



Kass.-Nr. AA070086/U/mum

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Andreas Donatsch, die Kassationsrichterin Yvona Griesser, die Kassationsrichter Reinhard Oertli und Matthias Brunner sowie der juristische Sekretär Christof Tschurr

## **Zirkulationsbeschluss vom 27. Mai 2008**

in Sachen

1. **A.X.**,

2. **B.X.**,

Kläger, Widerbeklagte, Appellaten, Rekursgegner und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin  
substituiert durch Rechtsanwalt

gegen

1. **Y.**,

Beklagte, Widerklägerin, Appellantin und Beschwerdegegnerin

2. **Z.**,

Beklagte, Widerklägerin, Rekurrentin und Beschwerdegegnerin

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt

betreffend

## **Forderung aus Mietverhältnis**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des  
Obergerichts des Kantons Zürich vom 27. April 2007 (NG060003/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1. Die Beschwerdeführer mieteten von der Beschwerdegegnerin 1, vertreten durch die Beschwerdegegnerin 2, Geschäftsräume (Ladenlokal, Büro- und Lager Räume) an der \_\_\_\_strasse in \_\_\_\_\_ für einen monatlichen Mietzins von Fr. 2'500.-- (ab 1. Juli 2003 Fr. 2'510.--; angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 5). Der Mietbeginn war am 1. Juli 2002. Der Mietvertrag war frühestens kündbar auf den 30. September 2007. Die Beschwerdeführer hatten ein Mietzinsdepot von Fr. 5'000.-- zu leisten (MG [Mietgericht des Bezirkes \_\_\_\_\_] act. 3/2). Per Ende August 2004 gaben sie das Mietobjekt zurück. Auf den 1. April bzw. 1. Mai 2005 konnten die Geschäftsräume anderweitig wieder vermietet werden (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6) . Am 11. Mai 2005 reichten die Beschwerdeführer beim Mietgericht des Bezirkes \_\_\_\_\_ eine Klage gegen die Beschwerdegegner ein. Mit dieser beantragten sie, die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, ihnen Fr. 12'550.-- zu bezahlen. Dabei handle es sich um zuviel bezahlte Mietzinsen für die Periode April bis August 2004 (MG act. 1). Bereits im vorgängigen Schlichtungsverfahren hatten die Beschwerdegegner eine Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Beschwerdeführer seien zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 Fr. 17'570.-- zu bezahlen, und diese sei zu ermächtigen, in Anrechnung daran das Mietzinsdepot über Fr. 5'000.-- einzukassieren (MG act. 5 S. 2). Mit den Fr. 17'570.-- forderten die Beschwerdegegner die Leistung von Mietzins für die Zeit vom 1. September 2004 bis 31. März 2005 (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6).

2. Das Mietgericht wies mit Urteil vom 12. Dezember 2005 die C. an, das Guthaben des Mietkautionssparkontos an die Beschwerdeführer auszuzahlen, und wies die Klage im Übrigen und die Widerklage vollumfänglich ab (MG act. 30 S. 41). Gegen dieses Urteil reichten die Beschwerdegegner eine Berufung ans Obergericht des Kantons Zürich ein (OG act. 43). Mit Beschluss vom 27. April 2007 merkte das Obergericht (II. Zivilkammer) vor, dass die erstinstanzliche

Klageabweisung im über das Guthaben aus dem Mietkautionssparkonto hinausgehenden Umfang rechtskräftig ist, verpflichtete in Gutheissung der Widerklage die Beschwerdeführer solidarisch, der Beschwerdegegnerin 1 Fr. 17'570.-- zu bezahlen, und ermächtigte diese, in Anrechnung an diese Summe das Mietzinsdepot einzukassieren (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21).

3. Gegen den obergerichtlichen Beschluss vom 27. April 2007 reichten die Beschwerdeführer rechtzeitig (OG act. 52/1, act. 1) eine Nichtigkeitsbeschwerde ein. Mit dieser beantragen sie die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, soweit sie damit zu Zahlungen verpflichtet und die Beschwerdegegnerin 1 zur Einkassierung des Mietzinsdepots ermächtigt wurden (KG act. 1 S. 2). Antragsgemäss (KG act. 1 S. 2) wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 4). Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde (KG act. 9). Mit innert Frist (KG act. 4, act. 5/2, act. 10) eingereicherter Beschwerdeantwort beantragen die Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde (KG act. 10 S. 2). Diese Beschwerdeantwort wurde den Beschwerdeführern zugestellt (KG act. 12, act. 13/1). Weitere Eingaben der Parteien in diesem Verfahren erfolgten nicht.

## II.

1. Die Beschwerdeführer führen zur Zulässigkeit der Nichtigkeitsbeschwerde aus, sie rügten die Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes, "namentlich die Verletzung von § 148 ZPO (willkürliche Beweiswürdigung)". Bei dieser Rüge sei die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht nicht zulässig, auch wenn eine Verletzung der bundesrechtlichen Bestimmung von Art. 274 Abs. 3 OR gerügt werde. Die Zuständigkeit des Kassationsgerichts sei damit gegeben (Beschwerde KG act. 1 S. 2 f. Ziff. 1.2).

a) Beim angefochtenen Beschluss handelt es sich um einen obergerichtlichen Endentscheid im Sinne von § 281 ZPO. Dagegen ist grundsätzlich ohne weiteres eine Nichtigkeitsbeschwerde ans Kassationsgericht zulässig. Ein Ausschlussgrund im Sinne von § 284 ZPO liegt nicht vor.

b) Allerdings ist die Nichtigkeitsbeschwerde gegen Entscheide nicht zulässig, die dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegen, wenn das Bundesgericht frei überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt (§ 285 Abs. 1 und 2 ZPO). Diese Bestimmung schliesst indes nicht eine Nichtigkeitsbeschwerde als solche aus, sondern lediglich einzelne Rügen, auf welche der Ausschlussgrund zutrifft.

c) Gegen den angefochtenen Beschluss ist auch die Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht zulässig (Art. 72 und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG; vgl. auch die entsprechende vorinstanzliche Rechtsmittelbelehrung KG act. 2 S. 22 Ziff. 9). Mit dieser kann die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Ob eine solche Verletzung vorliegt, prüft das Bundesgericht auf entsprechende Rüge frei (vgl. z.B. Seiler/von Werdt/Güngerich, Bundesgerichtsgesetz [BGG], Bern 2007, N 10 zu Art. 95). Solche Rügen sind deshalb im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht zulässig (vgl. auch Kass.-Nr. AA070024 vom 19.12.2007 Erw. III.2.2 mit weiteren Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführer mit der vorliegenden Beschwerde Verletzungen des Bundesrechts rügen, kann deshalb darauf nicht eingetreten werden.

d) Rügten die Beschwerdeführer tatsächlich eine Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR, könnte darauf nicht eingetreten werden. Mit ihren Rügen machen sie aber keine Verletzung des Grundsatzes der freien richterlichen Beweiswürdigung geltend (vgl. dazu das von den Beschwerdeführern zitierte Urteil des Bundesgerichts vom 19.8.2002 4C.118/2002 E. 1.1).

e) Die Beschwerdeführer subsumieren ihre als solche bezeichneten Rügen der willkürlichen Beweiswürdigung unter § 148 und § 281 Ziff. 1 ZPO. Das ist nicht richtig. Solche Rügen sind unter § 281 Ziff. 2 ZPO zu subsumieren, worauf die Beschwerdegegner zutreffend hinweisen. Ebenso zutreffend weisen die Beschwerdegegner aber darauf hin, dass eine unzutreffende Subsumtion der geltend gemachten Nichtigkeitsgründe den Beschwerdeführern nicht schadet, sondern die richtige Subsumtion vom Gericht vorzunehmen ist (Beschwerdeantwort KG act. 10 S. 2 f. Ziff. 2 mit Verweisung auf Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 4

zu § 288). Es ist bei den einzelnen Rügen jeweils zu prüfen, was die Beschwerdeführer beanstanden. Beanstanden sie eine vorinstanzliche Anwendung von Bundesrecht, kann darauf nicht eingetreten werden. Beanstanden sie eine vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich, ist unter diesem Aspekt darauf einzutreten (zum Aspekt der genügenden Substantiierung als Eintretensvoraussetzung vgl. nachfolgend Erw. 3). Allerdings können solche Rügen nicht, wie dies bei der Verletzung wesentlicher Verfahrensgrundsätze der Fall wäre, mit freier, sondern nur mit beschränkter Kognition geprüft werden. Willkür in der Beweiswürdigung liegt nur vor, wenn der vom Sachrichter gezogene Schluss für einen unbefangenen Denkenden als unhaltbar erscheint. Eine vertretbare Beweiswürdigung ist daher noch nicht willkürlich, auch wenn die Kassationsinstanz an der Stelle des Sachrichters allenfalls anders entschieden hätte (vgl. von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986, S. 28).

2. Die Beschwerdeführer hatten vor den Vorinstanzen geltend gemacht, sie hätten in Familie D. (E. und F. D.; angefochtenes Urteil KG act. 2 S. 7 Erw. II.1.1) einen Nachmieter gefunden. Fam. D. hätte den Mietvertrag per 1. August 2004 übernommen, um im Mietobjekt einen Imbissladen zu betreiben. Am 26. Juli 2004 habe eine Besichtigung des Mietobjektes mit der Familie D. und den Beschwerdegegnerinnen stattgefunden. Die Beschwerdegegnerinnen hätten Fam. D. davon abgeraten, sich für das Mietobjekt zu bewerben, weil die Lage des Objektes schlecht sei und ein Imbissladen an dieser Lage nicht rentieren würde (MG act. 11 S. 8). Das Mietgericht auferlegte den Beschwerdeführern den Beweis für diese Behauptungen (MG Prot. S. 12) und befragte G. (Verwalter des Mietobjektes; MG Prot. S. 12), H. (Gutsverwalter der Beschwerdegegnerin 1; MG Prot. S. 12) sowie E. und F. D. als Zeugen dazu (MG Prot. S. 19 - 45). Nach einer Würdigung dieser Zeugenaussagen (erstinstanzliches Urteil MG act. 30 S. 17 - 30) erachtete das Mietgericht diese Beweissätze als erstellt (MG act. 30 S. 29 f.). Die Eheleute D. hätten aufgrund der ausschliesslich negativen Darstellung der Beschwerdegegner ihr Interesse am Mietobjekt verloren. Deshalb sei es nicht zum Vertragsschluss gekommen (MG act. 30 S. 30 Erw. 11.1). Die Beschwerdegegner hätten einzig und allein und ungefragt über negative Aspekte der Liegenschaft informiert und

keinerlei positiven Aussagen über das Mietobjekt oder dessen Lage gemacht. Ein solches Vorgehen sei unvereinbar mit dem normalen Geschäftsverhalten eines Vermieters. Stelle ein Vermieter einem potentiellen Nachmieter in solcher Weise ungefragt subjektiv die Geschäftsperspektive an der Lage des Mietobjekts dar, verstosse er gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (MG act. 30 S. 33). Damit hätten die Beschwerdegegner ihre Schadenminderungspflicht gegenüber den Beschwerdeführern verletzt. Analog zum Fall von Art. 156 OR, wonach eine Bedingung als erfüllt gelte, wenn ihr Eintritt von einem Teil wider Treu und Glauben verhindert werde, sei Art. 264 Abs. 1 OR vorliegend als erfüllt zu betrachten. Die Beschwerdeführer, welche das Mietobjekt auf Ende August 2004 zurückgegeben hätten, seien deshalb ab dem 1. September 2004 von ihren mietvertraglichen Pflichten befreit, und die Widerklage sei abzuweisen (MG act. 30 S. 34).

Die Vorinstanz gelangte zum gegenteiligen Ergebnis. Die Aussagen der Zeugen D. seien in allgemeiner Weise erfolgt. Lediglich mit Bezug auf den Standort hätten sie konkrete Angaben machen können. Was die beiden Vertreter der Vermieterschaft jedoch genau ausgeführt und hinterfragt hätten, sei von ihnen nicht geschildert worden. Die Eheleute D. hätten ihr Empfinden pauschal als negativ beschrieben. Die Aussagen der Zeugen G. und H. machten deutlich, dass den Eheleuten D. seitens der Beschwerdegegner anlässlich der Besichtigung vom 26. Juli 2004 nicht pauschal abgeraten worden sei, sondern vorab mit Blick auf den Standort und die Entwicklung im Quartier. Die Schilderungen seien sehr konkret und unter Angabe von vergleichenden Beispielen erfolgt. Die Vermieterschaft habe keine objektiv falschen Angaben gemacht. Die Schilderungen der Interessenten D. widerspiegeln deren subjektives Empfinden. Angesichts der mit dem Betrieb verbundenen baulichen Massnahmen, den finanziellen Aufwendungen und längerfristigen Abschreibungen sowie der Übernahme eines mindestens dreijährigen Mietvertrages sei eine kritische Hinterfragung des Projektes seitens der Vermieterschaft sehr wohl verständlich. Hinzu komme, dass insbesondere H. als Liegenschaftenverwalter der Beschwerdegegnerin 1 eine gewisse Erfahrung bei der Vermietung von Mietobjekten habe vorweisen können und im Übrigen auch noch im betreffenden Quartier wohne. Von erheblicher Bedeutung seien ferner auch die Interessen der Parteien. Die Beschwerdeführer

wie auch die Eheleute D. seien vorab an der Übernahme des Mietvertrages interessiert gewesen. Auch die Beschwerdegegner seien an einer Übernahme des Mietvertrages durch einen gleichwertigen Ersatzmieter interessiert gewesen. Sie hätten erhebliche Anstrengungen zur Weitervermietung des Mietobjektes unternommen. Darüber hinaus sei jedoch ein Interesse der Vermieterschaft an einem solventen Nachmieter, welcher den Vertrag bis mindestens September 2007 hätte erfüllen können, nicht zu verkennen und auch durchaus gerechtfertigt gewesen. Die kritische Hinterfragung des Projektes sei denn auch nicht in allgemeiner Weise, sondern mit Blick auf eine rentable und sichere wirtschaftliche Zukunft der Mieter erfolgt. Das sei umso mehr gerechtfertigt gewesen, als die Interessenten im Take-away Bereich noch unerfahren gewesen seien. Im Übrigen wäre es den Eheleuten D. unbenommen gewesen, auf Grund einer anderen Beurteilung der Geschäftslage und damit einer positiveren Bewertung der Erfolgsaussichten ihres Projekts die fraglichen Lokalitäten zu mieten, da die Beschwerdegegnerin 1 sie ja nicht als Nachfolgemmieter abgelehnt habe. Die durch die Beschwerdegegner erfolgte eingehende Befragung wie auch die Darstellung gewisser negativer Aspekte im Zusammenhang mit einer möglichen Geschäftseröffnung sei unter Würdigung der gegebenen Umstände nicht zu beanstanden gewesen. Das Verhalten der Beschwerdegegner sei somit nicht als eine Treupflichtverletzung zu qualifizieren. Mit den möglichen Nachfolgemietern D. sei kein Mietvertrag zustande gekommen, weil diese kein Interesse mehr bekundet hätten. Die Vermieterschaft habe ihnen keine Absage erteilt. Das Verhalten der Beschwerdegegner anlässlich der Besichtigung der Mieträumlichkeiten könne nicht als Verstoss gegen Treu und Glauben gewertet werden. Die Beschwerdegegner hätten ihre Schadenminderungspflicht nicht verletzt. Im Übrigen seien keine anderen ernsthaften Interessenten für das von den Beschwerdeführern vorzeitig aufgelöste Mietverhältnis vorhanden gewesen. Die Widerklage sei demzufolge gutzuheissen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14 - 16).

3. Die Beschwerdeführer beanstanden die vorinstanzliche Beweiswürdigung als "einseitig und willkürlich" (Beschwerde KG act. 1 S. 5 Ziff. 13). Sie sind vorab auf die Anforderungen an die Substantiierung einer Nichtigkeitsbeschwerde hinzuweisen:

Aus der Natur des Beschwerdeverfahrens, das keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter darstellt, folgt, dass sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen muss (§ 288 Ziff. 3 ZPO). In der Beschwerdebegründung sind insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheides zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. Es ist nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes zu suchen. Wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, muss in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Wer vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat (ZR 81 Nr. 88 Erw. 6; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 72 f.; von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.).

Auf die demgegenüber weitgehend appellatorischen Ausführungen in der Beschwerde kann nur eingetreten werden, soweit sie diesen Substantiierungsanforderungen gerecht werden. Insoweit werden sie nachfolgend geprüft. Soweit dabei auf Ausführungen in der Beschwerde nicht eingegangen wird, geschieht dies mangels genügender Substantiierung bzw. mangels Bezugnahme auf tatsächliche Feststellungen der Vorinstanz.

4. Die Beschwerdeführer rügen die vorinstanzliche Erwägung, die Aussagen der Zeugen D. seien in allgemeiner Weise erfolgt (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 16). Zur Begründung verweisen die Beschwerdeführer auf folgende Aussage von E.D.:

"Ich hörte nur Negatives darüber, was rundherum ablaufen würde. Negatives in dem Sinn, dass Läden zuginen und dass es nicht rentiere, dass es keine gute Idee sei und dergleichen mehr. Dass es leer sei und dass es sich nicht lohne, ein Geschäft aufzumachen" (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 15 mit Verweisung auf MG Prot. S. 30).

Die Vorinstanz erklärte, was sie unter der Würdigung der Aussagen der Zeugen D. als "allgemein" verstand: Sie hätten lediglich mit Bezug auf den Standort konkrete Angaben machen können, aber nicht geschildert, was die beiden Vertreter der Vermieterschaft genau ausgeführt und hinterfragt hätten (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14). Dies wird durch das Zitat der Beschwerdeführer aus der Zeugenaussage von E.D. nicht widerlegt. Die Vorinstanz stellte den als allgemein bezeichneten Aussagen der Zeugen D. die Ausführungen der Zeugen G. und H. gegenüber ("Demgegenüber ..."; angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14). Einerseits lassen diese die Würdigung als detaillierter und die zitierte Aussage von E.D. im Vergleich damit als allgemein nicht als willkürlich erscheinen. Andererseits ergibt sich aus den von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang geschilderten Aussagen der Zeugen G. und H. sowie des Beschwerdeführers 1 im Wesentlichen das, was die Beschwerdeführer als nicht bloss allgemeine Aussagen von E.D. geltend machen (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 16). Die Vorinstanz ging mithin diesbezüglich von dem Sachverhalt aus, den auch die Beschwerdeführer als richtig bezeichnen. Die diesbezügliche Bezeichnung der Aussage der Zeugen D. als allgemein ist weder willkürlich noch wirkte sie sich bei der Tatsachenfeststellung zum Nachteil der Beschwerdeführer aus. Die Rüge geht fehl.

5. Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe festgestellt, dass auch ein Interesse der Vermieterschaft an der Übernahme des Mietobjekts durch die Eheleute D. bestanden habe. Diese Feststellung sei willkürlich und nicht näher begründet (Beschwerde KG act. 1 S. 7 Ziff. 19). An der angeführten Stelle (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 15) findet sich indes keine Feststellung der Vorinstanz, dass die Vermieterschaft ein Interesse an der Übernahme des Mietobjekts durch die Eheleute D. gehabt habe. Die Vorinstanz hielt fest, dass (auch) die Vermieterschaft an einer Übernahme des Mietvertrages *durch einen gleichwertigen Ersatzmieter* interessiert gewesen sei. Diese Feststellung begründete sie durchaus. Mit dieser Begründung setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Diese Rüge geht fehl.

6. Als falsch bezeichnen die Beschwerdeführer die Feststellung der Vorinstanz, die Beschwerdegegner hätten erhebliche Anstrengungen zur Weitervermietung des Mietobjektes unternommen (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 21 unter Bezugnahme auf S. 15 des angefochtenen Beschlusses KG act. 2).

Die Vorinstanz erklärte, dies - die Anstrengungen der Beschwerdegegner zur Weitervermietung des Mietobjektes - ergebe sich aus den Akten. In den Akten liegen dazu insbesondere die von den Beschwerdegegnern beim Mietgericht eingereichten Dokumente MG act. 14/1 - 3 und 16/1 (worauf die Beschwerdegegner in der Beschwerdeantwort zutreffend hinweisen; KG act. 10 S. 11 Ziff. 21), insbesondere MG act. 14/3 zur Behauptung der Beschwerdegegner von Weitervermietungsbemühungen (MG act. 13 S. 11 ff.). Die unbelegte und unsubstantiierte Rüge setzt sich in keiner Weise damit auseinander und geht fehl.

7. Die Beschwerdeführer bezeichnen eine vorinstanzliche Erwägung als "falsch und überdies völlig weltfremd", dass sich die Interessen der Beschwerdeführer und diejenigen der Vermieterschaft "nicht grundsätzlich entgegengestanden" seien (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 22). Die Beschwerdeführer verwiesen dazu auf "die genannten Gründe". Diese gehen indes, soweit sie genügend substantiiert sind, fehl (vorstehende Erwägungen) und vermögen auch diese Rüge nicht zu begründen.

8. Die Vorinstanz erwog, ein Interesse der Vermieterschaft an einem solventen Nachmieter sei nicht zu verkennen und durchaus gerechtfertigt (mit sinnvoller Betonung auf "solvent"). Es sei um die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten gegangen, deren Gebrauchszweck und letztlich auch die Rentabilität des Betriebes für den Vermieter mitentscheidend gewesen seien, weil die Bonität eines Geschäfts letztlich auch die Mietzinszahlung beeinflusse. Die kritische Hinterfragung des Projektes (gemeint: seitens der Beschwerdegegner bezüglich des Projektes der Eheleute D.) sei denn auch nicht in allgemeiner Weise erfolgt, sondern mit Blick auf eine rentable und sichere wirtschaftliche Zukunft der Mieter. Die durch die Beschwerdegegner erfolgte eingehende Befragung wie auch die Darstellung gewisser negativer Aspekte im Zusammenhang mit einer möglichen Geschäftseröffnung sei unter Würdigung der gegebenen Umstände nicht zu beanstanden gewesen. Das Verhalten der Beschwerdegegner sei somit nicht als eine Treuepflichtverletzung zu qualifizieren (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 15 f.).

Die Beschwerdeführer rügen dies als weltfremde Auffassung. Ein Vermieter, der mit einem Mieter einen Mietvertrag abschliessen wolle, verhalte sich ganz anders als die Beschwerdegegner gegenüber den potentiellen Nachmietern D. Die Vorinstanz verkenne dies, wenn sie das Verhalten der Beschwerdegegner als nicht zu beanstanden bezeichne (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 23).

a) In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer die vorinstanzliche Erwägung als aktenwidrig, die Beschwerdegegner hätten (gemäss Ausdruck der Beschwerdeführer: lediglich) "gewisse Aspekte" negativ dargestellt. Demgegenüber hätten sie sich ausschliesslich negativ über das Mietobjekt geäussert (Beschwerde KG act. 1 S. 8 f. Ziff. 23 und 24).

Die vorinstanzliche Erwägung, die Beschwerdegegner hätten "gewisse negative Aspekte" dargestellt, beinhaltet nicht die Feststellung, dass die Beschwerdegegner nicht nur negative Aspekte bzw. dass sie auch positive Aspekte dargestellt hätten. Die Aktenwidrigkeitsrüge geht schon deshalb fehl. Unumstritten ist die vorinstanzliche Feststellung, dass die Beschwerdegegner negative Aspekte dargestellt hatten. Ob sie auch - sofern solche überhaupt

substantiiert behauptet worden sind - positive Aspekte hätten darstellen müssen, ist eine rechtliche Frage, auf welche vorliegend nicht eingetreten werden kann:

b) Ob das Verhalten der Beschwerdegegner "zu beanstanden" ist (vgl. auch Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 26), insbesondere ob es als Treuepflichtverletzung zu qualifizieren ist, sind (wie auch die Frage des Umfangs der vertraglichen Aufklärungspflicht; Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 27) Fragen der rechtlichen Würdigung und somit der Anwendung des Bundesrechts (der mietrechtlichen Bestimmungen von Art. 253 ff. [insbes. Art. 264] OR, von Art. 97 und 156 OR und Art. 2 ZGB; vgl. das erstinstanzliche Urteil MG act. 30 S. 30 ff. Erw. 11 und den angefochtenen Beschluss KG act. 2 S. 13 f. Erw. 3.4). Darauf kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden (vorstehend Erw. 1.b und 1.c).

9. Weshalb der Umstand, dass die Eheleute D. anfänglich vom Mietobjekt begeistert gewesen seien, die vorinstanzliche Beweiswürdigung (welcher streitigen Tatsachen?) als willkürlich erscheinen liesse (Beschwerde KG act. 1 S. 9 Ziff. 25), erläutern die Beschwerdeführer nicht. Dies ist auch nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer scheinen geltend machen zu wollen, dass die Eheleute D. ihr ursprüngliches Interesse nur aufgrund des Verhaltens der Beschwerdegegner verloren (vgl. auch Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 27). Davon ging indes durchaus auch die Vorinstanz aus (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14 zweiter Absatz). Die diesbezügliche Willkürüge geht fehl. Welche rechtlichen Folgen daraus zu ziehen sind, ist der Prüfung im vorliegenden Verfahren entzogen.

10. Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, ob sich das Mietobjekt tatsächlich, wie von den Beschwerdegegnern gegenüber den Eheleuten D. behauptet, an einer schwierigen örtlichen Lage befinde (Beschwerde KG act. 1 S. 11 Ziff. 30). Die Vorinstanz erwog, es seien keine Hinweise dazu vorhanden, dass die Beschwerdegegner (den Eheleuten D.) objektiv falsche Angaben gemacht hätten, und die Beschwerdeführer hätten denn auch nichts solches behauptet (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 15). Damit setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Die Rüge geht daran vorbei und deshalb fehl.

11. Die Beschwerdeführer zitieren weiter Aussagen der Vertreter der Beschwerdegegner, G. und H., sowie der Beschwerdeführer selber, und bemängeln, dass die Vorinstanz diese Aussagen (bzw. Widersprüche in den Aussagen der Vertreter der Beschwerdegegner und klare Aussagen der Beschwerdeführer) nicht in die Beweiswürdigung einbezogen habe (Beschwerde KG act. 1 S. 11 f. Ziff. 31 - 34). Die Beschwerdeführer legen damit aber nicht dar, dass bzw. welche willkürlichen tatsächlichen Feststellungen die Vorinstanz getroffen habe. Tatsächlich beanstanden sie nicht die vorinstanzliche Beweiswürdigung, sondern die rechtliche Würdigung (vgl. Beschwerde KG act. 1 S. 12 Ziff. 33 und 34: Qualifikation des Verhaltens der Beschwerdegegner gegenüber den Eheleuten D. als treuwidrig und Verletzung der vertraglichen Schadensminderungspflicht). Darauf kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden.

12. Zusammenfassend weisen die Beschwerdeführer keinen Nichtigkeitsgrund nach. Im Wesentlichen beanstanden sie nicht die Beweis-, sondern die rechtliche Würdigung der Vorinstanz, was sie indes beim Bundesgericht vorzubringen haben und worauf vorliegend nicht eingetreten werden kann. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt auch die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

### III.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 64 Abs. 2 ZPO). Ferner sind die Beschwerdeführer zu verpflichten, die Beschwerdegegner für die anwaltlichen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren zu entschädigen (§ 68 Abs. 1 ZPO).

#### **Das Gericht beschliesst:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 2'800.--.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag.
4. Die Beschwerdeführer werden je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag, verpflichtet, den Beschwerdegegnerinnen zusammen für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 2'350.-- zu bezahlen.
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. Es handelt sich um eine mietrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 17'570.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Urteils des Obergerichtes vom 27. April 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.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich sowie an das Mietgericht des Bezirkes \_\_\_\_\_ (MD050003), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär: