



Kass.-Nr. AA070045/U/la

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Bernhard Gehrig,
die Kassationsrichterin Sylvia Frei, die Kassationsrichter Paul
Baumgartner und Reinhard Oertli sowie der juristische Sekretär
Markus Nietlispach

Zirkulationsbeschluss vom 5. Juni 2007

in Sachen

1. X.,

2. Y.,

Beklagte, Rekurrenten und Beschwerdeführer 1 - 2

1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. _____

gegen

Z.,

Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. _____

betreffend

Ausweisung / Kündigungsschutz

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des
Obergerichts des Kantons Zürich vom 15. Februar 2007 (NL060103/U)**

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1.a) Die Beschwerdeführer (Beklagte und Rekurrenten) sind seit Februar 1987 Mieter des Einfamilienhauses an der A.-Strasse 00 in C. (vgl. ER act. 2/1); zusätzlich dazu mietete der Beschwerdeführer 2 von der Beschwerdegegnerin (Klägerin und Rekursgegnerin) in der gleichenorts gelegenen, mit dem Einfamilienhaus zusammengebauten Liegenschaft B.-Strasse 01 Räume zur Benützung als Büro. Mit Datum vom 22./28. Juli 2003 ersetzten die Parteien den Mietvertrag über das Einfamilienhaus durch einen neuen, per 1. April 2004 wirksamen Mietvertrag, in welchem sie eine Mindestmietdauer bis 30. September 2018 und einen monatlichen (Netto-)Mietzins von Fr. 1'860.-- vereinbarten, wobei die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten trotz fester Vertragsdauer zur Anwendung gelangen sollten (ER act. 2/2). Schliesslich schlossen die Parteien am 30. Juli 2004 anlässlich eines Schlichtungsverfahrens einen Vergleich, mit dem dieser (neue) Mietvertrag in dem Sinne modifiziert wurde, als die feste Vertragsdauer bis zum 31. März 2011 beschränkt und der als indexiert geltende Mietzins auf Fr. 2'000.-- netto pro Monat festgesetzt wurde (ER act. 20/3).

b) Mit amtlichem Formular, datiert vom 3. November 2005, kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag über das Einfamilienhaus gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR wegen Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterschaft per 31. Dezember 2005 (ER act. 2/3 und 2/4). In der Folge machten die Beschwerdeführer mit Datum vom 1. Dezember 2005 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Q. ein Kündigungsschutzbegehren anhängig (ER act. 18/1 und 18/2). Nachdem die Beschwerdegegnerin ihrerseits mit Eingabe vom 17. Januar 2006 beim Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (Erstinstanz) gegen die Beschwerdeführer ein auf § 222 Ziff. 2 ZPO gestütztes Ausweisungsbegehren gestellt hatte (ER act. 1), überwies der Vorsitzende der Schlichtungsbehörde mit (offensichtlich unrichtig datierter) Verfügung vom 24. Dezember 2005 das hängige Kündigungsschutzbegehren in Anwendung von

Art. 274g Abs. 3 OR an den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q., und er schrieb das Schlichtungsverfahren als dadurch erledigt ab (vgl. ER act. 18).

Nachdem die Parteien ihre Vorträge gehalten hatten (ER Prot. S. 7 f. und ER act. 22), vereinigte die Erstinstanz das Kündigungsschutz- und das Ausweisungsverfahren mit Verfügung vom 15. August 2006. Sodann wies sie das Kündigungsschutzbegehren ab, und sie befahl den Beschwerdeführern unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das Mietobjekt bis spätestens 8. September 2006, 12.00 Uhr, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zugleich wurde das Gemeindeammannamt C. angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (ER act. 26 = OG act. 2 = OG act. 7).

c) Die erstinstanzliche Erledigungsverfügung fochten die Beschwerdeführer unter dem 31. August 2006 mit Rekurs an (OG act. 1). Nach durchgeführtem Schriftenwechsel wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) den Rekurs mit Beschluss vom 15. Februar 2007 in Bestätigung der bezirksrichterlichen Verfügung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer ab (OG act. 18 = KG act. 2).

d) Gegen diesen den Beschwerdeführern am 22. Februar 2007 zugestellten (OG act. 19/1-2), als Rekursentscheid 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 f.; s.a. Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) vorinstanzlichen Beschluss richtet sich die vorliegende, fristwährend (vgl. § 287 ZPO) eingegangene Nichtigkeitsbeschwerde vom 21. März 2007 (KG act. 1). Darin beantragen die Beschwerdeführer in der Sache selbst die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz; eventualiter sei ein neuer Auszugstermin anzusetzen (KG act. 1 S. 2, Anträge 1 und 2). Ein

Weiterzug des angefochtenen Entscheids an das Bundesgericht ist – soweit ersichtlich – (noch) nicht erfolgt.

Mit Präsidialverfügung vom 22. März 2007 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 5 und 11) und der Beschwerde antragsgemäss (KG act. 1 S. 2, Antrag 4) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 6), wovon auf Ersuchen der Beschwerdeführer (KG act. 8) mit Schreiben vom 23. März 2007 auch dem Gemeindeammannamt C. Kenntnis gegeben wurde (KG act. 10). Eine Kauti- on ist von den Beschwerdeführern (trotz der Vorschrift von § 75 Abs. 1 ZPO) nicht einzufordern. Dies deshalb, weil im Rahmen eines in Anwendung von Art. 274g OR in der Hand des Ausweisungsrichters vereinigten Verfahrens nicht nur über das Ausweisungsbegehren, sondern (vorab) auch über die Gültigkeit bzw. Wirkung der Kündigung zu befinden ist und hinsichtlich dieses – im vorliegenden Fall eine Mietstreitigkeit über Wohnräume betreffenden – Entscheids die Besonderheiten des einfachen und raschen Verfahrens (insbes. § 78 Ziff. 2 ZPO) gelten (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR und § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO).

Währenddem die Vorinstanz ausdrücklich auf Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtet hat (KG act. 13), lässt die Beschwerdegegnerin in ihrer innert Frist eingereichten (vgl. KG act. 6 und 7/2) Beschwerdeantwort vom 4. April 2007, welche den Beschwerdeführern unter dem 13. April 2007 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde, den Antrag stellen, die Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden könne (KG act. 14 S. 2, Antrag 1). Das von ihr zugleich gestellte prozessuale Gesuch um Entzug der der Beschwerde verliehenen aufschiebenden Wirkung (KG act. 14 S. 2, Antrag 2) wurde mit Präsidialverfügung vom 13. April 2007 abgewiesen (KG act. 15).

Anzumerken bleibt, dass sich die Einholung weiterer Stellungnahmen bzw. ein weiterer Schriftenwechsel schon deshalb erübrigt, weil die Beschwerdeführer ihr dahingehendes Gesuch (KG act. 1 S. 3, Ziff. 7) nur für den Fall stellen, dass die Vorinstanz eine Vernehmlassung einreichen sollte (was nicht zutrifft; vgl. KG act. 13). Ausserdem war den Beschwerdeführern mit der Zustellung der Beschwerdeantwort zur Kenntnisnahme (vgl. KG act. 15 und 16/1) hinreichend Gelegenheit geboten, sich – falls sie dies für notwendig erachtet hätten – umgehend

aus eigener Initiative zu den Vorbringen der Beschwerdegegnerin zu äussern oder zumindest unverzüglich zu verlangen, dass ihnen förmlich Frist zur Stellungnahme angesetzt werde. Damit ist dem Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör im Sinne der höchstrichterlichen Praxis (zu Verfahren, deren gesetzliche Ausgestaltung grundsätzlich nur einen einfachen Schriftenwechsel als Regelfall vorsieht) Genüge getan (vgl. BGE 132 I 42 ff., insbes. 47; Urteile des Bundesgerichts 1A.10/2006 vom 14.12.2006, Erw. 2; 1A.56/2006 vom 11.1.2007, Erw. 4; 1P.83/2007 vom 26.3.2007, Erw. 1; 1B.55/2007 vom 2.5.2007, Erw. 1.1).

II.

1. Die Vorinstanz führte in ihrer Entscheidbegründung (zusammengefasst) zunächst aus, dass das vorliegende Verfahren entgegen erstinstanzlicher Ansicht nicht summarischer Natur sei. Vielmehr entscheide der Ausweisungsrichter (Einzelrichter im summarischen Verfahren) gemäss Art. 274g OR auch über die Gültigkeit und Wirkung der Kündigung, wenn der Mietvertrag vom Vermieter ausserordentlich gekündigt worden sei. Dabei verfüge er als Folge der im Gesetz vorgeschriebenen Kompetenzattraktion von Bundesrechts wegen über volle Kognition. Insbesondere habe er die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse umfassend zu prüfen, zivilrechtliche Vorfragen abzuklären sowie die zur Klärung der Sachlage erforderlichen Beweise ohne Einschränkung der Beweismittel abzunehmen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer habe die irrtümliche Annahme der Erstinstanz über die Natur des vorliegenden Verfahrens indessen nicht zur Folge, dass der erstinstanzliche Entscheid aufzuheben wäre. Allerdings gälten, da es sich um eine Mietstreitigkeit handle, die Regeln des einfachen und raschen Verfahrens (§ 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO). Dementsprechend seien die Beweismittel mit dem letzten Vortrag an der Hauptverhandlung zu bezeichnen; soweit sie im Gewahrsam der Parteien lägen oder ohne gerichtliche Hilfe beigebracht werden könnten, seien sie beizulegen. Sodann sei die nachträgliche Bezeichnung von Beweismitteln nur unter den Voraussetzungen des § 115 ZPO zulässig. Aufgrund der von beiden Parteien eingereichten Unterlagen sei der Prozess spruchreif und

schon vor Erstinstanz spruchreif gewesen. Die Erstinstanz habe diese Unterlagen denn auch umfassend geprüft. Es sei nicht ersichtlich, was die von den Beschwerdeführern beantragte Durchführung eines Augenscheins diesbezüglich an zusätzlichen Erkenntnissen bringen könnte. Die Beschwerdeführer rügten denn auch in erster Linie eine unrichtige Beweiswürdigung durch die Erstinstanz (KG act. 2 S. 3 f., Erw. 2).

Alsdann nahm die Vorinstanz zu den rekursweise erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführer Stellung, mit denen diese die erstinstanzliche Ansicht kritisierten, wonach die ausgesprochene Kündigung zufolge Verletzung der mieterseits bestehenden Duldungspflicht gemäss Art. 257h OR (bezüglich der angekündigten Sanierungsarbeiten am Mietobjekt) zu Recht ausgesprochen worden sei. Dabei kam sie zum Schluss, dass es sich bei den beiden Schreiben der Firmen D. AG und E. AG vom 8. Dezember 2005, auf welche die Erstinstanz hinsichtlich der Frage der Notwendigkeit der Sanierungsarbeiten (als erste Voraussetzung der Duldungspflicht) abgestellt habe, entgegen beschwerdeführerischer Meinung nicht um blosse Gefälligkeitsschreiben handle, erscheine es doch nicht einleuchtend, dass Firmen nicht notwendige Sanierungsarbeiten dem Vermieter lediglich aus Gefälligkeit empfehlen. Da solche Arbeiten auch für den Vermieter mit Unannehmlichkeiten und insbesondere mit erheblichen Kosten verbunden seien, erscheine die Annahme der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin lasse solche Arbeiten lediglich deshalb ausführen, um sie zu schikanieren, nicht plausibel. Wenn der Beschwerdegegnerin von Fachpersonen Feuchtigkeitsspuren gemeldet und Abklärungen bzw. Sanierungsarbeiten empfohlen worden seien, so habe diese – im vorliegend in Frage stehenden Rahmen – entsprechende Arbeiten vornehmen lassen dürfen; dies habe im Ermessensspielraum des Vermieters gelegen. Dass Feuchtigkeitsmessungen in den Kellerräumen (gemeint: des Einfamilienhauses) allenfalls Werte ergeben hätten, welche für diese Räume keine Massnahmen als erforderlich hätten erscheinen lassen, ändere daran nichts. Die Beschwerdegegnerin habe die Beschwerdeführer auch nicht detailliert über eingetretene Schäden informieren müssen. Es könne diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Erstinstanz verwiesen werden, welche zu Recht davon ausgegangen sei, dass bei einer zusammengebauten Liegenschaft zur Schadens-

minderung die Sickerleitungen auch beim Einfamilienhaus zu sanieren seien, auch wenn die Wasserschäden nur im Mehrfamilienhaus eingetreten seien. Dass bei zusammengebauten Häusern die Schäden einen engen Zusammenhang haben könnten, sei nämlich offensichtlich. Die Erstinstanz sei daher zu Recht davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin ausreichend Grund für die Sanierungsarbeiten gehabt habe (KG act. 2 S. 4 f., Erw. 3/a).

Im Weiteren hielt die Vorinstanz unter Verweisung im Sinne von § 161 GVG auf die einzelrichterlichen Erwägungen fest, dass die Erstinstanz auch zutreffend zum Schluss gekommen sei, dass die Sanierungsarbeiten – was zweite Voraussetzung der Duldungspflicht darstelle – den Beschwerdeführern rechtzeitig angezeigt worden seien, zumal jedenfalls im Jahre 2005 detaillierte Ankündigungen erfolgt seien. Dabei verwarf sie unter anderem auch den beschwerdeführerischen Einwand, wonach die Suche nach dem Spühlstutzen allein bezweckt habe, die Beschwerdeführer zu schikanieren. Das sei umso weniger anzunehmen, als es nicht nur um die Suche des Spühlstutzens gegangen sei, sondern daneben zahlreiche andere Abklärungen hätten vorgenommen werden müssen (KG act. 2 S. 5 f., Erw. 3/b).

Auch hinsichtlich der dritten Voraussetzung der Duldungspflicht, der Rücksichtnahme des Vermieters auf die Interessen des Mieters, stimmte die Vorinstanz den Ausführungen der Erstinstanz bei. Da die Beschwerdeführer hierbei nicht geltend machten, es sei mehr erforderlich gewesen, als Blumentöpfe und Ziergegenstände entlang der Treppenhauswand auf der Eingangstreppe und unter dem Hauseingangsvordach sowie Muscheln und Ziersteine auf dem Boden zu entfernen und die Hängematte zu demontieren, habe die Erstinstanz diesbezüglich auch keinen Augenschein vornehmen müssen. Zwar rügten die Beschwerdeführer, dass damit ein beträchtlicher Aufwand verbunden gewesen wäre, doch unterliessen sie es, denselben näher zu spezifizieren, weshalb nicht von einem unzumutbaren Zeitaufwand ausgegangen werden könne. Dies umso weniger, als es vorliegend nur um den Zeitaufwand für die notwendigen Abklärungsarbeiten gegangen sei, welchen die Erstinstanz auf anderthalb Tage veranschlagt habe. Welchen Zeitaufwand die eigentlichen Sanierungsarbeiten schlussendlich in An-

spruch nehmen würden, bleibe ohne Belang, da deren Umfang noch gar nicht festgestanden habe (KG act. 2 S. 6, Erw. 3/c).

Ebenfalls gegeben sei – so die Vorinstanz weiter – die gewisse objektive Schwere der Pflichtverletzung des Mieters, welche notwendig sei, um eine ausserordentliche Vertragsauflösung zu rechtfertigen. Da die Beschwerdeführer ihre Duldungspflicht nämlich nur schon hinsichtlich der Abklärungsarbeiten mehrfach verletzt hätten und mit Bezug auf die eigentlichen Sanierungsarbeiten erst recht damit gerechnet werden müsse, dass sie sich diesen widersetzen würden, erscheine eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Kündigungstermin vom 31. März 2011 für die Beschwerdegegnerin als nicht zumutbar (KG act. 2 S. 7, Erw. 3/d).

Sodann begründete die Vorinstanz, weshalb auch dem beschwerdeführerischen Standpunkt nicht gefolgt werden könne, wonach die nur das Einfamilienhaus, nicht aber auch die Büroräume im Mehrfamilienhaus betreffende Kündigung gegen Treu und Glauben verstossen habe. Insbesondere könne angesichts der festgestellten erheblichen Verletzung der Duldungspflicht durch die Beschwerdeführer nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerin die Pflichtverletzung lediglich als Vorwand für ihre Kündigung benutzt habe und es ihr eigentlich darum gegangen sei, die Einholung einer Mietfreiheitserklärung zu umgehen. Ebenso wenig lasse sich eine Missbräuchlichkeit der Kündigung aus dem Umstand herleiten, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern bereits früher einmal eine Kündigungsandrohung wegen Nichtbezahlens einer Heizkostennachforderung zugestellt habe, obwohl diese Kosten eine Woche zuvor bereits bezahlt worden seien (KG act. 2 S. 7 f., Erw. 3/e).

Schliesslich erwog die Vorinstanz, dass der Mieter im Falle einer Kündigung nach Art. 257f OR verpflichtet sei, die Mietsache spätestens am ausserordentlichen Kündigungstermin zurückzugeben. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Art. 257f Abs. 3 OR enthalte bereits eine Güterabwägung des Gesetzgebers. Wenn die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung im Sinne dieser Bestimmung erfüllt seien, könne nicht noch eine zusätzliche Güterabwägung zwischen den Interessen des Vermieters

an der Räumung des Mietobjekts und den entgegenstehenden Interessen des Mieters vorgenommen werden. Die Gewährung einer mehrmonatigen Auszugsfrist, wie sie die Beschwerdeführer beantragten, falle daher ausser Betracht. Der Rekurs erweise sich somit als unbegründet (KG act. 2 S. 8, Erw. 3/f).

2.a) Bevor – soweit notwendig – im Einzelnen auf die hiegegen erhobenen Rügen eingegangen wird (vgl. nachstehende Erw. II/3.1-3.7), sind die Beschwerdeführer auf die besondere Natur des Beschwerdeverfahrens hinzuweisen. Dieses stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter (mit umfassender Prüfungsbefugnis und Prüfungspflicht der Rechtsmittelinstanz bezüglich des gesamten Prozessstoffes sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht) dar. Zu prüfen ist vielmehr (allein), ob der angefochtene Entscheid 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). Um diesen ihm obliegenden Nachweis zu erbringen, hat er sich konkret mit dem angefochtenen 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. Die blosser Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen hierfür nicht. Ebenso wenig lässt sich ein Nichtigkeitsgrund rechtsgenügend dartun, indem bloss die Richtigkeit der vorinstanzlichen Auffassung in Abrede gestellt (und dieser allenfalls die eigene, abweichende Ansicht entgegengestellt) wird. 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. So muss beispielsweise, wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, 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, ge-

nau anzugeben. Wer schliesslich vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat. 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 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). Immerhin hat die Subsumtion der gerügten Mängel unter die einzelnen Ziffern von § 281 ZPO gemäss dem Grundsatz "iura novit curia" von Amtes wegen zu erfolgen, weshalb die fehlende oder unzutreffende Einordnung des geltend gemachten Mangels unter die gesetzlich vorgesehenen Nichtigkeitsgründe einem Beschwerdeführer nicht zu schaden vermag (ZR 106 Nr. 8, Erw. II/5/b; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 18; Spühler/Vock, a.a.O., S. 73 und 75; unzutreffend somit KG act. 14 S. 3, Ziff. 1.3).

b) Mit Blick auf die Zulässigkeit der erhobenen Rügen bzw. die Prüfungsbefugnis des Kassationsgerichts ist sodann § 285 ZPO zu beachten. Danach ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde unzulässig, soweit der angefochtene Entscheid dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegt und dieses mit freier Kognition überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt.

Da der vorinstanzliche Entscheid nach dem 1. Januar 2007 gefällt wurde, stehen gegen ihn die im Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) vorgesehenen (bundesrechtlichen) Rechtsmittel offen (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG). Somit unterliegt er – worauf in der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung auch hingewiesen wurde (KG act. 2 S. 10, Disp.-Ziff. 7/b) – der (ordentlichen) Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG (s.a. Art. 90 und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Im Rahmen dieses Rechtsmittels überprüft das Bundesgericht insbesondere eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG). Dreht sich der Rechtsstreit um ein dem Bundesprivatrecht unterstehendes Rechtsverhältnis (was im vorliegenden, einen Mietstreit betreffenden Fall zutrifft), ist die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem neben den mietrechtlichen Bestim-

mungen des OR insbesondere auch die Vorschrift von Art. 8 ZGB gehört, in beschwerdefähigen Fällen somit nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht zu erheben (ZR 105 Nr. 10, Erw.

III/2; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 15 zu § 285 ZPO [mit Bezug auf die altrechtliche eidgenössische Berufung im Sinne von Art. 43 ff. OG, mit welcher ebenfalls die Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht werden konnte]).

c) Weiter ist vorzuschicken, dass eine willkürliche tatsächliche Annahme nur dann zu bejahen ist, wenn der Akteninhalt in qualifiziert unrichtiger, d.h. unvertretbarer Weise gewürdigt wurde. Willkür in der Beweiswürdigung (§ 281 Ziff. 2 ZPO) liegt somit 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, a.a.O., S. 28; ZR 81 Nr. 88, Erw. 6; RB 2002 Nr. 11).

d) Schliesslich muss der geltend gemachte Mangel, soll eine Nichtigkeitsbeschwerde durchdringen, von derjenigen Instanz gesetzt worden sein, die den angefochtenen Entscheid gefällt hat (d.h. – hier – vom Obergericht); nur dann, wenn die Rechtsmittelinstanz einen Fehler der unteren Instanz nicht korrigiert und sich diese unterbliebene Korrektur auf den Entscheid der Rechtsmittelinstanz ausgewirkt hat, ist auch ihr Entscheid mit diesem Mangel behaftet und daraufhin zu prüfen, ob der behauptete Nichtigkeitsgrund vorliegt (vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 25; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 12 zu § 281 ZPO; Guldener, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach Zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 81/82).

3.1. Aus dem zuletzt genannten Grund kann von vornherein nicht auf die Beschwerde eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführer damit Kritik am erstinstanzlichen Entscheid üben und beanstanden, die Erstinstanz habe zu Unrecht angenommen, es gälten die Vorschriften des summarischen Verfahrens (und unter ihnen insbesondere die Beweisbeschränkung gemäss § 209 ZPO; vgl.

KG act. 1 S. 4 [unten] und 7, Ziff. 17). Denn nachdem die Vorinstanz diesen Fehler des erstinstanzlichen Entscheids erkannt und korrigiert hat, indem sie sich bei ihrer Entscheidungsfindung nicht auf die Vorschriften des summarischen, sondern auf die (in casu massgeblichen) Bestimmungen des einfachen und raschen Verfahrens gestützt und hierbei begründet hat, weshalb trotz Fehlens einer Beweismittelbeschränkung weitere Beweiserhebungen unterbleiben könnten (vgl. KG act. 2 S. 3 f., Erw. 2), leidet der (im Beschwerdeverfahren alleiniges Anfechtungsobjekt bildende) obergerichtliche Entscheid nicht an diesem Mangel.

3.2.a) In ihrer unter dem Titel "3. Phantomsuche" stehenden (eigentlichen) Beschwerdebegründung – in den davor stehenden Ausführungen (KG act. 1 S. 2-5, Ziff. 1-9) werden keine rechtsgenügend spezifizierten Rügen im Sinne von § 281 ZPO erhoben – machen die Beschwerdeführer zunächst geltend, es sei aktenkundig, dass die Beschwerdegegnerin, bevor überhaupt nur irgendwelche Abklärungen oder Messungen vorgenommen worden seien, behauptet habe, dass im Keller des Einfamilienhauses zu hohe Feuchtigkeit herrsche. Erste Messungen seien aber erst am 20. Mai 2005 vorgenommen worden. In ihrer Klageantwort vom 25. April 2006 hätten die Beschwerdeführer Herrn F., der im Auftrag der Beschwerdegegnerin am 20. Mai 2005 diese Messungen durchgeführt habe, als Zeugen angerufen. Dieser Zeuge sei zu Unrecht nicht angehört worden (KG act. 1 S. 5, Ziff. 11 [und S. 6/7, Ziff. 16]).

b) Die Beschwerdeführer unterlassen es, mittels Verweisung auf die betreffende Stelle in ihrer (über 50-seitigen) Klageantwortschrift (ER act. 22) rechtsgenügend aufzuzeigen, dass und wo genau sie die genannte Zeugenbefragung zum Beweis anboten haben. Ebenso wenig legen sie dar, zu welchen konkreten (erheblichen und bestrittenen) Tatsachenbehauptungen diese offeriert wurde. Folglich vermag die Rüge der Verletzung ihres Rechts auf Beweis (§ 133 ZPO), das einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO darstellt (vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 66; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 38 zu § 281 ZPO), den gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht zu genügen, weshalb insoweit

auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/2/a).

3.3.a) Weiter wenden die Beschwerdeführer (ohne Nennung der betreffenden Stelle im vorinstanzlichen Beschluss) ein, es sei nicht nachvollziehbar, wie den Vorinstanzen die beiden Schreiben der Baufirmen D. AG und E. AG, welche nota bene erst am 8. Dezember 2005 und damit mehr als einen Monat nach der am 3. November 2005 erfolgten Kündigung und mehr als ein Jahr nach Ausführung der darin geschilderten Arbeiten erstellt worden seien, als Nachweis für die Notwendigkeit der Sanierungsarbeiten in der Einfamilienhausliegenschaft genügen konnten, beträfen diese beiden Schreiben doch die Liegenschaft B.-Strasse 01 und bezögen sie sich doch auf einen angeblichen Wasserschaden, der von der Lage und Topographie dieser Liegenschaft her rein gar nichts mit der angeblichen Feuchtigkeit im Keller des (von ihnen bewohnten) Einfamilienhauses zu tun haben könne. Dies umso mehr, als die Beschwerdegegnerin Pläne eingereicht habe, auf denen die Lage des angeblichen Wasserschadens mit Tippex übermalt worden sei (KG act. 1 S. 5 f., Ziff. 11 [recte: 12], m.Hinw. auf ER act. 22 S. 14).

b) Die Vorinstanz hat – teilweise unter Verweisung auf die erstinstanzlichen Erwägungen – explizit und in durchaus vertretbarer Weise begründet, weshalb die beiden die (angebaute Nachbar-)Liegenschaft B.-Strasse 01 betreffenden Schreiben der genannten Firmen (ER act. 20/5 und 20/6) als für den Nachweis der Notwendigkeit von Sanierungs- bzw. – vorerst – (blossen) Abklärungsarbeiten auch bezüglich der Einfamilienhausliegenschaft genügend zu erachten seien (KG act. 2 S. 4 f., Erw. 3/a). Mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht näher auseinander. Vielmehr beschränken sie sich im Wesentlichen darauf, der vorinstanzlichen Würdigung dieser Schreiben und der übrigen Aktenlage ihre eigene (abweichende) Würdigung entgegenzustellen und insofern rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid zu üben. Dass und inwiefern Letzterer hinsichtlich der Frage der Notwendigkeit von Sanierungs- bzw. Abklärungsarbeiten – wie sie sinngemäss rügen dürften (s.a. KG act. 1 S. 6, Ziff. 16) – auf willkürlicher Beweiswürdigung beruhen und damit am Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 2 ZPO leiden sollte, wird demgegenüber nicht rechtsgenügend dargetan. Dieser

Nachweis ist insbesondere auch mit dem Hinweis auf die Datierung der fraglichen Schreiben nicht erbracht, geht aus diesen doch klar hervor, dass die (früheren) Renovationsarbeiten, welche die Feuchtigkeitsproblematik offenbar ans Tageslicht brachten, sowie die darauf beruhende Besichtigung der nassen Wände und die eingeleiteten Spitzarbeiten schon lange vor der Abfassung derselben durchgeführt worden waren und die Beschwerdegegnerin bereits im Oktober 2004 auf die Feuchtigkeitsproblematik aufmerksam gemacht und zur Vornahme von Sanierungsmassnahmen ermuntert worden war. Unter diesen Umständen, d.h. nachdem die beiden Schreiben letztlich bloss Ereignisse resümieren, die sich bereits im Oktober 2004 zugetragen haben, lässt allein der (späte) Zeitpunkt der Abfassung derselben den vorinstanzlichen Schluss, die Beschwerdegegnerin habe aufgrund der (gemäss diesen Schreiben zunächst mündlich mitgeteilten) Feststellungen dieser Firmen (schon vor der Aussprechung der Kündigung) ausreichenden Grund für die Einleitung von Sanierungsarbeiten auch hinsichtlich der Einfamilienhausliegenschaft gehabt, keineswegs als unvertretbar erscheinen. Dasselbe gilt auch für den (ohne Bezugnahme auf die vorinstanzlichen Ausführungen vortragenen) blossen Hinweis auf die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Pläne (ER act. 20/1), zumal unklar bleibt, was die Beschwerdeführer daraus zu ihren Gunsten ableiten möchten.

3.4.a) Sodann rügen die Beschwerdeführer (sinngemäss) als Missachtung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör und damit als Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 9 und 23 zu § 56 ZPO sowie N 35 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 67), dass die Vorinstanzen das von ihnen in Auftrag gegebene und mit der Klageantwortschrift beigebrachte Gutachten des Bauphysikers G. vom 5. November 2005 (ER act. 23/6), welches zum Schluss kam, dass es in den Kellerräumen des Einfamilienhauses keine Feuchtigkeitsprobleme gebe und dass bautechnische Massnahmen demnach nicht nur nicht erforderlich, sondern geradezu sinnlos wären, "aus nicht nachvollziehbaren Gründen vollständig ignoriert" hätten (KG act. 1 S. 6, Ziff. 13 [und S. 7, Ziff. 16]).

b) Dazu ist zunächst anzumerken, dass in der Beschwerdeschrift zwar auf das betreffende (Privat-)Gutachten verwiesen, jedoch nicht in rechtsgenügender Weise dargelegt wird, dass und an welcher Stelle in der (umfangreichen) Klageantwortschrift (ER act. 22) die Beschwerdeführer behauptet hätten, dass im Keller des Einfamilienhauses keine Feuchtigkeit herrsche und bautechnische Sanierungsmassnahmen daher geradezu sinnlos wären, und dass und wo sie zur Untermuerung dieser Behauptungen auf das Gutachten G. verwiesen hätten. Insoweit ist die Rüge der Verletzung des Gehörsanspruchs nicht rechtsgenügend dokumentiert bzw. genügt die Beschwerde den formellen Anforderungen an die Begründung einer solchen nicht (vgl. vorne, Erw. II/2/a). Diesbezüglich kann der Beschwerde daher schon unter dem Gesichtspunkt von § 288 ZPO kein Erfolg beschieden sein.

c) Ausserdem hat die Vorinstanz das fragliche (Privat-)Gutachten entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer keineswegs vollständig ignoriert. Vielmehr hat sie dieses – wie aus dem expliziten Hinweis auf dieses Aktenstück in der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung hervorgeht (vgl. KG act. 2 S. 5, Zeilen 6-8) – bei ihrer Entscheidungsfindung durchaus zur Kenntnis genommen und mitberücksichtigt sowie die darin gezogenen Schlüsse in ihre (rechtliche) Beurteilung miteinbezogen. Dabei gelangte sie – wie vor ihr auch die Erstinstanz (vgl. ER act. 26 S. 8 Mitte) – allerdings zur Auffassung, dass die gutachterlichen Erkenntnisse, welche sie im Übrigen nicht in Zweifel zog, bzw. die damit untermauerten Behauptungen der Beschwerdeführer bei der Prüfung des (für die Zulässigkeit einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR vorausgesetzten) Erfordernisses der Notwendigkeit der von der Beschwerdegegnerin ins Auge gefassten Sanierungsarbeiten unter den gegebenen Umständen aus materiellrechtlichen Gründen nicht entscheidrelevant seien. Sie mass dem Gutachten und den darin vertretenen Thesen bzw. den damit belegten Behauptungen der Beschwerdeführer (wonach in den Kellerräumen des Einfamilienhauses keine Feuchtigkeit herrsche und bautechnische Sanierungsmassnahmen dort sinnlos wären) mit anderen Worten keinen Einfluss auf die Beantwortung der Frage zu, ob die Sanierungsarbeiten im vorliegend in Frage stehenden (und einstweilen auf Abklärungsarbeiten beschränkten) Rahmen notwendig, die Beschwerdeführer daher gemäss Art. 257h

OR zu deren Duldung verpflichtet gewesen seien und die beklagte Verweigerungshaltung folglich als Sorgfaltspflichtverletzung im Sinne von Art. 257f OR zu qualifizieren sei. (Ob diese Auffassung zutrifft oder ob im Lichte des Gutachtens G. das Vorliegen des ausserordentlichen Kündigungsgrundes von Art. 257f Abs. 3 OR [in Verbindung mit Art. 257h OR] zu verneinen sei, unterliegt – als Frage der richtigen Anwendung dieser OR-Bestimmung[en] und damit des Bundesrechts – im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen der freien bundesgerichtlichen Kognition, weshalb sie im kantonalen Kassationsverfahren nicht geprüft werden kann [§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b]; s.a. von Rechenberg, a.a.O., S. 42; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 3 zu § 133 ZPO.) Hat die Vorinstanz das Privatgutachten G. demnach durchaus – wenn auch mit anderen rechtlichen Folgerungen als die Beschwerdeführer – berücksichtigt, ist die Rüge der Gehörsverweigerung auch materiell unbegründet; eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 56 Abs. 1 ZPO liegt nicht vor.

3.5.a) Im Weiteren beanstanden die Beschwerdeführer, dass kein Augenschein durchgeführt worden sei, obwohl auch die Beschwerdegegnerin einen solchen beantragt habe. Statt dessen habe die Vorinstanz bloss lakonisch festgestellt, dass, nachdem die Erstinstanz die aktenkundigen Unterlagen umfassend geprüft habe, nicht ersichtlich sei, was die von den Beschwerdeführern beantragte Durchführung eines Augenscheins an zusätzlichen Erkenntnissen bringen könnte. In diesem Punkt seien die Beschwerdeführer entschieden anderer Meinung, wäre ihrer Ansicht nach bei einem Augenschein doch unmittelbar evident geworden, dass eine (angeblich) verstopfte Sickerleitung nicht die Ursache für einen Wasserschaden an einem ganz anderen und zwei Stockwerke tiefer liegenden Teil eines Gebäudes sein könne, zumal alle Kellerräume entlang der bergseitigen Ostfassade der Liegenschaft selbst nach den Messungen der Beschwerdegegnerin kein Feuchtigkeitsproblem aufwiesen (KG act. 1 S. 6, Ziff. 14 f. [und 16] m.Hinw. auf KG act. 2 S. 4 und ER act. 19 S. 6 unten).

b) Die Beschwerdeführer legen auch in diesem Zusammenhang nicht mittels Hinweisen auf konkrete Aktenstellen dar, dass und wo sie die in der Beschwerde vorgetragene tatsächlichen Behauptungen (betreffend Ursache und Ort des

Wasserschadens) bereits vor den Vorinstanzen (bzw. – im Lichte der unangefochten gebliebenen vorinstanzlichen Feststellungen zum Novenrecht im vorliegenden Verfahren [KG act. 2 S. 3 unten] – bereits vor Erstinstanz) aufgestellt und zu deren Beweis einen Augenschein beantragt haben. Zwar wird in der Beschwerdeschrift auf jene Stelle in der Klagebegründung verwiesen, an welcher die Beschwerdegegnerin einen Augenschein offeriert hat. Darin kann indessen keine rechtsgenügende Begründung bzw. Substantiierung der Rüge der Verletzung des Rechts der Beschwerdeführer auf Beweis (§ 133 ZPO) erblickt werden: Abgesehen davon, dass der von der Beschwerdegegnerin am angegebenen Ort beantragte Augenschein nicht zum Beweis derselben (von den Beschwerdeführern angeführten) Tatsachenbehauptungen offeriert wurde und demnach ein anderes Beweisthema betraf (vgl. ER act. 19 S. 6 unten), sind die Beschwerdeführer durch eine (selbst zu Unrecht erfolgte) Nichtabnahme eines von der Gegenpartei offerierten Beweises nicht in ihren eigenen (prozessualen) Rechten (hier: auf Beweisführung) betroffen und insoweit nicht zur Beschwerdeerhebung (wegen Verletzung wesentlicher Verfahrensgrundsätze zum Nachteil der Beschwerdegegnerin) legitimiert (von Rechenberg, a.a.O., S. 13). Dementsprechend ist es von vornherein unbehelflich, zur Begründung der Rüge der Verletzung des Rechts auf Beweis (lediglich) auf Beweisanträge der Gegenpartei zu verweisen. Vielmehr ist hierfür in der Beschwerde hinreichend präzise darzutun, wo die Beschwerde führende Partei selbst welche Beweise (zum Nachweis welcher erheblicher und bestrittener tatsächlicher Behauptungen) form- und fristgerecht (vgl. zu Letzterem insbes. § 278 i.V.m. § 267 Abs. 1, § 138 und § 115 ZPO sowie ZR 104 Nr. 25 [m.w.Hinw.] und ZR 106 Nr. 6, Erw. 3.4 [je betreffend Novenrecht im Rechtsmittelverfahren im Anwendungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime, welcher nicht nur gewisse arbeits-, sondern gemäss Art. 274d Abs. 3 OR auch mietrechtliche Prozesse der vorliegenden Art unterliegen]) offeriert hat, die alsdann (in Verletzung *ihres* Rechts auf Beweis) nicht abgenommen wurden. Diesen Nachweis bleiben die Beschwerdeführer jedoch schuldig.

Er ergibt sich im Übrigen auch nicht aus dem von der Vorinstanz in diesem Kontext angeführten Hinweis auf Seite 7 der Rekurschrift (vgl. KG act. 2 S. 4 oben). Denn dort haben die Beschwerdeführer – ohne Bezugnahme auf konkrete

(und bestrittene) Tatsachenbehauptungen oder Sachverhaltsfeststellungen der Erstinstanz und ohne sich auch nur ansatzweise zur novenrechtlichen Zulässigkeit dieses (soweit ersichtlich) erstmals im Rekursverfahren gestellten neuen Beweisanspruchs zu äussern (vgl. dazu Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 267 ZPO) – lediglich in ganz allgemeiner Weise ausgeführt, dass "die Durchführung eines Augenscheins ... sofort aufzeigen [würde], wie unhaltbar die Sachdarstellungen der Gegenpartei [seien], welche die ... [Erstinstanz] in völlig unkritischer Weise und ohne beweismässige Abklärungen übernommen" habe (OG act. 1 S. 7, Ziff. 1.2.3). Da eine derart pauschale (und zudem ohne Begründung hinsichtlich der novenrechtlichen Zulässigkeit erstmals im Rekursverfahren gestellte) Beweisofferte bzw. -anregung, die keine bestimmten, im Hauptverfahren form- und fristgerecht (vgl. § 113 ZPO) behaupteten (und bestrittenen) Tatsachen zum Gegenstand hat, jedoch offensichtlich keinen prozessrechtskonformen Beweisanspruch darstellt, liegt in ihrer Nichtbefolgung auch keine Verletzung von § 133 ZPO, welche Vorschrift nur einen Anspruch auf Abnahme prozessual form- und fristgerecht anbotener Beweismittel gewährt (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 8 vor §§ 133 ff. ZPO).

Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde somit unbegründet, soweit sie den formellen Anforderungen von § 288 ZPO überhaupt genügt (s.a. vorne, Erw. II/2/a). Jedenfalls ist mit der unsubstantiierten und nicht durch Angabe konkreter Aktenstellen dokumentierten Rüge, es sei zu Unrecht kein Augenschein zu Ursache und Ort des Wasserschadens durchgeführt worden, kein Nichtigkeitsgrund nachgewiesen.

3.6. Rein appellatorischer Natur und deshalb nicht zu hören sind schliesslich auch die nicht näher präzisierten und ohne Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen erhobenen Einwände, wonach "der massgebliche Sachverhalt für einen derart einschneidenden Entscheid ... jedenfalls nicht hinreichend und rechtsgenügend abgeklärt" worden sei und von einer notwendigen Sanierung im Bereich des Einfamilienhauses keine Rede sein könne (KG act. 1 S. 6, Ziff. 16). Gleiches gilt auch für die zusammenfassende Beanstandung, der angefochtene Entscheid beruhe auf willkürlichen tatsächlichen Feststellungen und ei-

ner willkürlichen Beweiswürdigung (ebenda), legen die Beschwerdeführer doch auch bei diesem Einwand nach § 281 Ziff. 2 ZPO nicht dar, welche von der Vorinstanz wo getroffenen konkreten tatsächlichen Annahmen aufgrund welcher Aktenstellen willkürlich, d.h. geradezu unvertretbar (vgl. vorne, Erw. II/2/c) sein sollten. Darauf kann mangels rechtsgenügender Begründung nicht eingetreten werden (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/2/a).

Sollten die Beschwerdeführer mit dem Einwand ungenügender Abklärung des Sachverhalts sinngemäss eine Verletzung der in Art. 274d Abs. 3 OR statuierten sozialen Untersuchungsmaxime rügen, könnte darauf im Übrigen auch deshalb nicht eingetreten werden, weil das Bundesgericht die damit geltend gemachte Verletzung einer bundesrechtlichen (Verfahrens-)Vorschrift im Rahmen der Beschwerde nach Art. 72 ff. BGG mit freier Kognition prüfen kann (Art. 95 lit. a BGG), weshalb die Beschwerde insoweit unzulässig wäre (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b; s.a. Brönnimann, Gedanken zur Untersuchungsmaxime, ZBJV 1990, S. 334; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. A., Bern 2006, Kap. 13 Rz 173 i.V.m. Kap. 2 Rz 25 und Kap. 6 Rz 57 [betreffend die altrechtliche eidgenössische Berufung]; ferner auch Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13d zu § 285 ZPO; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 87; Spühler/Vock, a.a.O., S. 58/59; von Rechenberg, a.a.O., S. 40; RB 1980 Nr. 19 [betreffend den gleich gelagerten Fall der bundesrechtlich statuierten Offizialmaxime]).

3.7.a) Nachdem der vorinstanzliche Entscheid als solcher (Rekursabweisung und Bestätigung des Ausweisungsbefehls) einer kassationsgerichtlichen Überprüfung standhält (bzw. hinsichtlich desselben kein Nichtigkeitsgrund nachgewiesen ist), ist nicht ersichtlich (und in der Beschwerde im Übrigen auch nicht näher dargetan), inwiefern die darin festgesetzten und ebenfalls angefochtenen (KG act. 1 S. 3, Ziff. 4), den allgemeinen Regeln von § 64 Abs. 2 und § 68 Abs. 1 ZPO entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen zu bemängeln sein sollten. Auch diesbezüglich ist kein Nichtigkeitsgrund dargetan.

b) Soweit die Beschwerdeführer den obergerichtlichen Beschluss auch hinsichtlich der Festsetzung der Gerichtskosten anfechten (s. KG act. 1 S. 3, Ziff. 4),

kann darüber hinaus auch mangels Beschwerdefähigkeit der fraglichen Dispositivziffer (KG act. 2, Disp.-Ziff. 3) nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Im Unterschied zu Anordnungen, welche die Kostenaufgabe und -verteilung sowie die zu leistenden Prozessentschädigungen zum Gegenstand haben, handelt es sich bei der Festsetzung der Gerichtskosten (im Sinne von § 201 GVG) nach ständiger Praxis nämlich nicht um einen Akt der Rechtsprechung, sondern um einen solchen der Justizverwaltung. Dementsprechend sind – wie aus § 284 Ziff. 2 ZPO abgeleitet wird – diesbezügliche Mängel nicht mittels kantonaler Nichtigkeitsbeschwerde bei der Kassationsinstanz, sondern gegebenenfalls mittels Kostenbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde geltend zu machen (§ 206 GVG in Verbindung mit § 108 Abs. 1 GVG; 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, N 3 zu § 284 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 1, 4, 6 und 29 zu § 206 GVG; s.a. Spühler/Vock, a.a.O., S. 57/58). Daran ändert auch die Vorschrift von § 206 Satz 2 GVG nichts, wonach im Falle, in welchem gegen einen Entscheid Berufung oder Rekurs erhoben wird, die (Kosten-)Beschwerde mit diesem Rechtsmittel zu verbinden ist. Denn diese Bestimmung sieht die gleichzeitige Anfechtung der Gebühren- und Kostenansätze im Rahmen einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht vor. Dementsprechend hält die Praxis eine solche – insbesondere bei an das Kassationsgericht zu richtenden Kassationsbeschwerden – für unzulässig (ZR 88 Nr. 29; Kass.-Nr. AA070042 vom 20.4.2007 i.S. W.c.S., Erw. 4/b; AA060159 vom 21.12.2006 i.S. M.c.H. et al., Erw. II/7 m.w.Hinw.; Hauser/Schweri, a.a.O., N 4 zu § 206 GVG; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 14 zu § 64 ZPO).

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführer mit ihren (über weite Strecken rein appellatorischen) Beanstandungen nicht nachzuweisen vermögen, dass der vorinstanzliche Beschluss vom 15. Februar 2007 zu ihrem Nachteil an einem (der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen) Mangel im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leide. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit unter den Gesichtspunkten von § 285 und § 288 ZPO überhaupt auf sie eingetreten werden kann. Damit entfällt die ihr mit Präsidialverfügung vom 22. März 2007 verliehene aufschiebende Wirkung. Dabei kann auch dem Eventualantrag

der Beschwerdeführer, im Falle der Abweisung der Beschwerde zumindest einen neuen Auszugstermin festzusetzen bzw. ihnen eine längere Auszugsfrist zu gewähren (KG act. 1 S. 2, Antrag 2), nicht entsprochen werden:

Einerseits hat die Vorinstanz explizit begründet, weshalb eine solche im Falle einer Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR nicht in Frage komme (KG act. 2 S. 8, Erw. 3/f). Sollte sich die Beschwerde sinngemäss (auch) gegen diese vorinstanzliche Auffassung richten (was aus den diesbezüglichen Ausführungen in der Beschwerdeschrift nicht schlüssig hervorgeht; vgl. KG act. 1 S. 7, Ziff. 18), wäre den Beschwerdeführern vorzuhalten, dass sie sich nicht näher mit den betreffenden Erwägungen auseinandersetzen, sondern in diesem Punkt – unter Hinweis auf das Gebot der Verhältnismässigkeit und die "Rechtsprechung" – rein appellatorische und als solche unzulässige Kritik an vorinstanzlichen Entscheidungen üben. Überdies beurteilt sich die damit aufgeworfene (und von der Vorinstanz in negativem Sinne beantwortete) Frage, ob bei einer Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR überhaupt Raum für eine Erstreckung des Mietverhältnisses bzw. die Einräumung einer bestimmten Auszugsfrist bleibe, nach Bundes(zivil)recht. Dementsprechend kann sie im Rahmen der Beschwerde nach Art. 72 ff. BGG vom Bundesgericht mit freier Kognition geprüft werden (Art. 95 lit. a BGG), womit sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung auch unter dem Aspekt von § 285 ZPO entzogen wäre (vgl. vorne, Erw. II/2/b).

Andererseits hat das Kassationsgericht unter den gegebenen Umständen auch sonst keine Möglichkeit oder Kompetenz, dem Begehren um Festsetzung eines neuen Auszugstermins resp. um Einräumung einer Auszugsfrist zu entsprechen. Darin läge nämlich eine materielle Änderung des vorinstanzlichen Ausweisungs- bzw. Sachentscheids (KG act. 2, Disp.-Ziff. 1). Da die Fällung eines (auch auf gewisse Punkte beschränkten) neuen Sachentscheids jedoch die Begründetheit einer Rüge, d.h. die (zumindest teilweise) Gutheissung der Beschwerde und die daraus folgende (zumindest partielle) Aufhebung des angefochtenen Entscheids (sowie Spruchreife der Sache) voraussetzt (vgl. § 291 ZPO), fällt eine solche im vorliegenden Fall, in welchem die Beschwerde – wie vorstehend gezeigt – nicht durchzudringen vermag, von vornherein ausser Betracht.

III.

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 mit ihren (Rechtsmittel-)Anträgen unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen. Zudem sind die Beschwerdeführer wiederum je zur Hälfte, jedoch unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag, zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin für die ihr im Zusammenhang mit der Beantwortung der Beschwerde entstandenen Kosten und Umtriebe eine Prozessentschädigung auszurichten (§ 68 Abs. 1 ZPO), deren Höhe nach den in der (revidierten) AnwGebV statuierten Ansätzen nach Ermessen festzusetzen ist (§ 69 ZPO; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 69 ZPO und N 13 zu § 68 ZPO).

2. Beim vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache mietrechtlicher Natur. Da der (Rechtsmittel-)Streitwert sich in Fällen der vorliegenden Art (Kündigungsschutz- und Ausweisungsverfahren) auch unter der Herrschaft des BGG – wie bereits unter jener des OG – nach dem Mietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin (31. März 2011; vgl. ER act. 20/3) richtet (vgl. BGE 119 II 148 f.; 111 II 385 f.; Urteil des Bundesgerichts 4C.418/2005 vom 14.3.2006, Erw. 2.2; ZR 103 Nr. 61, Erw. II/3.2/b m.w.Hinw.; Messmer/Imboden, a.a.O., Ziff. 62, Anm. 42; Güngerich, in: Seiler/von Werdt/Güngerich, Bundesgerichtsgesetz [BGG], Bern 2007, N 24 zu Art. 51 BGG; s.a. Spühler/Dolge/Vock, Bundesgerichtsgesetz, Kurzkomentar, Zürich/St. Gallen 2006, N 4 zu Art. 51 BGG) und bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'390.-- (vgl. ER act. 20/3 i.V.m. ER act. 2/2) in casu demnach (weit) über Fr. 15'000.-- liegt (s.a. KG act. 2 S. 8, Erw. 5), steht gegen den kassationsgerichtlichen Entscheid 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). Ausserdem beginnt mit der Zustellung

des vorliegenden Beschlusses die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des obergerichtlichen Rekursentscheids mittels Beschwerde ans Bundesgericht zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 10, Disp.-Ziff. 7/b Abs. 3).

Das Gericht beschliesst:

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:
Fr. 2'300.-- ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 570.-- Schreibgebühren,
Fr. 171.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden je zur Hälfte den Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftung jedes Beschwerdeführers für den gesamten Betrag.
4. Die Beschwerdeführer werden je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung jedes Beschwerdeführers für den gesamten Betrag, verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 2'000.-- 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. Der Streitwert beträgt rund Fr. 108'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 15. Februar 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, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (ad EU060003), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: