrieb "A." ohne wichtigen Grund verweigert hätten, weshalb die Zustimmung vom Gericht zu erteilen sei (MG act. 1). Nach durchgeführtem Hauptverfahren (vgl. MG act. 13 und MG Prot. S. 5 ff.) erging am 3. November 2009 das erstinstanzliche Urteil. Damit wurde in Gutheissung der Klage sowie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der (für solidarisch haftbar erklärten) Beschwerdeführer festgestellt, dass Letztere die Zu-

stimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses ohne wichtige Gründe verweigert hätten (MG act. 25 = OG act. 33).

c) Mit Eingabe vom 18. November 2009 erklärten die Beschwerdeführer gegen das erstinstanzliche Erkenntnis rechtzeitig Berufung (MG act. 28), die sie am 18. Dezember 2009 ergänzend begründeten (OG act. 42). Mit (Erledigungs-)Beschluss vom 11. Januar 2010 hiess (auch) die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) die Klage (ohne Weiterungen im Sinne von § 277 in Verbindung mit § 259 Abs. 2 ZPO) gut, und sie stellte fest, dass die Beschwerdeführer die Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses auf die Eheleute Z. ohne wichtige Gründe verweigert hätten; zudem bestätigte sie die von der Erstinstanz getroffene Regelung der Nebenfolgen und auferlegte die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung (OG act. 43 = KG act. 2).

d) Gegen diesen den Beschwerdeführern am 14. Januar 2010 zugestellten (OG act. 44/1), als (Berufungs-)Endentscheid 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; s.a. Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) obergerichtlichen Beschluss (vgl. § 259 Abs. 2 ZPO) richtet sich die vorliegende, innert gebotener Frist (vgl. § 287 ZPO und §§ 191-193 GVG) eingereichte Nichtigkeitsbeschwerde vom 11. Februar 2010 (KG act. 1), von deren Eingang den Parteien und der Vorinstanz mit Schreiben vom 16. Februar 2010 Kenntnis gegeben wurde (KG act. 5). Darin beantragen die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und – im Sinne eines neuen Sachentscheids – die Abweisung der Klage (KG act. 1 S. 2).

Nach erfolgtem Beizug der vorinstanzlichen Akten (vgl. KG act. 4 und 6) wurde der Beschwerde mit Präsidialverfügung vom 23. Februar 2010 (von Amtes wegen) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 10), welche ihr auf Gesuch der Beschwerdegegner hin (KG act. 12) am 25. Februar 2010 teilweise wieder entzo-

gen wurde (KG act. 13). Weitere prozessuale Anordnungen sind bislang nicht er-  
gangen. Da sich die Beschwerde sofort als den formellen Anforderungen an die  
Begründung einer solchen nicht genügend und insofern unzulässig erweist (vgl.  
nachstehende Erw. 4) und die Sache somit spruchreif ist, sind solche auch nicht  
erforderlich. Insbesondere kann davon abgesehen werden, die Beschwerde den  
Beschwerdegegnern zur freigestellten Beantwortung und der Vorinstanz zur Ver-  
nehmlassung zuzustellen (§ 289 ZPO e contrario; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O.,  
N 2 zu § 289 ZPO). Auch ist den Beschwerdeführern im vorliegenden einfachen  
und raschen Verfahren (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR und § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO)  
keine Kautionsaufzuerlegen (§ 78 Ziff. 2 ZPO; s.a. § 75 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz verwies in ihrer Entscheidbegründung zunächst in Anwen-  
dung von § 161 GVG auf die ihrer Ansicht nach zutreffenden Erwägungen der  
Erstinstanz, die sie damit zum Bestandteil ihrer eigenen Begründung machte (KG  
act. 2 S. 4, Erw. 3). Alsdann befasste sie sich mit den Vorbringen, mit denen die  
Beschwerdeführer ihre Berufung begründet hatten. Dabei erörterte sie vorweg die  
im Zusammenhang mit der Übertragung einer Geschäftsmiete einschlägigen ge-  
setzlichen Vorschriften (insbesondere Art. 263 OR) und Grundsätze (KG act. 2  
S. 4 f.). Im Anschluss daran legte die Vorinstanz (unter Hinweis auf die allgemei-  
nen Regeln der Stellvertretung [Art. 32 ff. OR]) einlässlich dar, weshalb die den  
Vertrag von 1977 ergänzenden Vereinbarungen entgegen beklagter Auffas-  
sung rechtswirksam seien, obwohl sie nicht von sämtlichen Mitgliedern der  
Erbengemeinschaft unterzeichnet worden seien, und dass die dort stipulierte  
Nachfolgeregelung nicht nur die Tochter der Beschwerdegegner, sondern jeden  
zumutbaren Nachfolger erfasse (KG act. 2 S. 5-9). Weiter wurde im Einzelnen  
begründet, weshalb die von den Beschwerdeführern gegen die beabsichtigte  
Betriebsübergabe vorgebrachten Argumente und Befürchtungen nicht als wichtige  
Gründe für die Verweigerung der Zustimmung im Sinne von Art. 263 Abs. 2 OR  
betrachtet werden könnten (KG act. 2 S. 9-16). Abschliessend befasste sich die  
Vorinstanz mit der Frage des Streitwerts und den Kosten- und Entschädigungs-  
folgen (KG act. 2 S. 16 f., Erw. 4).

3.a) Angesichts der Ausgestaltung ihrer hiegegen gerichteten Beschwerde sind die Beschwerdeführer vorweg auf die besondere Natur des Beschwerdeverfahrens nach §§ 281 ff. ZPO hinzuweisen. Dieses stellt keine (hier: drittinstanzliche) Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter dar. Insbesondere hat die Kassationsinstanz keine umfassende Prüfungsbefugnis und -pflicht bezüglich des gesamten Prozessstoffes sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht. Sie hat vielmehr allein zu prüfen, ob der angefochtene Entscheid aufgrund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem besonderen Mangel, nämlich einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leidet. Letzteren muss der Nichtigkeitskläger in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO), wobei neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über den der erkennende (Sach-)Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren (selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 115 ZPO) nicht zulässig sind (sog. Novenverbot; vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4a zu § 288 ZPO [und N 7b zu § 115 ZPO]; Spühler/Vock, a.a.O., S. 75; Walder-Richli/Grob-Andermacher, Zivilprozessrecht, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2009, § 39 Rz 65; ZR 76 Nr. 26; RB 1996 Nr. 121). Gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip), und auch dies nur insoweit, als die Vorschrift von § 285 ZPO eine Beurteilung der erhobenen Rügen durch die Kassationsinstanz zulässt (vgl. dazu nachstehende Erw. 3/b).

Um diesen ihm obliegenden Nachweis zu erbringen, hat sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid und den ihn tragenden Erwägungen auseinanderzusetzen und hierbei darzulegen, inwiefern diese mit einem Mangel im Sinne von § 281 ZPO behaftet seien. Die blosser Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen hierfür nicht. Es geht deshalb auch nicht an, frühere Vorbringen oder Rechtsschriften zum integrierenden Bestandteil der Beschwerde(begründung) zu erklären. Ebenso wenig lässt sich – zumal bei Einwänden gegen die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz – ein Nichtigkeitsgrund rechtsgenügend dartun, indem in appellatorischer Weise bloss die Richtigkeit der vorinstanzlichen Auffassung in Abrede gestellt und dieser die eigene, abweichende Ansicht entgegenge-

stellt wird. Vielmehr sind in der Beschwerdebegründung die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheids genau zu bezeichnen und diejenigen Stellen in den vorinstanzlichen Akten, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. So muss beispielsweise, wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO rügt, in der Beschwerde genau darlegen, welche wo (in den vorinstanzlichen Erwägungen) getroffenen tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheids aufgrund welcher (präzis zu nennenden) Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, sind neben der bemängelten Stelle im angefochtenen Entscheid ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Ebenso muss, wer einwendet, bestimmte Vorbringen seien zu Unrecht nicht berücksichtigt oder behandelt worden, sagen, wo (Aktenstelle) er diese vorgetragen hat. Schliesslich ist bei Berufung auf § 281 Ziff. 1 ZPO hinreichend präzis aufzuzeigen, inwiefern welcher wesentliche Verfahrensgrundsatz verletzt worden bzw. worin ein verfahrensrechtlicher Mangel zu erblicken sei. Es ist mithin nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten (oder gar eines anderen möglichen) Nichtigkeitsgrundes zu suchen (einlässlich zu den formellen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung 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 (als Ganzes) oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese (als Rechtsmittelvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfenden) Begründungsanforderungen nicht, kann auf die Beschwerde oder die entsprechenden Vorbringen nicht eingetreten werden.

b) Weiter ist vorzuschicken, dass die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde nach § 285 ZPO unzulässig ist, soweit der angefochtene Entscheid dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegt und dieses mit freier Kognition überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt (Grundsatz der Subsidiarität der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde gegenüber den bundesrechtlichen Rechtsmitteln).

Der vorinstanzliche Entscheid hat einen Rechtsstreit über ein dem Bundesprivatrecht unterstehendes Rechtsverhältnis (Mietvertrag) zum Gegenstand und unterliegt der (ordentlichen) Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht (vgl. hinten, Erw. 6). Im Rahmen dieses Rechtsmittels überprüft das Bundesgericht (unter anderem) eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG). Demzufolge ist die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem neben den Vorschriften des Mietrechts (Art. 253 ff. OR) auch die übrigen Bestimmungen des OR gehören, nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht zu erheben (ZR 107 Nr. 79, Erw. 3/b; 107 Nr. 59, Erw. 3.1; 107 Nr. 21, Erw. II/5/b m.w.Hinw.; Reetz, Das neue Bundesgerichtsgesetz unter besonderer Berücksichtigung der Beschwerde in Zivilsachen, SJZ 2007, S. 37; Kuhn/Nietlispach, Bundesrechtsmittel und kantonale Rechtsmittel – Die Perspektiven kantonalen Gerichte am Beispiel des Kantons Zürich, ZZZ 2008/09, S. 300).

4. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ergibt sich für die vorliegende Beschwerde (KG act. 1) bzw. die darin erhobenen Einwände, was folgt:

a) Soweit die Beschwerdeführer einleitend an den Ausführungen in den bisher eingereichten Schriftsätzen festhalten und diese zu integrierten Bestandteilen der Beschwerde erklären (KG act. 1 S. 2, Vorbemerkungen), lässt sich damit von vornherein kein Nichtigkeitsgrund nachweisen. Darauf ist nicht näher einzugehen (§ 288 ZPO und vorne, Erw. 3/a).

b) Auch sonst vermag die Beschwerde den vorstehend skizzierten, zumindest in ihren wesentlichen Grundzügen auch von einer nicht anwaltlich vertretenen Partei zu beachtenden gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht zu genügen: So fällt in formeller Hinsicht zunächst auf, dass darin konkrete Hinweise auf bestimmte Erwägungen im Beschluss der Vorinstanz vollends und solche auf andere Stellen in den vorinstanzlichen Akten weitestgehend (vgl. immerhin KG act. 1 S. 7) fehlen. Es mangelt somit bereits an der aktenmässigen Untermauerung bzw. Dokumentierung der erhobenen Rügen. Sodann lassen die Ausführungen in der Beschwerdeschrift auch unter inhaltlichen

Gesichtspunkten eine hinreichende Auseinandersetzung mit der (einlässlichen) vorinstanzlichen Entscheidung vermissen; darauf nimmt die Beschwerde nur am Rande Bezug. Auch zeigen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf, inwiefern der angefochtene Beschluss zu ihrem Nachteil an einem der kassationsgerichtlichen Prüfung unterliegenden Mangel im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leiden sollte, d.h. dass und inwiefern er auf einer Verletzung (welcher) wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder auf (welchen) aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahmen beruhe oder klares materielles Recht verletze. Ein solcher ist insbesondere auch mit dem Einwand nicht dargetan, die Vorinstanz habe die bei Einführung eines nächtlichen Wirtschaftsbetriebes zu erwartende verminderte Sicherheit und die Nachtruhestörungen nicht beachtet (KG act. 1 S. 9), weisen die Beschwerdeführer doch nicht nach, dass und wo (Aktenstelle) sie bereits vor den Vorinstanzen auf diese Umstände hingewiesen hätten. Ebenso wenig lässt sich mit der zu pauschalen "Frage, ob ... nicht die Rechtsgleichheit Art. 8 und Art. 29 der Bundesverfassung verletzt ... [sei], wenn die Aussagen des Klägers ungeprüft als Ausgangsbasis genommen werden und die Gegendarstellung des Beklagten in keiner Weise beachtet wird" (KG act. 1 S. 8), ein Nichtigkeitsgrund nachweisen.

Statt im Sinne von § 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO einen Nichtigkeitsgrund nachzuweisen, beschränken sich die Beschwerdeführer im Wesentlichen darauf, unter blosser Wiederholung, Ergänzung und Präzisierung ihrer bereits im Berufungsverfahren vertretenen Standpunkte (vgl. MG act. 28 und OG act. 42) ihre eigene Sicht der Dinge darzulegen. Hierbei machen sie einerseits erneut geltend, die den Mietvertrag ergänzenden Vereinbarungen seien nicht rechtswirksam, da sie nicht mit Vollmacht oder Zustimmung aller Mitglieder der Erbengemeinschaft geschlossen worden seien (KG act. 1 S. 3, 4 und 10). Andererseits begründen sie (mit teilweise neuen und insoweit unzulässigen Vorbringen), weshalb zu erwarten sei, dass die von den Beschwerdegegnern ins Auge gefasste Übertragung des Mietverhältnisses bezüglich des Cafés "A." (zumal im Verbund mit der Aufrechterhaltung des Mietvertrags über die in derselben Liegenschaft gelegene Wohnung durch die Beschwerdegegner) für die Beschwerdeführer nachteilige Auswirkungen zeitige und die Zustimmung daher mit Recht verweigert werde. Dabei unter-

lassen sie es jedoch, sich hinreichend mit den Erwägungen auseinanderzusetzen, mit denen diese Argumente von der Vorinstanz entkräftet wurden. Damit erschöpft sich die Beschwerde der Sache nach in rein appellatorischer und als solcher nicht zu hörender Kritik am vorinstanzlichen Entscheid. Mangels rechtsgenügender Begründung kann daher nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 288 ZPO).

c) Soweit die Beschwerdeführer sodann die vorinstanzliche (Rechts-)Auffassung beanstanden, wonach die den Mietvertrag von 1977 ergänzenden Vereinbarungen entgegen beklagter Ansicht rechtsgültig zustande gekommen und daher verbindlich seien (KG act. 1 S. 3, 4 und 10), rügen sie sinngemäss, die Vorinstanz habe die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften über das Zustandekommen eines Vertrags zwischen ihnen als Erbengemeinschaft und den Beschwerdegegnern als Vertragspartner (insbes. Art. 32 ff. OR und Art. 602 ZGB) falsch angewendet. Dabei handelt es sich jedoch um vom Bundes(privat)recht (OR, ZGB) geregelte Rechtsfragen, die im Rahmen der gegen den angefochtenen Beschluss offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen vom Bundesgericht mit freier Kognition geprüft werden können (Art. 95 lit. a BGG). Demzufolge sind sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung entzogen, und die Nichtigkeitsbeschwerde ist insoweit unzulässig (§ 285 ZPO und vorne, Erw. 3/b).

Gleiches gilt bezüglich der (sinngemässen) Rüge, die von der Vorinstanz zur Anwendung gebrachte Vorschrift von Art. 263 OR sei auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anwendbar (KG act. 1 S. 12), sowie die von den Beschwerdeführern aufgeworfene Frage nach der Vereinbarkeit des vorinstanzlichen Entscheids mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV (KG act. 1 S. 12). Auch sie betreffen – ebenso wie die Fragen, ob die Vorinstanz sämtliche für die Anwendung von Art. 263 OR erheblichen Tatsachen berücksichtigt, ihren Entscheid bezüglich der Rechtsanwendung rechtsgenügend begründet (vgl. KG act. 1 S. 9) oder Art. 263 OR überhaupt richtig angewendet habe – Rechtsfragen, die vom Bundesrecht beherrscht und daher nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern im Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht zu prüfen sind (vgl. dazu auch RB 2007 Nr.

19; ZR 107 Nr. 59, Erw. 3.1; 107 Nr. 79, Erw. 4.2/d und 4.4 m.w.Hinw.; Kuhn/Nietlispach, a.a.O., S. 302, 303, 306).

Schliesslich unterliegt auch die in der Beschwerde (KG act. 1 S. 9 ff.) ebenfalls thematisierte (Bundesrechts-)Frage, ob die Vorinstanz die beiden (separaten) Mietverträge über das Café "A." einerseits und die darüber liegende Wohnung andererseits in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Vertrauensprinzips ausgelegt habe und gestützt darauf mit Recht zum Schluss gelangt sei, dass der Mietvertrag über die Wohnung von demjenigen über das Café unabhängig sei und Letzterer deshalb auch ohne Mitübertragung der Wohnungsmiete an jeden zumutbaren Nachfolger übertragen werden dürfe (vgl. KG act. 2 S. 8 f. und 11 ff.), der freien bundesgerichtlichen Kognition (BGE 135 III 412 f., Erw. 3.2 [= Pra 2010 Nr. 9]; Pra 2009 Nr. 42, Erw. 3.3; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 96). Somit kann auch sie im Kassationsverfahren nicht zur Prüfung gestellt werden (Kuhn/Nietlispach, a.a.O., S. 301).

In diesen Punkten muss die Beschwerde demnach auch unter dem Aspekt der Subsidiarität (§ 285 ZPO) von der Hand gewiesen werden.

d) Nachdem die Beschwerdeführer in der Sache selbst keinen Nichtigkeitsgrund nachweisen, ist nicht ersichtlich, dass und inwiefern die im angefochtenen Beschluss festgesetzte und (zumindest sinngemäss) mitangefochtene (vgl. KG act. 1 S. 4 oben) Nebenfolgenregelung zu bemängeln sein sollte, soweit sie im Kassationsverfahren überhaupt überprüfbar ist (was hinsichtlich der Gerichtsgebühren, deren Höhe mittels Kostenbeschwerde nach § 206 GVG in Verbindung mit § 108 Abs. 1 GVG bei der Aufsichtsbehörde zu beanstanden wäre, nicht zutrifft; vgl. ZR 90 Nr. 34, Erw. II/2; 69 Nr. 19; 56 Nr. 50; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 14 f. zu § 64 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 1, 4 und 29 zu § 206 GVG). Dies umso weniger, als die Bestimmungen über die Kosten- und Entschädigungsfolgen (§§ 64 ff. ZPO) nach einhelliger Ansicht und gefestigter Praxis nicht den wesentlichen Verfahrensgrundsätzen im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO, sondern dem materiellen Recht zuzuordnen sind (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 16 zu § 64 ZPO, N 47a zu § 281 ZPO m.w.Hinw.; Spühler/

Vock, a.a.O., S. 69; von Rechenberg, a.a.O., S. 28), was zur Folge hat, dass nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel von § 281 Ziff. 3 ZPO geprüft werden kann, ob sie missachtet wurden. Die nach dieser Bestimmung vorausgesetzte Verletzung *klaren* Rechts ist jedoch nur zu bejahen, wenn die angefochtene Anordnung direkt unvertretbar erscheint bzw. ein grober Verstoss oder Irrtum bei der Anwendung der betreffenden Vorschriften, über deren Auslegung insoweit kein begründeter Zweifel bestehen kann, vorliegt (von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 51 zu § 281 ZPO; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69; zum Ganzen auch ZR 106 Nr. 23, Erw. II/3; 106 Nr. 19, Erw. II/3/a; 102 Nr. 59, Erw. II/1/b; 102 Nr. 3, Erw. II/4). Davon kann in casu aber keine Rede sein. Vielmehr entspricht die vorinstanzliche Festsetzung der Kosten- und Entschädigungsfolgen den allgemeinen Regeln von § 64 Abs. 2 bzw. § 68 Abs. 1 ZPO und erscheint – ausgehend von einem im Beschwerdeverfahren nicht (mehr) bestrittenen Streitwert von Fr. 500'000.-- (vgl. KG act. 2 S. 16 f., Erw. 4) – die für das Verfahren vor Erstinstanz zugesprochene Prozessentschädigung von Fr. 20'000.-- (vgl. MG act. 25 S. 29) im Verhältnis zu den in der AnwGebV statuierten Ansätzen auch betragsmässig keineswegs völlig unangemessen (vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 47a zu § 281 ZPO). Auch diesbezüglich ist kein Nichtigkeitsgrund dargelegt (§ 288 ZPO und vorne, Erw. 3/a).

e) Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dartun, dass der vorinstanzliche Beschluss an einem im kantonalen Kassationsverfahren überprüfbaren Nichtigkeitsgrund leidet. Auf die Beschwerde ist daher (insgesamt) nicht einzutreten (§§ 288 und 285 ZPO). Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung.

5.a) Gemäss der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO werden die Gerichtskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Sie bestehen in einer sämtliche Kosten abdeckenden Gerichtsgebühr (§ 2 Abs. 3 GGebV), deren Höhe – ausgehend von einem (Verfahrens-)Streitwert von Fr. 500'000.-- (vgl. § 22 ZPO; MG act. 1 S. 3 und MG act. 11 S. 1) – nach § 4 Abs. 1 GGebV in Verbindung mit § 13 GGebV zu bemessen und gemäss § 4 Abs. 2 GGebV sowie § 10 Abs. 1 GGebV (analog) erheblich zu reduzieren ist. Als un-

terliegende Partei ist auch der (Rechtsmittel-)Kläger zu behandeln, auf dessen Klage (resp. Rechtsmittel) nicht eingetreten wird (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 406, Anm. 6/a; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 18 zu § 64 ZPO). Da die Beschwerdeführer mit ihrer Nichtigkeitsbeschwerde (d.h. mit dem Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses) in diesem Sinne unterliegen, sind ihnen die Kosten je zu einem Drittel, jedoch unter solidarischer Haftung jedes Einzelnen für den gesamten Betrag, aufzuerlegen (§ 70 Abs. 1 ZPO).

b) Nach § 68 Abs. 1 ZPO hat die unterliegende Partei die Gegenpartei in der Regel im gleichen Verhältnis für Kosten und Umtriebe zu entschädigen, wie ihr Kosten auferlegt werden. Den Beschwerdegegnern sind vor Kassationsgericht jedoch keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden. Die Zusprechung einer Prozessentschädigung fällt daher ausser Betracht.

6. Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Endentscheid (im Sinne von Art. 90 BGG) in einer vermögensrechtlichen Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren (Rechtsmittel-)Streitwert vom Bundesgericht nach freiem Ermessen festgesetzt wird (vgl. Art. 51 Abs. 2 BGG), Fr. 15'000.-- aber jedenfalls übersteigen dürfte. Folglich steht gegen ihn aus den in Art. 95 ff. BGG genannten Gründen die Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

Ferner beginnt mit der Zustellung des Entscheids des Kassationsgerichts (als ausserordentlicher Rechtsmittelinstanz) auch die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des obergerichtlichen Berufungsentscheids beim Bundesgericht wegen Mängeln, deren Prüfung dem Kassationsgericht entzogen ist, (neu) zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 18, Disp.-Ziff. 7 Abs. 3; BGE 135 III 339 f., Erw. 1.3; BGer 4A\_216/2008 vom 20.8.2008, Erw. 1.2; 4A\_398/2008 vom 18.12.2008, Erw. 1.3; 4A\_141/2008 vom 8.12.2009, Erw. 13.1).

**Das Gericht beschliesst:**

1. Auf die Nichtigkeitsbeschwerde wird nicht eingetreten.  
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--.
3. Die Gerichtsgebühr wird den Beschwerdeführern je zu einem Drittel auferlegt, unter solidarischer Haftung jedes einzelnen Beschwerdeführers für den gesamten Betrag.
4. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
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 liegt über Fr. 15'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 11. Januar 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 das Mietgericht Zürich (Proz.-Nr. MD090012), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär:

