



Kass.-Nr. AA040161/U/mb

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Robert Karrer, Alfred Keller, Karl Spühler und die Kassationsrichterin Yvona Griesser sowie der Sekretär Markus Nietlispach

Zirkulationsbeschluss vom 29. November 2004

in Sachen

X. AG in Liquidation, als Zessionarin der Firma D. AG,

Rekurrentin und Beschwerdeführerin

vertreten durch die Liquidatorin Z. AG, _____, diese handelnd durch Y., einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrates

gegen

1. **A.**,
Beklagter, Rekursgegner und Beschwerdegegner
2. **B.**,
Beklagte, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin
3. **C.**,
Beklagter, Rekursgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 7. September 2004 (NM040015/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

1.a) Am 14. März 2003 schlossen die D. AG mit Sitz in Freienbach/SZ (Vermieterin) und die drei Beschwerdegegner (Mieter, Beklagte und Rekursgegner) einen per 1. April 2003 wirksamen Mietvertrag über eine Dreizimmerwohnung in der Liegenschaft _____strasse 00 in Zürich ab, wobei ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 1'890.-- vereinbart wurde (MG act. 3/2 = MG act. 4/2/1 = MG act. 4/8/1 = MG act. 4/12/1). Nachdem die D. AG den Mietvertrag unter dem 20. bzw. 25. August 2003 schriftlich auf den 30. September 2003 bzw. 30. November 2003 gekündigt hatte (MG act. 3/31-3/36), gelangten die Beschwerdegegner mit einem vom 1. Oktober 2003 datierten Kündigungsschutzbegehren an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich (MG act. 4/1A-B). Diese stellte nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung, zu der seitens der Vermieterschaft unentschuldigt niemand erschienen war (vgl. Prot. Schlichtungsbehörde S. 2), mit Beschluss vom 25. November 2003 die Nichtigkeit der angefochtenen Kündigungen vom 20. und 25. August 2003 fest, nachdem sie zunächst – unter Verwerfung der vermierterseits erhobenen Unzuständigkeitseinrede – ihre Zuständigkeit bejaht hatte (MG act. 4/13).

b) In der Folge erhob F. (Kläger) mit Eingabe vom 24. Dezember 2003 (Poststempel vom 2. Januar 2004) – gestützt auf eine schriftliche Zession vom 6. Juni 2003, mit welcher ihm die D. AG sämtliche "Prozessrechte und Forderungen" gegenüber den Beschwerdegegnern aus dem Mietvertrag vom 14. März 2003 abgetreten hatte (vgl. MG act. 3/1 = MG act. 4/11) – beim Mietgericht Zürich Klage im Sinne von Art. 273 Abs. 5 OR (MG act. 1). Damit machte er als "prozesshindernde Einrede" geltend, der fragliche Mietvertrag enthalte eine Schiedsabrede für alle Mietstreitigkeiten, weshalb er sich nicht auf einen Prozess vor den staatlichen Gerichtsinstanzen einlasse (was vom Mietgericht festzustellen sei); dementsprechend sei weder bei der Schlichtungsbehörde noch beim Mietgericht auf das Kündigungsschutzbegehren der Beschwerdegegner einzutreten, und es sei "die Gesamtklage" an das vertraglich vereinbarte Dreierschiedsgericht zu überweisen (MG act. 1 S. 2 f. und 7 ff.; s.a. MG act. 7). Ausserdem stellte der Kläger (unter anderem) den prozessualen Antrag auf Durchführung des schriftli-

chen Verfahrens, und er ersuchte um Verschiebung der auf den 11. März 2004, 08.15 Uhr, angesetzten mündlichen Hauptverhandlung (vgl. MG act. 7 S. 6; s.a. MG act. 5).

Mit Beschluss vom 29. Januar 2004 bejahte das Mietgericht Zürich (Erstinstanz) seine Zuständigkeit zur Behandlung der vorliegenden Streitsache, und es wies die prozesshindernde Einrede des Klägers ab; zugleich wurden auch die klägerischen Anträge auf schriftliche Durchführung des Hauptverfahrens und auf Verschiebung der mietgerichtlichen Hauptverhandlung abgewiesen (MG act. 8). Gegen diesen Zwischenentscheid erhob der Kläger rechtzeitig Rekurs, auf den das Obergericht (II. Zivilkammer) mit Beschluss vom 22. März 2004 mangels Prozessfähigkeit des Klägers nicht eintrat (MG act. 25), nachdem dem Rekurs zuvor mit Präsidialverfügung vom 5. März 2004 die aufschiebende Wirkung entzogen worden war (vgl. MG act. 15). Die von ihm gegen den obergerichtlichen Rekursentscheid eingereichte kantonale Nichtigkeitsbeschwerde zog der Kläger mit Eingabe vom 17. Juni 2004 zurück, worauf das Kassationsverfahren mit Präsidialverfügung vom 23. Juni 2004 als durch Rückzug der Beschwerde erledigt abgeschlossen wurde (MG act. 33).

Angesichts der gegen den Rekursentscheid vom 22. März 2004 anhängig gemachten Nichtigkeitsbeschwerde beschloss die Erstinstanz nach Durchführung der auf den 11. März 2004 anberaumten mietgerichtlichen Hauptverhandlung (vgl. MG Prot. S. 6 ff.) am 6. Mai 2004, das Verfahren in Anwendung von § 53a ZPO bis zum endgültigen Entscheid über den mietgerichtlichen Beschluss vom 29. Januar 2004, d.h. bis zur Erledigung des Kassationsverfahrens, zu sistieren (MG act. 27). Auch dagegen erhob der Kläger Rekurs, auf den das Obergericht (II. Zivilkammer) unter dem 7. Juni 2004 – wiederum wegen fehlender Prozessfähigkeit des Klägers – nicht eintrat (MG act. 32).

c) Mit Zirkulationsbeschluss vom 8. Juli 2004 nahm die Erstinstanz das Verfahren wieder auf, und sie trat unter Kostenfolgen zu Lasten des Klägers auf die Klage nicht ein (MG act. 34 = OG act. 2). Dies in der Erwägung, dass es dem Kläger an der für die Führung des Prozesses erforderlichen Prozessfähigkeit mangle (MG act. 34 S. 7, Erw. III/2). Im Sinne einer Eventualbegründung fügte die

Erstinstanz an, dass die Klage im Übrigen ohnehin abzuweisen wäre, da der Kläger nicht aktivlegitimiert sei (MG act. 34 S. 8 f., Erw. III/3/a). Und schliesslich erwog sie, dass die Klagpartei – selbst wenn F., wie von ihm eventualiter geltend gemacht, nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter der D. AG handle – die in Art. 273 Abs. 5 OR statuierte dreissigtägige Frist zur Anrufung des Richters versäumt bzw. die Klage zu spät angehoben habe (MG act. 34 S. 9 f., Erw. III/3/b).

Dagegen erhob die X. AG in Liquidation (Rekurrentin und Beschwerdeführerin), vertreten durch Y., einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrats der Liquidatorin Z. AG, mit Eingabe vom 27. August 2004 Rekurs (OG act. 1), auf den die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) mit Beschluss vom 7. September 2004 ohne vorgängige Einholung von Rekursantwort und erstinstanzlicher Vernehmlassung nicht eintrat (OG act. 5 = KG act. 2).

d) Gegen diesen dem Vertreter der Beschwerdeführerin, Y., (offenbar) an dessen Privatadresse zugestellten und von ihm am 14. September 2004 in Empfang genommenen (vgl. OG act. 6/1) obergerichtlichen Beschluss richtet sich die vorliegende, vom 7. Oktober 2004 datierte, am 11. Oktober 2004 zur Post gegebene und damit innert Frist (vgl. § 287 ZPO) eingereichte Nichtigkeitsbeschwerde (KG act. 1). Darin wiederholt die Beschwerdeführerin zunächst die (zahlreichen) bereits vor Vorinstanz (vgl. OG act. 1 S. 2-6; s.a. MG act. 1 S. 2-5) gestellten Rechts- bzw. Klagebegehren (KG act. 1 S. 2-6, Ziff. 1-25); überdies beantragt sie die vollumfängliche Aufhebung des vorinstanzlichen Rekursentscheids (KG act. 1 S. 7, Ziff. 26). Soweit erforderlich, ist im Folgenden auf die einzelnen Rechtsbegehren zurückzukommen.

e) Wie die nachstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Beschwerde sofort als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig ist und den formellen Anforderungen an die Begründung einer solchen genügt. Deshalb kann – nach bereits erfolgtem Beizug der vorinstanzlichen Akten (vgl. KG act. 4 und 8 sowie KG act. 1 S. 6 und 7 [Ziff. 22 und 28]) – von Weiterungen im Sinne von § 289 ZPO abgesehen werden. Auch ist der Beschwerdeführerin keine Kautionsaufzuerlegen (§ 78 Ziff. 2 i.V.m. § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO und Art. 274d Abs. 1 OR). Mangels Erheb-

lichkeit für das vorliegende Kassationsverfahren besteht schliesslich auch kein Grund, weitere (insbesondere Polizei-)Akten beizuziehen (s. KG act. 1 S. 31 Mitte).

2. Die Vorinstanz erwog in ihrer Entscheidungsbegründung, dass im erstinstanzlichen Verfahren als Beschwerdeführer (recte: Kläger) F. als "Zessionar der Firma D. AG" aufgetreten sei. Im Rekursverfahren sei hingegen die X. AG in Liquidation als "Zessionarin der Firma D. AG" Partei. Insoweit die Beschwerdeführerin selbst im Verfahren bislang keine Parteistellung innegehabt habe, mithin gar nicht an diesem beteiligt gewesen sei, sei ihr die Legitimation zur Ergreifung des Rekurses gegen die angefochtene Verfügung (recte: den erstinstanzlichen Beschluss) abzuspochen; eine Legitimation aus § 273 ZPO (Berechtigung Dritter) liege offensichtlich nicht vor (KG act. 2 S. 2 f., Erw. II/1).

Hinsichtlich der Legitimation – so die Vorinstanz weiter – bleibe die Frage, wie der Passus "Zessionarin der D. AG" im Rubrum der Rekurschrift zu verstehen sei. (Vor Erstinstanz sei noch F. als "Zessionar der Firma D. AG" aufgetreten.) Gestützt auf eine im Recht liegende Zession vom 6. Juni 2003 (MG act. 3/1) habe die D. AG F. sämtliche Prozessrechte und Forderungen gegenüber den an der _____strasse 00 in Zürich wohnhaften Beschwerdegegnern abgetreten. Diese Zession betreffe indessen das Verhältnis Beschwerdeführerin/F. nicht, weshalb sich aus ihr hinsichtlich der Legitimation nichts zugunsten der Beschwerdeführerin ableiten lasse. Daher sei auf den Rekurs nicht einzutreten (KG act. 2 S. 3, Erw. II/2).

3.a) Beim angefochtenen vorinstanzlichen Beschluss handelt es sich um einen Rekursentscheid, der als solcher ohne weiteres der Nichtigkeitsbeschwerde unterliegt (vgl. 281 ZPO). Auch ist die (am Rekursverfahren als Partei beteiligte) Beschwerdeführerin durch den Entscheid, auf ihren Rekurs nicht einzutreten, beschwert im Sinne von § 51 Abs. 2 ZPO. Unter den Gesichtspunkten der Beschwerdefähigkeit des angefochtenen Entscheids und der Beschwer der Rechtsmittelklägerin steht einem Eintreten auf die Beschwerde somit nichts entgegen.

b) Mit Blick auf die Vielzahl der in der Beschwerdeschrift gestellten Anträge (KG act. 1 S. 2-7) ist die Beschwerdeführerin indessen auf § 69a GVG hinzuweisen. Danach beurteilt das Kassationsgericht (nur) Nichtigkeitsbeschwerden gegen Entscheide des Obergerichts, des Geschworenengerichts, des Handelsgerichts und des obergerichtlichen und handelsgerichtlichen Einzelrichters. Somit kann einzig der obergerichtliche Beschluss vom 7. September 2004 (KG act. 2), mit dem über den Rekurs gegen den mietgerichtlichen Erledigungsentscheid vom 8. Juli 2004 entschieden wurde, Anfechtungsobjekt der vorliegenden Beschwerde sein. Andere Entscheide können mit ihr nicht zur Prüfung gestellt werden, und die Aufhebung anderer (auch früherer) Entscheide fällt demzufolge ausser Betracht. Das gilt insbesondere auch für den bereits rechtskräftig gewordenen erstinstanzlichen Zwischenbeschluss vom 29. Januar 2004 betreffend die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts (und die diesbezüglichen Rechtsmittelentscheide): nachdem gegen diesen seinerzeit ebenfalls der Rechtsmittelweg offenstand (und die zur Verfügung stehenden kantonalen Rechtsmittel auch ergriffen wurden [vgl. MG act. 25 und 33]), kann er bzw. die mit ihm entschiedene Zuständigkeitsfrage – ebenso wie die ebenfalls bereits rechtskräftig beurteilte Frage nach der Rechtmässigkeit der vorübergehenden Verfahrenssistierung durch die Erstinstanz (vgl. MG act. 27 und 32) – nicht (mehr) Gegenstand der gegen den Endentscheid angehobenen Rechtsmittelverfahren und daher insbesondere auch nicht Thema des vorliegenden Kassationsverfahrens bilden (vgl. § 271 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 279 Satz 2 ZPO; ZR 103 Nr. 24, Erw. 2.2). Folglich kann von vornherein nicht auf die Beschwerde eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführerin damit neben der Aufhebung des Rekursentscheids vom 7. September 2004 auch die Kassation weiterer Entscheide verlangt (so insbes. KG act. 1 S. 4 [Ziff. 16-17], 6 [Ziff. 23 und 25], 12, 23 und 24) und sich ihre (im Übrigen rein appellatorische) Kritik gegen früher ergangene Entscheide – insbesondere gegen die Verwerfung der klägerischen Unzuständigkeitseinrede – richtet (so insbes. KG act. 1 S. 8 ff., 16 ff., 32; s.a. KG act. 1 S. 2 f. [Ziff. 1-5 und 11]).

Ebenso wenig können nach der gesetzlichen Regelung allfällige Konventionalstraf-, Schadenersatz-, Genugtuungs- und andere finanzielle Ansprüche gegen die Beschwerdegegner (oder andere Personen) "widerklageweise" zum Gegen-

stand des gegen den vorinstanzlichen Rekursentscheid (betreffend Kündigungsschutz/Anfechtung) angehobenen Kassationsverfahrens gemacht werden (vgl. auch § 117 ZPO). Die entsprechenden Anträge (vgl. KG act. 1 S. 3 [Ziff. 6], 4 [Ziff. 13 und 15] und 6 [Ziff. 24]; s.a. KG act. 1 S. 20 unten) sind deshalb nicht zu hören.

Gleiches gilt schliesslich, soweit die Beschwerdeführerin die (nicht Thema des vorliegenden Kündigungsschutzverfahrens bildende und damit nicht zur Beurteilung stehende) Ausweisung der Beschwerdegegner aus der gemieteten Wohnung verlangt (so KG act. 1 S. 7, Ziff. 26 a.E.).

c) Angesichts der Ausgestaltung ihrer Beschwerde ist die Beschwerdeführerin sodann an die besondere Natur des Kassationsverfahrens zu erinnern (vgl. bereits Kass.-Nr. AA040124 vom 7.10.2004 i.S. der Beschwerdeführerin, Erw. 3). Dieses stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter dar. Zu prüfen ist vielmehr (allein), ob der angefochtene Entscheid (hier: der Rekursentscheid vom 7. September 2004) aufgrund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leidet. Dabei muss der Nichtigkeitskläger den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO) – gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip). Dazu hat er sich konkret mit dem angefochtenen Entscheid bzw. den ihn tragenden Erwägungen auseinander zu setzen. Die blosser Verweisung auf frühere Vorbringen, deren blosser Wiederholung oder (zu) allgemein gehaltene Kritik am Inhalt des beanstandeten Entscheids genügen hierfür nicht. Ebenso wenig lässt sich mit der blossen Behauptung allein, beim angefochtenen Entscheid handle es sich um ein "Fehlurteil" (vgl. KG act. 1 S. 8, 9 und 11) bzw. einen "rechtswidrigen" Beschluss (KG act. 1 S. 7, Ziff. 26), ein Nichtigkeitsgrund nachweisen. Vielmehr 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 des geltend gemachten (oder gar eines

anderen) Nichtigkeitsgrundes zu suchen (einlässlich zum Ganzen von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. A., Zürich 1986, S. 16 ff.; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 56 f., 72 f.; s.a. Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, N 4 zu § 288 ZPO).

Aus dem Wesen der Nichtigkeitsbeschwerde folgt weiter, dass neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über welchen der erkennende Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren nicht zulässig sind; das gilt selbst dann, wenn die Voraussetzungen von § 115 ZPO erfüllt wären (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, Zivilprozessrecht, 4. A., Zürich 1996, § 39 Rz 65; ZR 76 Nr. 26; RB 1996 Nr. 121). Aus diesem Grund (Novenverbot) bleibt im Beschwerdeverfahren von vornherein kein Raum für die von der Beschwerdeführerin beantragte Anordnung von Gutachten bzw. Expertisen "über alle bestrittenen Forderungstatbestände und Feststellungstatbestände" (KG act. 1 S. 3, Ziff. 9) und die angebehrte Erhebung weiterer neuer Beweise (KG act. 1 S. 5, Ziff. 20 f.).

d) Keiner weiteren Ausführungen bedarf es mit Bezug auf den prozessualen Antrag auf Anordnung des schriftlichen Verfahrens (KG act. 1 S. 3, Ziff. 10), ist das Kassationsverfahren nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (vgl. §§ 288 f. ZPO) doch ohnehin schriftlich durchzuführen.

e) Was schliesslich das prozessuale Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung anbelangt (KG act. 1 S. 7, Ziff. 27 [und S. 9]), wird dieses mit dem vorliegenden Erledigungsbeschluss hinfällig. Damit erübrigt sich ein diesbezüglicher Entscheid.

4.1. Mit Ausnahme der Ausführungen auf Seite 11, welche konkret auf das vorinstanzliche Verfahren und die Erwägungen im angefochtenen Rekursentscheid Bezug nehmen (dazu nachstehende Erw. 4.2 und 4.3), vermag die vorliegende Beschwerde (KG act. 1) den eben (Erw. 3/c) skizzierten, zumindest in ihren

wesentlichen Grundzügen auch von einer rechtsunkundigen Person zu beachtenden gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht zu genügen. Abgesehen davon, dass darin konkrete Hinweise auf bestimmte Stellen im vorinstanzlichen Entscheid und auf weitere Aktenstellen weitgehend fehlen, lassen die (mitunter zusammenhangslosen und oftmals kaum verständlichen) Vorbringen der Beschwerdeführerin auch in inhaltlicher Hinsicht eine hinreichende argumentative Auseinandersetzung mit den entscheidrelevanten Erwägungen im angefochtenen Beschluss vermissen. Insbesondere gehen sie in keiner Weise auf die vorinstanzliche Begründung ein, wonach die Beschwerdeführerin als am bisherigen Verfahren nicht beteiligte Dritte nicht zur Rekuserhebung gegen den erstinstanzlichen Erledigungsbeschluss vom 8. Juli 2004 legitimiert sei, zumal sich eine Legitimation auch nicht aus der im Recht liegenden Zession zwischen der Firma D. AG und F. ableiten lasse (KG act. 2 S. 2 f., Erw. II). Ebenso wenig zeigt die Beschwerdeführerin darin auch nur ansatzweise auf, dass und inwiefern der angefochtene obergerichtliche Beschluss zu ihrem Nachteil mit einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO behaftet sei.

Statt dessen erschöpft sich der weitaus grösste Teil der Beschwerdebeurteilung (KG act. 1 S. 8-37) in einer wörtlichen Wiederholung (Kopie) der Rekurschrift (vgl. OG act. 1 S. 8-37), welche ihrerseits über weite Strecken eine blosser Zusammenstellung von Ausschnitten aus früheren Eingaben bei Gerichten und anderen Schriftstücken darstellt. Damit lässt sich aber – da sich diese Ausführungen nicht konkret mit den vorinstanzlichen Erwägungen bzw. der von der Vorinstanz (für das Nichteintreten) gegebenen Begründung auseinander setzen – von vornherein kein Nichtigkeitsgrund nachweisen. Vielmehr handelt es sich der Sache nach um rein appellatorische und als solche nicht zu hörende Kritik am (für die Beschwerdeführerin negativen) Ausgang des Rekursverfahrens. In inhaltlicher Hinsicht greift die Beschwerdeschrift überdies hauptsächlich Einwände auf, auf die auch deshalb nicht weiter einzugehen ist, weil diese entweder bereits rechtskräftig beurteilt wurden (wie die – von der Beschwerdeführerin verneinte – Frage der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts bzw. der staatlichen Gerichte; vgl. KG act. 1 S. 8 ff., 16 ff. und 32), oder weil sie nicht Gegenstand der den zweitinstanzlichen Nichteintretensentscheid tragenden Erwägungen waren

(wie das z.B. für die beschwerdeführerischen Ausführungen zur Sache [KG act. 1 S. 11] oder die Frage zutrifft, ob die Erstinstanz das klägerische Gesuch um Durchführung eines schriftlichen Verfahrens zu Recht abgewiesen habe; vgl. KG act. 1 S. 27, 30 f.). Insoweit kann mangels rechtsgenügender Begründung nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 288 ZPO).

4.2.a) Unter dem Aspekt von § 288 ZPO genügend konkret rügt die Beschwerdeführerin, dass es die Vorinstanz in Missachtung von § 38 ZPO unterlassen habe, "die Zession" nachzufordern, aufgrund welcher "alle früheren Prozesshandlungen" als genehmigt gelten würden. Zudem sei die Beschwerdeführerin Vermieterin der von den Beschwerdegegnern gemieteten Wohnung und als solche – so die sinngemässe Folgerung – ohnehin zur Rechtsmittelerhebung legitimiert (KG act. 1 S. 11).

b) aa) Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die zwischen der D. AG und F. zustande gekommene Zession bzw. die sie begründende Abtretungserklärung, aus welcher die Beschwerdeführerin nach unangefochten gebliebener Ansicht der Vorinstanz hinsichtlich ihrer Rekurslegitimation allerdings nichts ableiten kann (vgl. KG act. 2 S. 3, Erw. II/2), im Zeitpunkt der Rekurerhebung bereits bei den (erstinstanzlichen) Akten lag (vgl. MG act. 3/1 = MG act. 4/11). Deshalb war ein (erneuter) Beizug resp. eine Einforderung derselben von vornherein entbehrlich. Auch wurde diese Abtretung von den Vorinstanzen durchaus zur Kenntnis genommen (und – entgegen KG act. 1 S. 11 – keineswegs "unterdrückt"). Das ergibt sich daraus, dass sich beide Vorinstanzen in ihren Erwägungen explizit zu deren Bedeutung geäußert haben (MG act. 34 S. 8 f., Erw. III/3/a; KG act. 2 S. 3, Erw. II/3).

bb) Ausserdem scheint die Beschwerdeführerin zu verkennen, dass die Vorschrift von § 38 Abs. 1 ZPO nicht den Fall regelt, in welchem eine Person in *eigener* Namen prozessuale Handlungen (hier: die Erhebung eines Rekurses) vornimmt, ohne dass feststeht, ob ihr die hiezu notwendige (Sach- oder Rechtsmittel-)Legitimation zukommt. Vielmehr betrifft die Bestimmung gemäss ihrem unmissverständlichen Wortlaut den (davon zu unterscheidenden) Fall der fehlenden Vollmacht des für eine Prozesspartei handelnden Vertreters. Sie findet mithin nur

Anwendung, wenn ein Dritter, der nicht selber Prozesspartei ist, nicht im eigenen, sondern in *fremdem* Namen (nämlich im Namen der von ihm vertretenen Prozesspartei) auftritt. Ein solcher bedarf, damit die Vertretungswirkungen eintreten, regelmässig einer (schriftlichen oder zu Protokoll erklärten) Vollmacht (vgl. § 34 ZPO). Fehlt diese oder ist sie ungenügend, wird dem Vertreter und der vertretenen Partei – und darin besteht der (alleinige) Regelungsgehalt von § 38 Abs. 1 ZPO – Gelegenheit zur Behebung des Mangels, d.h. zur Nachreichung einer rechtsgenügenden Vollmacht gegeben (wobei gemäss § 38 Abs. 2 ZPO eine nachgebrachte Vollmacht als Genehmigung der früheren Prozesshandlungen des Vertreters gilt, wenn sie nicht ausdrücklich anders lautet).

Nachdem die Beschwerdeführerin den Rekurs nicht in fremdem Namen, d.h. als Vertreterin der auf Klägerseite auftretenden Prozesspartei (F. als "Zessionar der Firma D. AG"; vgl. MG act. 1 S. 1), sondern in eigenem Namen (als "Zessionarin der D. AG"; s. OG act. 1 S. 1) erhoben hatte, lag von vornherein kein Anwendungsfall von § 38 ZPO vor. Dementsprechend hatte die Vorinstanz auch keine Veranlassung, gestützt auf diese Bestimmung irgendwelche Unterlagen einzufordern, aus welchen sich die Rechtsmittellegitimation der Beschwerdeführerin ableiten liesse. Insoweit zielt die Rüge auch an der Sache vorbei.

cc) Schliesslich lässt sich die vorinstanzliche Auffassung, wonach der Beschwerdeführerin (als am bisherigen Verfahren nicht beteiligter Dritter) die Legitimation zur Rekurerhebung fehle, auch nicht mit dem Argument entkräften, bei der Rekurrentin handle es sich um die Vermieterin der von den Beschwerdegegnern gemieteten Wohnung: Einerseits wird diese Behauptung – soweit ersichtlich – erstmals im Kassationsverfahren vorgetragen, weshalb sie ein unzulässiges und daher nicht zu hörendes neues Vorbringen darstellt (vgl. vorstehende Erw. 3/c).

Andererseits vermöchte dieser Umstand – sollte er (entgegen dem die D. AG als Vermieterin nennenden Mietvertrag; vgl. MG act. 3/2) tatsächlich zutreffen – nichts daran zu ändern, dass der vorliegende Prozess (betreffend Kündigungsschutz) nicht im Namen der Beschwerdeführerin (als Vermieterin), sondern von F. (in dessen eigenem Namen) angehoben wurde. Dementsprechend ist die Beschwerdeführerin in diesem zwischen dem Kläger (F.) und den Beschwerdegeg-

nern geführten Prozess auch nicht Partei, sondern Dritte (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 1 zu § 273 ZPO). Als solche wäre sie – unabhängig von einer allfälligen Beteiligung am Mietvertrag oder einer allfälligen materiellen Berechtigung am Mietobjekt – jedoch einzig unter den Voraussetzungen von § 273 ZPO, welche nach (unangefochten gebliebener) vorinstanzlicher Ansicht nicht erfüllt sind, zur Rekurerhebung legitimiert. Insbesondere verleiht allein die (behauptete) Vermieterstellung der Beschwerdeführerin noch keine Legitimation, im zwischen F. und den Beschwerdegegnern hängigen Kündigungsschutzverfahren Rekurs zu erheben.

4.3.a) Im Sinne einer zweiten hinreichend substantzierten Rüge macht die Beschwerdeführerin sodann geltend, der vorinstanzliche Rekursentscheid sei ihr in Zürich zugestellt worden, wo sie keinen Sitz habe. Diese falsche Zustellung begründe den Nichtigkeitsgrund gemäss § 281 Ziff. 3 ZPO (KG act. 1 S. 11).

Die damit als verletzt gerügten Vorschriften über die schriftliche Mitteilung bzw. Zustellung gerichtlicher Entscheide (§ 187 Abs. 1 i.V.m. §§ 176 ff. GVG) gehören zu den wesentlichen Verfahrensgrundsätzen (von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 66; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 41 zu § 281 ZPO). Dementsprechend fällt deren Verletzung nicht unter den Tatbestand von § 281 Ziff. 3 ZPO; vielmehr begründet sie den Nichtigkeitsgrund gemäss § 281 Ziff. 1 ZPO (wobei die unzutreffende Subsumtion des geltend gemachten Mangels in der Beschwerdeschrift der Beschwerdeführerin nicht schadet; vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 18; Spühler/Vock, a.a.O., S. 73; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO). Ob derselbe (d.h. eine Verletzung der Zustellungsvorschriften) vorliegt, prüft das Kassationsgericht sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht frei (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 15 zu § 281 ZPO; Spühler/Vock, a.a.O., S. 75; s.a. RB 1987 Nr. 46).

b) Der in den Akten liegenden Empfangsbestätigung (OG act. 6/1) lässt sich entnehmen, dass die Postsendung, welche den vorinstanzlichen Erledigungsbeschluss enthielt, tatsächlich nicht an die im Handelsregister eingetragene Sitzadresse der Beschwerdeführerin (_____weg 01, Freienbach; vgl. KG act. 6/1) adressiert war. Vielmehr wurde sie an Y., _____strasse 02 in Zürich, gesandt

und von diesem dort entgegen genommen. Darin liegt jedoch kein zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führender Nichtigkeitsgrund:

aa) Vorweg ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich die (mit GV-Beschluss vom 17. Dezember 2002 aufgelöste) Beschwerdeführerin im Liquidationsstadium befindet. Demzufolge wird sie (sowohl in aktiver wie auch passiver Hinsicht) nicht mehr durch ihre – im Handelsregister im Übrigen gelöschten und somit (zumindest nach aussen hin) nicht mehr im Amt stehenden – Organe, sondern durch ihre Liquidatorin (Z. AG) vertreten (vgl. KG act. 6/1), der von Gesetzes wegen (aktive und passive) Vertretungsmacht zukommt (s. Art. 739 Abs. 2 und 743 Abs. 3 OR). Deren Vertretung wiederum wird, da es sich bei ihr um eine juristische Person handelt, von den für sie zeichnungsberechtigten Personen wahrgenommen. Da die rechtswirksame Entgegennahme einer an eine juristische Person gerichteten Gerichtsurkunde passive Vertretungsmacht des Empfängers voraussetzt, war der vorinstanzliche Entscheid somit nicht der Beschwerdeführerin selbst (und damit auch nicht an deren Sitz), sondern vielmehr deren (sie nach aussen vertretenden) Liquidatorin zuzustellen (vgl. § 187 Abs. 1 i.V.m. § 176 Abs. 1 GVG, wonach Zustellungen an den Vertreter zu erfolgen haben, wenn eine Partei einen solchen hat; ferner auch Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 14 zu § 174 GVG und N 5 zu § 187 GVG). Insofern ist die Rüge, der angefochtene Entscheid sei der Beschwerdeführerin zu Unrecht nicht an deren Sitz zugestellt worden, von vornherein unbegründet.

bb) Sodann handelt es sich beim konkreten Zustellungsempfänger (Y.) um ein einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrats der Z. AG (vgl. KG act. 6/2). Als solches hat er (zumindest gegenüber gutgläubigen Dritten) von Gesetzes wegen sowohl aktive als auch passive Vertretungsmacht (vgl. Art. 718 f. OR). Damit ist er ohne weiteres ermächtigt (und gemäss Art. 718 Abs. 3 OR wohl auch befugt), die für die Z. AG bestimmten gerichtlichen Zustellungen entgegen zu nehmen (s.a. Riemer, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd. I, 3. Abt., 1. Teilbd., 3. A., Bern 1993, N 45 zu Art. 54/55 ZGB). Dabei kann offenbleiben, ob die Zustellung an ihn (als Vertreter der Z. AG; vgl. Hau-

ser/Schweri, a.a.O., N 13 zu § 174 GVG) korrekterweise am Sitz derselben (____weg 01, Freienbach; vgl. KG act. 6/2) hätte erfolgen (oder wenigstens zunächst dort hätte versucht werden) müssen (vgl. Hauser/Schweri, a.a.O., N 9 zu § 174 GVG und N 20, 24 zu § 177 GVG), oder ob auch eine Zustellung an seiner Privatadresse zulässig war. Nachdem er die gerichtliche Sendung nämlich an seiner Privatadresse entgegen genommen und dadurch Kenntnis vom angefochtenen Beschluss erhalten hat und die Beschwerdeführerin diesen damit innert gebotener Frist anfechten konnte (und auch angefochten hat), hätte sich ein diesbezüglicher (Zustellungs-) Mangel, der durch die effektive Kenntnisnahme geheilt worden wäre (vgl. Hauser/Schweri, a.a.O., N 7 zu § 177 GVG m.w.Hinw. [und N 1 a.E. zu § 187 GVG]), nicht zum Nachteil der Beschwerdeführerin ausgewirkt, was indessen Grundvoraussetzung für eine Kassation des angefochtenen Entscheids wäre (vgl. § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 23 ff., insbes. 25; Spühler/Vock, a.a.O., S. 65; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 281 ZPO). Dementsprechend ist in diesem Punkt auch mangels Erheblichkeit des geltend gemachten Mangels bzw. mangels Beschwer der Beschwerdeführerin nicht auf die Beschwerde einzutreten (s.a. § 51 Abs. 2 ZPO).

4.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nicht nachzuweisen vermag, dass und inwiefern der (alleiniges Anfechtungsobjekt der Beschwerde bildende) Rekursentscheid vom 7. September 2004 (KG act. 2) zu ihrem Nachteil mit einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO behaftet sei. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen, soweit mit Blick auf §§ 281 und 288 ZPO überhaupt auf sie eingetreten werden kann.

5. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung der allgemeinen, auch für das Rechtsmittelverfahren geltenden Regel (§ 64 Abs. 2 ZPO) der mit ihren (Rechtsmittel-)Anträgen unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 23 zu § 64 ZPO). Da den Beschwerdegegnern vor Kassationsgericht keine entschädigungspflichtigen Kosten und Umtriebe (im Sinne von § 68 Abs. 1 ZPO) entstanden sind, fällt die Zusprechung von Prozessentschädigungen ausser Betracht.

6. Ergänzend bleibt anzufügen, dass sich aus den beigezogenen Verfahrensakten keinerlei Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Beschwerdegegner, vorinstanzliche Richter oder andere Amtspersonen strafbare Handlungen begangen haben könnten. Deshalb besteht keine Veranlassung, die Akten gestützt auf § 21 StPO an die Strafbehörden zu überweisen bzw. von Amtes wegen Strafanzeigen zu erstatten, wie die Beschwerdeführerin beantragt (vgl. KG act. 1 S. 5 [Ziff. 19] und 7 [Ziff. 26]).

Das Gericht beschliesst:

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:
Fr. 500.-- ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 384.-- Schreibgebühren,
Fr. 114.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und das Mietgericht Zürich (ad MB040001), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: