



Kass.-Nr. AA070069/U/mb

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

Zirkulationsbeschluss vom 20. September 2007

in Sachen

X.

Beklagter, Rekursgegner und Beschwerdeführer

gegen

1. **A.**

2. **B.**

3. **C.**

Kläger, Rekurrenten und Beschwerdegegner

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. _____

betreffend **Ausweisung**

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 13. März 2007 (NL060080/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. Dem vorliegenden Kassationsverfahren liegt im Wesentlichen folgende Vorgeschichte zugrunde (vgl. insbes. OG act. 26, Erw. I m.w.Hinw.):

a) Mit Eingabe vom 3. September 2003 machte der (Ausweisungs-)Beklagte, Rekursgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) beim Mietgericht Zürich gegen die (Ausweisungs-)Kläger, Rekurrenten und Beschwerdegegner (nachstehend Beschwerdegegner) eine Klage anhängig, mit welcher er die Erstreckung des zwischen den Parteien am 10. Juli 1996 geschlossenen und von den Beschwerdegegnern am 2. Oktober 2002 per 30. Juni 2003 gekündigten Mietvertrages über das Areal ___strasse in Q. um mindestens drei Jahre verlangte. Mit Beschluss vom 14. April 2005 überwies das Mietgericht Zürich den Prozess unter Beilage der Akten an das Bezirksgericht Zürich, nachdem es zuvor (mit Beschluss vom 16. Oktober 2003) seine sachliche Unzuständigkeit festgestellt hatte, deshalb auf die Klage nicht eingetreten war und dieser mietgerichtliche (Nichteintretens-)Entscheid von den vom Beschwerdeführer angerufenen Rechtsmittelinstanzen bestätigt worden war (soweit auf die einzelnen Rechtsmittel eingetreten wurde). Mit Urteil vom 15. Juli 2005 wies die 8. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich die Klage ab.

b) Gegen das bezirksgerichtliche Urteil erklärte der Beschwerdeführer unter dem 30. August 2005 Berufung und – im Sinne eines Eventualantrags – Beschwerde gegen die erstinstanzliche Kostenfestsetzung; gleichzeitig stellte er für das zweitinstanzliche Verfahren das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung und um Bestellung seines (damaligen) Rechtsvertreters zu seinem unentgeltlichen Rechtsbeistand.

Am 6. Januar 2006 beschloss die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Prozessführung und um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Beru-

fungs- und das Kostenbeschwerdeverfahren abzuweisen, und sie setzte dem Beschwerdeführer gestützt auf § 73 Ziff. 4 ZPO Frist zur Leistung einer Prozesskaution in der Höhe von insgesamt Fr. 6'600.-- an. Am 15. Februar 2006 und mithin am letzten Tag der zuvor letztmals erstreckten Kautionsfrist gelangte der (damalige) Rechtsvertreter des Beschwerdeführers alsdann telefonisch an den Präsidenten der II. Zivilkammer des Obergerichts, um die Gewährung einer Notfrist für die Kautionsleistung zu beantragen. Im Anschluss an dieses Telefonat, anlässlich dessen ihm die Bewilligung der angebehrten Notfrist in Aussicht gestellt worden war, ersuchte er mit gleichentags aufgegebener Fax-Eingabe vom 15. Februar 2006 namens des Beschwerdeführers um Gewährung einer Fristerstreckung. Das Original dieses Fristerstreckungsgesuchs gab er am 16. Februar 2006 zu Händen des Obergerichts zur Post. Gleichentags zahlte er den einverlangten Kautionsbetrag ein. Mit Präsidialverfügung vom 17. Februar 2006 wies der Präsident der II. Zivilkammer des Obergerichts das Fristerstreckungsgesuch wegen verspäteter Stellung ab. Den vom Beschwerdeführer dagegen erhobenen Rechtsmitteln (kantonale Nichtigkeitsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde gegen den kassationsgerichtlichen Erledigungsbeschluss) war kein Erfolg beschieden.

Am 25. April 2006 erging der zweitinstanzliche Erledigungsentscheid, mit dem das Obergericht (II. Zivilkammer) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers auf die Berufung und die Kostenbeschwerde (wegen verspäteter Kautionsleistung) nicht eintrat.

c) Gegen diesen Entscheid führte der Beschwerdeführer unter dem 29. Mai 2006 kantonale Nichtigkeitsbeschwerde, welche das Kassationsgericht, nachdem ihr zuvor mit Präsidialverfügung vom 31. Mai 2006 aufschiebende Wirkung verliehen worden war, mit Beschluss vom 8. September 2006 unter gleichzeitiger Abweisung des für das Kassationsverfahren gestellten Gesuchs um Gewährung des prozessualen Armenrechts sowie unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers abwies, soweit auf sie eingetreten werden konnte. Die vom Beschwerdeführer hiegegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil vom 16. November 2006 ab, soweit darauf einzutreten war.

2.a) Mit Eingabe vom 18. April 2006 und somit noch während der Rechtshängigkeit der im Rahmen des Erstreckungsverfahrens angehobenen Berufung ersuchten die Beschwerdegegner den Einzelrichter im summarischen Verfahren (Audienzrichteramt) des Bezirkes Zürich (Erstinstanz) gestützt auf § 222 Ziff. 2 ZPO um sofortige Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem Mietareal (ER act. 1), auf welches Begehren der Einzelrichter mit Verfügung vom 6. Juni 2006 unter Hinweis auf die (seiner Meinung nach nicht aussichtslose) hängige und einstweilen mit aufschiebender Wirkung ausgestattete Nichtigkeitsbeschwerde und das demnach noch nicht rechtskräftig erledigte Erstreckungsverfahren mangels Liquidität des Ausweisungsanspruchs nicht eintrat, wobei er die Verfahrenskosten den Beschwerdegegnern auferlegte und dem Beschwerdeführer eine Prozessentschädigung zusprach (ER act. 15a = OG act. 2).

b) Den für sie negativen audienzrichterlichen Entscheid fochten die Beschwerdegegner rechtzeitig mit Rekurs an (OG act. 1). Im Rahmen des damit angehobenen zweitinstanzlichen Verfahrens stellte der Beschwerdeführer unter dem 25. Juli 2006 gegen den Vorsitzenden und den juristischen Sekretär der mit dem Rekurs befassten Kammer (OR Dr. Y. und JS lic. iur. Z.) ein Ausstandsbegehren (OG act. 10), das die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) mit Beschluss vom 28. August 2006 unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers abwies (OG act. 17). Die vom Beschwerdeführer gegen diesen Zwischenentscheid erhobenen Rechtsmittel (kantonale Nichtigkeitsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde gegen den kassationsgerichtlichen Erledigungsbeschluss) blieben ohne Erfolg (vgl. OG act. 26 und 31; s.a. Kass.-Nr. AA060159 i.S. des Beschwerdeführers act. 11/7).

Am 13. März 2007 beschloss die Vorinstanz in Gutheissung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers, die erstinstanzliche Verfügung vom 6. Juni 2006 aufzuheben und dem Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihm benützte Fläche auf dem Areal ___strasse in Q. unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen; zugleich wies sie das

Stadtmannamt Q. an, den Räumungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken (OG act. 29 = KG act. 2).

3.a) Gegen diesen dem Beschwerdeführer (bzw. seinem damaligen Rechtsvertreter) am 17. April 2007 zugestellten (OG act. 30/1), 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) eingereichte Nichtigkeitsbeschwerde vom 15. Mai 2006 (recte: 2007; KG act. 1). Darin beantragt der Beschwerdeführer (persönlich) in der Sache selbst die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung der gegen ihn gerichteten Ausweisklage, soweit auf diese einzutreten sei; eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (KG act. 1 S. 2, Antrag 1). Neben der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde hat der Beschwerdeführer gegen den vorinstanzlichen Beschluss auch Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG beim Bundesgericht erhoben (vgl. OG act. 32), welches Verfahren bis zur Erledigung der kantonalen Kassationsbeschwerde sistiert wurde (OG act. 33).

b) Mit Präsidialverfügung vom 22. März 2007 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 3 und 4) und der Beschwerde antragsgemäss (KG act. 1 S. 2, Antrag 2) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 6). Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner haben ausdrücklich auf Vernehmlassung bzw. auf Beantwortung der Beschwerde verzichtet (KG act. 13 und 12). Mit Eingabe vom 22. Mai 2006 (recte: 2007), die den Beschwerdegegnern unter dem 25. Mai 2007 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (KG act. 10), reichte der Beschwerdeführer sodann weitere Beilagen nach (KG act. 9 und 8/1-2).

II.

1. Was vorweg das prozessuale Gesuch des Beschwerdeführers um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands nach § 87 ZPO bzw. Art. 29 Abs. 3 BV (KG act. 1 S. 2, Antrag 4) betrifft – um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung im Sinne von § 84 ZPO bzw. Art. 29 Abs. 3 BV wird (im Gegensatz zu einem Teil der früheren Verfahren) nicht nachgesucht –, muss die vorliegende Beschwerde aus den nachstehend im Einzelnen darzulegenden Gründen als von Anfang an aussichtslos im Sinne von § 84 Abs. 1 ZPO (i.V.m. § 87 ZPO) und Art. 29 Abs. 3 BV (bzw. der aus Art. 4 aBV abgeleiteten Grundsätze) betrachtet werden (vgl. dazu Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 21a zu § 84 ZPO; BGE 129 I 135 f.; 128 I 236; 125 II 275 m.w.Hinw.; ZR 101 Nr. 14, Erw. 3; 69 Nr. 29; s.a. RB 1997 Nr. 76; Urteil des Bundesgerichts 1P.345/2004 vom 1.10.2004, Erw. 4.3). Aus zeitlichen Gründen fällt zudem auch eine Nachbesserung der (erst kurz vor Ablauf der Rechtsmittelfrist eingereichten) Beschwerde innert gebotener Frist (§ 287 ZPO) oder eine Erstreckung der (grundsätzlich nicht erstreckbaren; vgl. § 189 GVG) gesetzlichen Frist zur (ergänzenden) Begründung der Beschwerde ausser Betracht, und einer allfälligen Wiederherstellung der Beschwerdefrist nach § 199 GVG (zur Ergänzung der Beschwerde durch einen unentgeltlichen Rechtsbeistand) stünde wohl grobes Verschulden des Beschwerdeführers (oder allenfalls seines bisherigen Rechtsvertreters) an der Verspätung entgegen. Deshalb vermöchte vorliegend auch die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Beschwerdeverfahren nichts an der Aussichtslosigkeit der Beschwerde zu ändern, da ein solcher von vornherein nicht (mehr) in der Lage wäre, eine fristgerechte (und damit prozessual beachtliche) Ergänzung der Beschwerde einzureichen. Damit fehlt es mit Bezug auf das Kassationsverfahren an einer der beiden (kumulativen) Grundvoraussetzungen für die Gewährung des prozessualen Armenrechts (Mittellosigkeit der Gesuch stellenden Partei und genügende Erfolgsaussichten des ergriffenen Rechtsmittels). Folglich muss das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Kassationsverfahren – unabhängig von der finanziellen Situation des Beschwerdeführers – mangels hinreichender Erfolgsaussichten der Beschwerde abgewiesen werden. (Aus demselben

Grund käme im Übrigen auch eine Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung nicht in Frage.)

2.a) Mit Bezug auf den weiteren prozessualen Antrag des Beschwerdeführers, ihm einen zweiten Schriftenwechsel zu gewähren (KG act. 1 S. 2, Antrag 3), ist sodann zu wiederholen (vgl. bereits OG act. 26, Erw. II/2), dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für das Kassationsverfahren grundsätzlich nur einen einfachen Schriftenwechsel vorsehen (vgl. §§ 288 f. ZPO). Immerhin gewährt der (verfassungsrechtliche) Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) bzw. das Gebot eines fairen Verfahrens (Art. 6 Ziff. 1 EMRK) den Parteien nach neuerer bundesgerichtlicher Praxis (und der Rechtsprechung der Strassburger Organe zur EMRK) einen unbedingten Anspruch darauf, dass ihnen vor der Entscheidfällung alle Eingaben der Gegenpartei und allfällige Vernehmlassungen der Vorinstanz sowie andere ins Recht gereichte Aktenstücke (Eingaben und Beweise) zur Kenntnis gebracht werden und ihnen damit Gelegenheit geboten wird, sich dazu zu äussern, falls sie dies für notwendig erachten (Pra 2006 Nr. 126; 2005 Nr. 142; 2004 Nr. 109; 2001 Nr. 170; SZP 2005, S. 10 f. [m.w.Hinw.]; BGE 133 I 100 ff.; 133 I 98 ff.; 132 I 42 ff.). Insofern kann mit Blick auf die Grundsätze des rechtlichen Gehörs und des "fair trial" (ungeachtet des in §§ 288 f. ZPO statuierten [bloss] einfachen Schriftenwechsels) die Durchführung eines zweiten (und allenfalls auch eines weiteren) Schriftenwechsels (zur Gewährung des Replikrechts) auch im kantonalen Kassationsverfahren erforderlich sein. Eine solche (bzw. der Anspruch auf Replik) ist jedoch auf Fälle beschränkt, in denen Äusserungen der Vorinstanz oder der Gegenpartei zur Beschwerde (oder andere neue Eingaben zur Streitsache) vorliegen, wobei Eingaben, in denen lediglich der Verzicht auf eine Stellungnahme erklärt wird, den (Gegen-)Parteien nicht zugestellt zu werden brauchen (Urteil des Bundesgerichts 1P.55/2007 vom 15.3.2007, Erw. 2.3).

b) Nachdem in casu sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegner auf eine Stellungnahme zur Beschwerde verzichtet haben (vgl. KG act. 13 und 12), erübrigt sich ein zweiter Schriftenwechsel (und auch die Zustellung der betreffenden Erklärungen an den Beschwerdeführer) unter dem Aspekt des rechtli-

chen Gehörs bzw. des fairen Verfahrens. Überdies verbietet das im Beschwerdeverfahren herrschende Novenverbot (vgl. hinten, Erw. III/3/a) der Kassationsinstanz, die im Laufe des Verfahrens eingetretenen Veränderungen der Situation, mit welchen der Beschwerdeführer sein Gesuch begründet (KG act. 1 S. 22), bei der Entscheidungsfindung mitzuberücksichtigen; auch aus dieser Sicht sind weitere Stellungnahmen der Parteien daher entbehrlich. Dem Antrag auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels ist somit nicht stattzugeben.

III.

1. Die Vorinstanz führte in ihrer Entscheidungsbegründung im Wesentlichen aus, dass im Gegensatz zur Sachlage vor Erstinstanz in Bezug auf das Mieterstreckungsverfahren (bezüglich des am 10. Juli 1996 begründeten und von den Beschwerdegegnern per 30. Juni 2003 gekündigten Mietverhältnisses) nunmehr ein rechtskräftiger gerichtlicher Entscheid vorliege, nachdem in der Zwischenzeit (seit Erlass der erstinstanzlichen Nichteintretensverfügung) sowohl das Bundesgericht als auch das Kassationsgericht die Abweisung des beklaglichen Erstreckungsbegehrens geschützt hätten. Da für den Rekursentscheid die Rechtslage im Zeitpunkt seiner Ausfällung massgeblich sei, seien diese neuen Entscheide im Rekursverfahren (betreffend Ausweisung) zu beachten (KG act. 2 S. 3 f., Erw. II/2). Zudem könne der Rekursentscheid trotz des Umstands gefällt werden, dass das gegen den Vorsitzenden der Kammer gerichtete Ausstandsbegehren noch nicht endgültig erledigt sei. Dies deshalb, weil das Bundesgericht der gegen den kassationsgerichtlichen Beschluss vom 21. Dezember 2006 erhobenen staatsrechtlichen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung erteilt habe (KG act. 2 S. 4, Erw. II/3).

Weiter erwog die Vorinstanz, dass der Beschwerdeführer nach rechtskräftiger Erledigung des Mieterstreckungsverfahrens gestützt auf den Mietvertrag vom 10. Juli 1996 nicht mehr berechtigt sei, das gemietete Objekt weiter zu benützen, weshalb das Ausweisungsbegehren an sich liquid wäre. Indessen mache der Be-

schwerdeführer geltend, das Areal trotz Kündigung weiter benutzt und dafür einen Mietzins entrichtet zu haben, wobei durch die lange Duldung dieses Verhaltens seitens der Beschwerdegegner und deren Verzicht auf frühere Einleitung der Räumungsklage der Mietvertrag entweder stillschweigend verlängert worden oder zwischen den Parteien ein neuer, unbefristeter und ungekündigter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zustande gekommen sei (KG act. 2 S. 5, Erw. II/4). Alsdann legte die Vorinstanz unter einlässlicher Würdigung der aktenskundigen Umstände im Einzelnen dar, weshalb nicht davon auszugehen sei, dass die Beschwerdegegner den Willen, den Mietvertrag fortzuführen, oder die Absicht, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, gehabt hätten, was sie dem Beschwerdeführer auch mehrmals unmissverständlich mitgeteilt hätten. Dass sich die Beschwerdegegner in ihrer Rekurschrift nicht explizit zur Argumentation des Beschwerdeführers geäußert hätten, wozu unter den gegebenen Umständen keine Veranlassung bestanden habe, ändere daran ebenso wenig wie der Umstand, dass sie weiterhin (fälschlicherweise als "Mietzins"-Zahlungen bezeichnete) Nutzungsentschädigungszahlungen für die Weiterbenutzung des Mietobjekts durch den Beschwerdeführer entgegengenommen hätten. Dasselbe gelte für die Tatsache, dass die Beschwerdegegner mit der Stellung des Ausweisungsbegehrens relativ lange zugewartet hätten, könne auf ein Ausweisungsbegehren (im Sinne von § 222 Ziff. 2 ZPO) nach der Praxis in der Regel doch nicht eingetreten werden, solange parallel zum Ausweisungsverfahren ein Mieterstreckungsverfahren laufe. Es gebe demnach keine Anhaltspunkte, woraus die Verlängerung des Mietvertrages bzw. dessen Erneuerung hervorgehen sollte. Die entsprechenden Behauptungen des Beschwerdeführers erwiesen sich daher als haltlos und klar unzutreffend, zumal die Kündigung seinerzeit bereits mit dem beabsichtigten Bauprojekt begründet worden sei (KG act. 2 S. 5-8, Erw. II/5-7a).

Im Sinne einer den Entscheid fehlender Berechtigung zur Weiterbenützung des Mietareals selbständig tragenden Alternativbegründung wies die Vorinstanz sodann darauf hin, dass der Beschwerdeführer nicht konkret habe behaupten können, wie lange der Mietvertrag gedauert hätte, dass er jedoch gemeint habe, bis mindestens Ende September 2006. Da in der Zwischenzeit auch dieser Zeit-

punkt erreicht sei, hätte das Ausweisungsbegehren selbst bei Bejahung einer Mietverlängerung somit als liquide zu gelten (KG act. 2 S. 8, Erw. II/7b).

Demnach – so das vorinstanzliche Fazit – stehe fest, dass nach Ablauf der Kündigungsfrist das Mietverhältnis definitiv beendet gewesen sei und dem Beschwerdeführer kein Recht auf Weiterbenützung des gemieteten Areals zustehe, weshalb er erwiesenermassen zur unverzüglichen Räumung verpflichtet sei. Folglich sei der Rekurs gutzuheissen und der zu Recht verlangte Räumungsbeehl zu erteilen (KG act. 2 S. 8, Erw. II/8-9).

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, der angefochtene Entscheid beruhe zu seinem Nachteil auf der Verletzung wesentlicher Verfahrensgrundsätze, auf einer aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahme und auf der Verletzung klaren materiellen Rechts (KG act. 1 S. 9 unten). Damit beruft er sich auf alle in § 281 Ziff. 1-3 ZPO aufgeführten Nichtigkeitsgründe, wobei er zur Begründung seiner Kritik am vorinstanzlichen Entscheid primär das Argument wiederholt, entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe im Zeitpunkt des Ausweisungsentscheids zwischen den Parteien ein rechtsgültiger, unbefristeter Mietvertrag vorgelegen und liege noch immer ein solcher vor (KG act. 1 S. 9, 17, 21 und 22).

3.a) Bevor im Einzelnen auf die in der Beschwerde erhobenen Einwände eingegangen wird (vgl. nachstehende Erw. III/4), ist der Beschwerdeführer zunächst an die besondere Natur des Beschwerdeverfahrens zu erinnern (vgl. bereits OG act. 26 S. 8 ff., Erw. II/4). Dieses stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter mit umfassender Prüfungsbefugnis und -pflicht der Kassationsinstanz in rechtlicher und 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). Dazu hat er sich konkret mit dem angefochtenen Entscheid und den darin enthaltenen, den Entscheid tragenden Erwägungen auseinander zu

setzen und hierbei darzulegen, inwiefern diese zu seinem Nachteil 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 (im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO) 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, genau anzugeben. In gleicher Weise hat, wer den Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 1 ZPO anruft, näher darzutun, inwiefern die Vorinstanz welche wesentlichen Verfahrensgrundsätze verletzt habe. 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). Erfüllt die Beschwerde oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese Begründungsanforderungen nicht, hat dies zur Folge, dass auf die entsprechenden Vorbringen nicht eingetreten werden kann.

Aus dem Wesen der Nichtigkeitsbeschwerde folgt sodann, 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). Deshalb fällt eine Berücksichtigung der vom Beschwerdeführer (erst) im Kassationsverfahren (und im Übrigen erst nach Ablauf der Beschwerdefrist) beigebrachten neuen Belege sowie die Erhebung der in der Beschwerdeschrift neu anbotenen Beweise, welche auf eine Ergänzung des Prozessstoffes gegenüber dem vorinstanzlichen Verfahren abzielen (vgl. u.a. KG act. 1 S. 6 und 7 oben, 9 und 13 unten, sowie KG act. 8/1-2), von vornherein ausser Betracht.

Schliesslich ergibt sich aus dem Rügeprinzip, dass im Falle, in dem sich ein Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen stützt, eine dagegen erhobene Nichtigkeitsbeschwerde nur dann Erfolg haben bzw. zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen kann, wenn damit sämtliche den Entscheid selbständig tragenden Begründungen zu Fall gebracht werden. Eine Kassation des angefochtenen Entscheids fällt demgegenüber ausser Betracht, wenn sich auch nur eine der verschiedenen Argumentationen als unanfechtbar erweist oder – als Folge des Rügeprinzips – die Beschwerde sich nur gegen einzelne der verschiedenen Begründungen richtet (vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 24; Guldener, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach Zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 87 und 164; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 1 zu § 291 ZPO; ferner statt vieler auch Kass.-Nr. AA040075 vom 15.9.2004 i.S. P. et al. c. B., Erw. IV/3.2/a, sowie AA050176 vom 16.12.2005 i.S. M. c. K., Erw. 4.2/c).

b) Mit Blick auf die Zulässigkeit der in der Beschwerdeschrift erhobenen Rügen bzw. die Prüfungsbefugnis des Kassationsgerichts rechtfertigt sich sodann ein Hinweis auf § 285 ZPO. 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. 9/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 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 nach Art. 43 ff. OG, mit der ebenfalls die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden konnte und an deren Stelle die Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG getreten ist).

4. Vor diesem Hintergrund sind nachstehend die einzelnen Rügen des Beschwerdeführers zu prüfen, wobei insoweit nicht explizit auf die Ausführungen in der Beschwerdeschrift eingegangen wird, als diese den formellen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung von vornherein nicht genügen. Das gilt insbesondere für die unter dem Titel "III. Sachverhalt" stehenden Vorbringen (KG act. 1 S. 3-9), wo keine rechtsgenügend substantiierten Rügen im Sinne von § 281 ZPO formuliert werden, sowie für den am Ende der eigentlichen Beschwerdebegründung erhobenen Vorwurf, die Vorinstanz habe den Beschwerdeführer "willkürlich in seinen Rechten verletzt" (KG act. 1 S. 22 oben).

4.1. Soweit der Beschwerdeführer einwendet, die Voraussetzungen für einen Entscheid im Verfahren nach § 222 Ziff. 2 ZPO seien bereits vor Erstinstanz nicht erfüllt gewesen (vgl. KG act. 1 S. 2, Ziff. II/2), kann auf die Beschwerde schon deshalb nicht eingetreten werden, weil der erstinstanzliche Entscheid gar nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerde bildet. Anfechtungsobjekt derselben ist vielmehr allein der obergerichtliche Rekursentscheid vom 13. März 2007 (KG act. 2). Im Übrigen hat die Erstinstanz – im Sinne der beschwerdeführerischen Auffassung – ausdrücklich festgehalten, dass die Sache (im Zeitpunkt ihres Entscheids) nicht liquid sei, weshalb auf das Befehlsbegehren nicht eingetreten

werden könne (vgl. ER act. 15a). Damit ginge die Beschwerde insoweit auch an der Sache vorbei bzw. wäre nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch den erstinstanzlichen Entscheid beschwert (gewesen) sein sollte.

4.2.a) Der Beschwerdeführer rügt sodann, dass den Beschwerdegegnern sowohl ein aktuelles und schützenswertes rechtliches Interesse als auch die Aktivlegitimation zur Erhebung der Räumungsklage vor Erstinstanz und zur Rekurerhebung (gegen den erstinstanzlichen Nichteintretensentscheid) vor Vorinstanz fehlten, da im Zeitpunkt der Hängigkeit dieser Verfahren ein rechtsgültiger, unbefristeter Mietvertrag vorgelegen habe (und noch immer vorliege). Das Verhalten der Beschwerdegegner (gemeint: die gerichtliche Geltendmachung des Räumungsanspruchs) sei zudem auch als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren (KG act. 1 S. 10/11).

b) Sowohl die Frage nach dem Vorliegen eines Rechtsschutzinteresses (als Prozessvoraussetzung), d.h. eines rechtlich geschützten Interesses an der materiellen Beurteilung der (hier: Ausweisungs-)Klage, als auch diejenige nach der Aktivlegitimation (als materiell-rechtliche Voraussetzung des eingeklagten Rechts), d.h. der materiellen Berechtigung des Klägers zur Geltendmachung des eingeklagten (hier: Räumungs-)Anspruchs, werden bei Rechtsstreitigkeiten, die – wie die vorliegende – dem Bundesprivatrecht unterstehen, vom (materiellen) Bundesrecht geregelt (vgl. Pra 2000 Nr. 117, Erw. 1/a; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 108 ZPO; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 75 m.w.Hinw. in Anm. 20 [je für die Aktivlegitimation]; Messmer/Imboden, a.a.O., Rz 85 m.w.Hinw. [für das Rechtsschutzinteresse]). Gleiches gilt für die (die richtige Anwendung von Art. 2 Abs. 2 ZGB beschlagende) Frage, ob ein behaupteter Anspruch (des Bundesprivatrechts) in rechtsmissbräuchlicher Weise geltend gemacht werde (Messmer/Imboden, a.a.O., Rz 75 a.E. m.w.Hinw. in Anm. 22). Dementsprechend kann das Bundesgericht diese (bundesrechtlichen) Fragen im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff. BGG) mit freier Kognition prüfen (Art. 95 lit. a BGG), womit sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung entzogen sind (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/3/b). Daran ändert (mit Bezug auf die Rüge des Rechtsmissbrauchs) auch die (kantonalrecht-

liche) Bestimmung von § 50 ZPO nichts, hat diese hinsichtlich der Frage, ob die gerichtliche Geltendmachung eines behaupteten (bundesrechtlichen) Anspruchs wider Treu und Glauben erfolge bzw. als rechtsmissbräuchlich erscheine, doch keine über Art. 2 ZGB hinausgehende selbständige Tragweite; vielmehr geht ihr Gehalt diesbezüglich in jenem von Art. 2 ZGB auf. Damit wäre insoweit auch eine Berufung auf § 50 ZPO unzulässig. Nach gefestigter kassationsgerichtlicher Praxis ist es nämlich nicht möglich, in Fällen, in denen ein bestimmter Mangel beim Bundesgericht gerügt werden kann, daneben noch mit der Begründung an das Kassationsgericht zu gelangen, es sei dadurch indirekt auch eine kantonale Vorschrift verletzt worden (vgl. RB 1980 Nr. 29; 1999 Nr. 64; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 20 zu § 285 ZPO). Diesbezüglich kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

4.3.a) Weiter macht der Beschwerdeführer (abermals) geltend, der von ihm bereits vor Vorinstanz (ohne Erfolg) abgelehnte Obergerichter Dr. Y. sei befangen (gewesen), weshalb – so seine implizite Rüge – sein Anspruch auf Beurteilung der Streitsache durch den verfassungsmässigen Richter (Art. 6 Ziff. 1 EMRK, Art. 30 Abs. 1 BV, § 96 Ziff. 4 GVG) verletzt sei und der angefochtene Entscheid somit am Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 1 ZPO leide (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 22 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 26; Spühler/Vock, a.a.O., S. 66). Zur Begründung führt er zunächst die bereits Gegenstand seines früheren Ausstandsbegehrens (vom 25. Juli 2006; OG act. 10) bildenden Umstände im Zusammenhang mit der Stellung und Vonderhandweisung des Fristerstreckungsge- suchs für die Kautionsleistung im Berufungsverfahren betreffend Mieterstreckung an. Sodann sei es "fraglich, warum der ... [abgelehnte] Richter der Gegenpartei nicht die Aktivlegitimation für den Rekurs im Räumungsverfahren abgesprochen ... [und] warum er über die Gültigkeit des [behaupteten neuen] Mietvertrags be- funden ... [habe], ohne im Rahmen von Art. 274g OR über die entsprechende Kompetenz zu verfügen etc. etc." (KG act. 1 S. 11; s.a. a.a.O., S. 18 oben und S. 19 Mitte).

b) Soweit der Beschwerdeführer zur Begründung der – mit freier Kognition zu prüfenden (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 15 zu § 281 ZPO; Spühler/Vock,

a.a.O., S. 75) – Rüge verfassungswidriger Besetzung des Gerichts die Umstände im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Fristerstreckungsgesuch im vorangehenden Mieterstreckungsverfahren wiederholt, ist festzuhalten, dass das Kassationsgericht diese Umstände bereits im (vom Beschwerdeführer ohne Erfolg vor Bundesgericht angefochtenen [vgl. OG act. 31] und damit rechtskräftigen) Zirkulationsbeschluss vom 21. Dezember 2006 (OG act. 26) einlässlich geprüft und dargelegt hat, dass und weshalb die Befangenheitsrüge unter diesem Aspekt unbegründet sei. Es besteht kein Anlass, auf diese noch immer unverändert gültigen Erwägungen, denen nichts beizufügen ist, und den den Einwand der Befangenheit abweisenden Entscheid zurückzukommen. Vielmehr kann an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden. In den vom Beschwerdeführer geschilderten Umständen rund um das genannte Fristerstreckungsgesuch lässt sich mithin (noch immer) kein Verstoss gegen den Anspruch auf den verfassungsmässigen Richter erblicken. Insoweit ist kein Nichtigkeitsgrund dargetan.

c) Gleiches gilt auch insoweit, als der Beschwerdeführer die Befangenheitsrüge (neu) sinngemäss damit begründet, dass der abgelehnte Richter den Beschwerdegegnern zu Unrecht die Aktivlegitimation mit Bezug auf das Räumungsverfahren nicht abgesprochen und in Verletzung der sachlichen und funktionellen Zuständigkeitsvorschriften entschieden habe (vgl. dazu auch Erw. III/4.2 und III/4.4). Denn wie bereits im Zirkulationsbeschluss vom 21. Dezember 2006 (und in jenem vom 8. September 2006 [Kass.-Nr. AA060072 i.S. des Beschwerdeführers act. 8 S. 13, Erw. III/3.1/d/bb]) dargelegt, wäre allein der Umstand, dass der abgelehnte Richter eine sachlich falsche Entscheidung trifft, bei objektiver Betrachtungsweise nicht geeignet, den Anschein der Befangenheit im Sinne von § 96 Ziff. 4 ZPO zu erwecken und damit den Anspruch auf einen unabhängigen Richter (Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK) zu verletzen (OG act. 26 S. 10 ff., Erw. II/5/b/aa m.w.Hinw.). Nach gefestigter bundesgerichtlicher Praxis umschliesst der Anspruch auf einen verfassungsmässigen Richter nämlich nicht auch die Garantie rechtsfehlerfreien richterlichen Handelns, und "gewöhnliche" Fehler in der Verfahrensführung oder in der materiellen Beurteilung des Rechtsstreits stellen daher grundsätzlich keinen Ablehnungsgrund dar; Letztere sind in erster Linie im Rechtsmittelverfahren (und nicht mittels eines Ausstandsbegeh-

rens) geltend zu machen. Einen Anschein der Befangenheit vermögen vielmehr lediglich besonders krasse und wiederholte Irrtümer, welche einer schweren Amtspflichtverletzung gleichkommen und sich einseitig zu Lasten einer der Prozessparteien auswirken, zu begründen (vgl. statt vieler BGE 125 I 124, lit. e, sowie die Urteile des Bundesgerichts 1P.754/2006 vom 13.2.2007, Erw. 3.1; 1P.740/2006 vom 28.2.2007, Erw. 2; 1B.27/2007 vom 7.5.2007, Erw. 4). Derartige (besondere) Umstände, die im Verbund mit dem (behaupteterweise) falschen Entscheid den Eindruck der Befangenheit erwecken würden, werden in der Beschwerde jedoch nicht angeführt. Insbesondere stellen auch die vom Beschwerdeführer erwähnten Tatsachen, dass die Vorinstanz dem Schreiben des klägerischen Rechtsvertreters vom 18. Januar 2006 einen anderen Sinn beigemessen hat als der Beschwerdeführer (vgl. KG act. 1 S. 16 i.V.m. KG act. 2 S. 6 unten), und dass die Vorinstanz entgegen beklagter Auffassung im Ergebnis die Liquidität der Streitsache bejaht hat, keine solchen Umstände dar: Abgesehen davon, dass diese gerichtlichen Äusserungen gar nicht vom abgelehnten Richter stammen, sondern vom Spruchkörper (Kollegium), läge nämlich (auch) darin – wenn überhaupt – nur ein "gewöhnlicher", auf dem Rechtsmittelweg zu rügender Fehler hinsichtlich der Würdigung der Akten bzw. der Rechtsanwendung.

d) Damit erweisen sich die geltend gemachten Ausstandsgründe als unbehelflich und die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf einen unabhängigen und unbefangenen Richter als unbegründet.

4.4.a) Unter dem Titel "Fehlende sachliche und funktionelle Zuständigkeit" rügt der Beschwerdeführer – soweit seine Argumentation diesbezüglich überhaupt nachvollziehbar ist und den formellen Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde genügt (vgl. dazu § 288 ZPO und vorne, Erw. III/3/a) – zunächst eine Verletzung von Art. 274g OR. Dies mit dem Argument, das OR sehe nicht vor, dass die für die Ausweisung zuständige Behörde über einen neuen Vertragsabschluss entscheiden dürfe. Somit habe die Vorinstanz keinerlei Kompetenz gehabt, zu diesem Punkt Stellung zu nehmen. Indem sie sich dennoch materiell zur Möglichkeit eines neuen Vertragsschlusses geäußert habe, habe sie nicht nur Art. 274g OR, sondern gleichzeitig auch einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz

im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO verletzt (KG act. 1 S. 12 und 17 [sowie S. 21 unten und S. 22]).

b) Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 274g OR geltend macht, ist wiederum auf § 285 ZPO hinzuweisen. Auch bei der Vorschrift von Art. 274g OR handelt es sich um eine (verfahrensrechtliche) Bestimmung des Bundesrechts, deren Geltungsbereich und richtige Anwendung das Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff. BGG) mit freier Kognition prüfen kann (Art. 95 lit. a BGG). Demnach ist die Nichtigkeitsbeschwerde in diesem Punkt nicht zulässig und von der Hand zu weisen (vgl. vorne, Erw. III/3/b). Im Übrigen scheint der Beschwerdeführer zu verkennen, dass im vorliegenden Verfahren gar keine Kompetenzattraktion im Sinne von Art. 274g OR stattgefunden hat, sondern – im Anschluss an ein eigenständiges Mieterschutzverfahren – im Rahmen des vorliegenden (reinen Ausweisungs-)Verfahrens einzig über die Ausweisung entschieden wurde. Liegt aber gar kein Fall von Art. 274g OR vor, ist nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführer aus dieser (Zuständigkeits-)Bestimmung zu seinen Gunsten ableiten könnte.

c) Sodann ist auch aus der Sicht der kantonalrechtlichen Zuständigkeitsvorschriften, welche – da Prozessvoraussetzungen betreffend – wesentliche Verfahrensgrundsätze im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO darstellen (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 20 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 66), nicht nachvollziehbar, weshalb der Ausweisungsrichter (im ordentlichen oder summarischen Verfahren) zur Beurteilung der Frage, ob ein neuer Mietvertrag vorliege, nicht kompetent sein sollte. Vielmehr hat derselbe bei der materiellen Beurteilung des bei ihm anhängig gemachten Räumungsbegehrens, d.h. bei der Beantwortung der Frage, ob der geltend gemachte Ausweisungsanspruch bestehe, sämtliche rechts- bzw. anspruchrelevanten Aspekte zu berücksichtigen und dabei – im Rahmen der einschlägigen prozessualen Vorschriften, insbesondere der anwendbaren Prozessmaximen – als Vorfragen auch allfällig bestehende rechtshindernde Einwände und Umstände zu prüfen. Unter diesem Gesichtspunkt ist (unter anderem) von Bedeutung, dass ein eingeklagter Ausweisungsanspruch nur dann besteht und die Ausweisungsklage demnach nur dann

gutgeheissen werden kann, wenn kein (allenfalls neuer) rechtsgültiger Mietvertrag (mehr) vorliegt, welcher dem Mieter ein Gebrauchsrecht an der Mietsache gewährt, das dem aus dem Eigentumsrecht des Vermieters fliessenden Besitzrecht oder dem vertraglichen Rückgaberecht des Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis (Art. 267 Abs. 1 OR) vorgeht. Folglich hat der Ausweisungsrichter im Rahmen des bei ihm hängigen Ausweisungsverfahrens vorfrageweise auch über Bestand und Rechtswirksamkeit eines behaupteten, der Ausweisung entgegenstehenden Mietvertrags zu befinden, zumal für Fälle der vorliegenden Art keine (kantonalrechtliche) Vorschrift besteht, welche den Grundsatz einschränken würde, wonach der (örtlich, sachlich und funktionell) zuständige Richter auch sämtliche Vorfragen zu beurteilen hat (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 6 zu § 25 ZPO; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 81; Habscheid, Schweizerisches Zivilprozess- und Gerichtsorganisationsrecht, 2. A., Basel/Frankfurt a.M. 1990, Rz 562). Im Übrigen ist nicht ersichtlich (und vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan), welche (andere) Behörde denn sonst zuständig sein sollte, die Vorfrage betreffend Bestand und Rechtswirkungen eines im Rahmen eines hängigen Ausweisungsverfahrens behaupteten Mietvertrages zu entscheiden (s.a. § 18 Abs. 1 GVG, wo die Zuständigkeit des bezirksgerichtlichen Einzelrichters im summarischen Verfahren gemäss § 23 GVG i.V.m. § 222 Ziff. 2 ZPO auch in mietrechtlichen Streitigkeiten ausdrücklich vorbehalten wird). Auch unter diesem Gesichtspunkt ist somit ein Nichtigkeitsgrund weder erkennbar noch rechtsgenügend dargetan.

d) Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang anmerkt, dass die Beschwerdegegner im Ausweisungsverfahren keine der in Art. 274g OR genannten Kündigungsgründe behauptet und rechtsgenügend nachgewiesen hätten (KG act. 1 S. 12 Mitte), scheint er überdies zu übersehen, dass das Kündigungsschutz- bzw. Mieterstreckungsverfahren in casu lange vor dem Ausweisungsverfahren anhängig gemacht und durchgeführt wurde und die (Vor-)Frage der Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der Kündigung des Mietvertrags vom 10. Juli 1996 im Ausweisungsverfahren somit nicht mehr beurteilt zu werden brauchte (und von den Vorinstanzen auch nicht mehr beurteilt wurde). Im Übrigen bleibt unerfindlich, was

der Beschwerdeführer aus der von ihm erwähnten klägerischen Unterlassung zu seinen Gunsten ableiten könnte.

4.5.a) Weiter wiederholt der Beschwerdeführer unter derselben Überschrift ("Fehlende sachliche und funktionelle Zuständigkeit") seinen bereits vor den Vorinstanzen eingenommenen Standpunkt, wonach der ursprüngliche Mietvertrag entweder stillschweigend verlängert worden oder zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zustande gekommen und zur Zeit noch immer wirksam sei, welcher einer Ausweisung entgegenstehe. Jedenfalls mangle es aufgrund seiner diesbezüglichen Vorbringen an der für einen (im summarischen Verfahren gefällten) Ausweisungsentscheid vorausgesetzten Liquidität im Sinne von § 222 Ziff. 2 ZPO (KG act. 1 S. 13 ff.; s.a. a.a.O., S. 2 unten).

b) Soweit der Beschwerdeführer in diesem Kontext rügt, die Beschwerdegegner hätten dem bereits vor Erstinstanz vorgetragenen Argument des Zustandekommens eines neuen Mietvertrages nicht widersprochen (KG act. 1 S. 13 [und S. 14]), unterlässt er es, sich auch nur ansatzweise mit jenen Erwägungen auseinander zu setzen, mit denen die Vorinstanz diesen bereits im Rekursverfahren vorgetragenen Einwand (vgl. OG act. 12 S. 10) als unbehelflich verworfen hat (s. KG act. 2 S. 5, Erw. 5). Diesbezüglich genügen seine bloss wiederholenden Ausführungen den formellen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht (§ 288 ZPO und vorne, Erw. III/3/a), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

c) Mit Bezug auf die (Haupt-)Rüge mangelnder Liquidität (im Sinne von § 222 Ziff. 2 und § 226 ZPO), bei der es sich um eine Voraussetzung für die sachliche Zuständigkeit des Summarrichters und damit um eine besondere Prozessvoraussetzung des summarischen Befehlsverfahrens handelt (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4a zu § 226 ZPO und N 20 zu § 281 ZPO), weshalb die Rüge unter § 281 Ziff. 1 ZPO fällt und der freien kassationsgerichtlichen Kognition (auch hinsichtlich bundesrechtlicher Vorfragen) unterliegt (ZR 102 Nr. 16, Erw. II/2/b m.w. Hinw.; 103 Nr. 78, Erw. 5.3), ist sodann festzustellen, dass sich der Beschwerdeführer diesbezüglich im Wesentlichen auf die gleichen Argumente stützt, die er bereits vor den Vorinstanzen vorgetragen hat (vgl. ER act. 8 und OG act. 12). Mit

diesen Argumenten hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid einlässlich auseinander gesetzt und im Einzelnen dargelegt, weshalb sie unbehelflich bzw. haltlos und daher nicht geeignet sind, die Liquidität des Ausweisungsanspruchs in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht in Frage zu stellen. Mit den betreffenden vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nur unzureichend auseinander. Statt dessen beschränkt er sich in der Beschwerde – unter Anfügung zu pauschaler und damit den formellen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht genügender Hinweise auf frühere Eingaben der Parteien und teilweise neuer, den Prozessstoff erweiternder Behauptungen – weitestgehend darauf, seine bereits vor den Vorinstanzen vorgetragenen, von der Vorinstanz argumentativ entkräfteten Ausführungen zu wiederholen und seine eigene, von der vorinstanzlichen Auffassung abweichende Sicht der Dinge darzulegen, ohne den behaupteten Nichtigkeitsgrund rechtsgenügend nachzuweisen. Damit übt er der Sache nach aber rein appellatorische und als solche nicht zu hörende Kritik am angefochtenen Entscheid (vgl. § 288 ZPO und vorne, Erw. III/3/a).

Ausserdem geben die vorinstanzlichen Erwägungen zur Liquidität des Ausweisungsbegehrens auch in materieller Hinsicht zu keinen Beanstandungen Anlass. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann daher mit Bezug auf die (entgegen beschwerdeführerischer Ansicht zu bejahende) Frage der Liquidität in Anwendung von § 161 GVG auf die sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (KG act. 2 S. 6 ff., Erw. II/6-8) verwiesen werden, mit denen die (in der Beschwerde wiederholte) Argumentation des Beschwerdeführers (betreffend die stillschweigende Verlängerung des ursprünglichen oder das Zustandekommen eines neuen Mietvertrags) zu Recht als klar unzutreffend verworfen wurde, und denen nichts beizufügen ist.

Ergänzend sei in diesem Zusammenhang lediglich angemerkt, dass allein der Umstand, dass der Ausweisungskläger den ihm vom Ausweisungsbeklagten entgegengehaltenen, den Ausweisungsanspruch verwerfenden Standpunkt bestreitet und mithin unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Begründetheit des Ausweisungsbegehrens bestehen, entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers (KG act. 1 S. 18 oben) noch keineswegs zur Illiquidität desselben führt. Viel-

mehr sind im Verfahren nach § 222 Ziff. 2 ZPO zunächst die Vorbringen und Beweismittel des Ausweisungsklägers den beklagtischen Einwänden gegenüberzustellen und im Lichte derselben auf ihre sofortige Schlüssigkeit in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht hin zu prüfen. Dabei ist die Liquidität des Begehrens nur (aber immer) dann zu verneinen, wenn die Einreden und Einwendungen des Ausweisungsbeklagten nicht als offensichtlich unbegründet bzw. haltlos erscheinen oder vom Ausweisungskläger nicht sogleich als unerheblich oder unzutreffend entkräftet werden (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 3 zu § 226 ZPO; Rajower, Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern, AJP 1998, S. 799; s.a. Meier, Rechtsschutz im summarischen Verfahren als Alternative zum ordentlichen Zivilprozess im schweizerischen Recht, Köln 1997, S. 101; ZR 103 Nr. 78, Erw. 5.2; SZP 2005, S. 275). Ergibt diese Prüfung (wie vorliegend), dass im Lichte der Aktenlage sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht klare Verhältnisse vorliegen, welche die Einwendungen der beklagten Partei als haltlos und den Ausweisungsanspruch daher als klarerweise begründet erscheinen lassen, ist die (doppelte) Liquidität ungeachtet dessen zu bejahen, dass der Beklagte den Ausweisungsanspruch und der Kläger seinerseits den beklagtischen Standpunkt verwirft. Wäre dem nicht so, sondern würde die Auffassung des Beschwerdeführers (wonach allein schon die Bestreitung des [auch unhaltbaren] beklagtischen Standpunkts durch den Ausweisungskläger zur Illiquidität des Begehrens führt) zutreffen, wäre eine Ausweisung im summarischen Verfahren nach § 222 Ziff. 2 ZPO faktisch gar nicht mehr möglich, sobald sich der Beklagte derselben (mit vom Kläger verworfenen Argumenten) widersetzt. Das kann aber offensichtlich nicht dem Zweck dieser Vorschrift entsprechen, welche – bei schlüssiger Sach- und Rechtslage – eine rasche Ausweisung auch gegen den Willen des Beklagten ermöglichen soll. In diesem Sinne sieht § 222 Ziff. 2 ZPO denn auch vor, dass ein audienzrichterlicher Befehl – klares Recht vorausgesetzt – nicht nur bei nicht streitigen, sondern auch bei (zwar streitigen, aber) sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen erteilt werden kann.

Und schliesslich ist im vorliegenden Zusammenhang zu beachten, dass die Vorinstanz die Liquidität des Ausweisungsbegehrens mit einer zweiten, ihren Entscheidung diesbezüglich selbständig tragenden Begründung bejaht hat (KG act. 2 S.

8, Erw. 7/b). Zu dieser Eventualbegründung verliert der Beschwerdeführer kein Wort. Unter diesen Umständen kann die allein gegen die erste Begründung (Verwerfung einer Verlängerung oder Erneuerung des Mietvertrags) gerichtete Rüge fehlender Liquidität auch deshalb nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen, weil mit der Beschwerde nicht beide Begründungen, mit denen das Vorliegen der Voraussetzungen von § 222 Ziff. 2 bzw. § 226 ZPO bejaht wurde, angefochten werden (vgl. vorne, Erw. III/3/a a.E.).

Somit vermag die Beschwerde auch in diesem Punkt nicht durchzudringen.

4.6.a) Mit dem weiteren Einwand, die Vorinstanz habe die Untersuchungsmaxime verletzt (KG act. 1 S. 18 f.), dürfte der Beschwerdeführer der Sache nach eine Verletzung der Vorschrift von Art. 274d Abs. 3 OR geltend machen. Da das Bundesgericht die Fragen der Geltung und der richtigen Anwendung dieser bundesrechtlichen (Verfahrens-)Vorschrift im vorliegenden Verfahren im Rahmen der Beschwerde nach Art. 72 ff. BGG mit freier Kognition prüfen kann (Art. 95 lit. a BGG), entzieht sich (auch) diese Rüge der kassationsgerichtlichen Beurteilung; insoweit ist die Beschwerde unzulässig (§ 285 ZPO und vorne, Erw. III/3/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, a.a.O., 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 Oficialmaxime]).

b) Demgegenüber ist eine kantonale Bestimmung, die den vorliegenden Rechtsstreit der Untersuchungsmaxime unterstellen würde, nicht ersichtlich, und die Existenz einer solchen wird in der Beschwerde auch nicht behauptet. Gegenteilig unterstellt das kantonale Zivilprozessrecht Prozesse über privatrechtliche Ansprüche grundsätzlich der Verhandlungsmaxime (vgl. § 54 Abs. 1 ZPO), wobei es (insbesondere bundesrechtlich statuierte) Ausnahmen ausdrücklich vorbehält (§ 54 Abs. 3 ZPO und dazu Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 24 ff. zu § 54 ZPO). Sollte der Beschwerdeführer mit der Rüge der Verletzung der Untersu-

chungsmaxime die Missachtung einer kantonalrechtlichen Verfahrensvorschrift geltend machen, welche das Gericht in casu zur Feststellung des Sachverhalts vom Amtes wegen (und – in deren Rahmen – die Parteien zur Mitwirkung) verpflichtet, wäre die Beschwerde, nachdem eine solche Vorschrift nicht existiert, somit unbegründet.

4.7. Im nämlichen Zusammenhang wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht, die ebenfalls einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO darstellt (ZR 104 Nr. 9, Erw. II/2.2/b m.w.Hinw.), vor (KG act. 1 S. 19). Auch dieser Beanstandung kann indessen kein Erfolg beschieden sein, soweit ihr neben der (eben behandelten) Rüge der Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR überhaupt selbständige Tragweite zukommt bzw. sie der Sache nach nicht ohnehin in letztgenannter Rüge aufgeht (vgl. RB 1998 Nr. 67, wonach die kantonalrechtliche Fragepflicht in der bundesrechtlichen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR aufgeht und daher in Fällen, die der eidgenössischen Berufung bzw. – neu – der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht unterliegen, nicht zum Gegenstand des Kassationsverfahrens gemacht werden kann; ebenso RB 1999 Nr. 64; Lieber, Zur richterlichen Fragepflicht gemäss § 55 der zürcherischen Zivilprozessordnung, in: Rechtsschutz, Festschrift zum 70. Geburtstag von Guido von Castelberg, Zürich 1997, S. 180): So unterlässt es der Beschwerdeführer, auch nur ansatzweise darzulegen, mit Bezug auf welche an welcher Stelle in den vorinstanzlichen Akten form- und fristgerecht vorgetragene konkreten Vorbringen, welche (inwiefern) unklar, unvollständig oder unbestimmt geblieben sind, die richterliche Fragepflicht hätte ausgeübt werden müssen (vgl. zu den damit angesprochenen Voraussetzungen der richterlichen Fragepflicht § 55 ZPO und dazu ZR 104 Nr. 9, Erw. II/2.2/c; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 3 f. zu § 55 ZPO). Diesbezüglich muss die Beschwerde daher (auch) mangels rechtsgenügender Begründung von der Hand gewiesen werden (vgl. § 288 ZPO und vorne, Erw. III/3/a).

4.8. Gleich verhält es sich mit der weiteren Rüge, die Vorinstanz habe sich in Missachtung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, § 56 Abs. 1 ZPO) (bzw. in Verletzung der Begründungspflicht;

§ 157 Ziff. 9 GVG) zwar mit dem beklaglichen Argument eines neuen Vertragschlusses durch konkludente Willensäusserungen auseinander gesetzt, nicht aber mit dem ebenfalls verfochtenen Argument, wonach ein neuer Vertrag durch *ausdrückliche* Willensäusserungen zustande gekommen sei (KG act. 1 S. 18 [unten] und S. 20 f.). Soweit damit nicht eine Verletzung der bundesrechtlichen Begründungspflicht geltend gemacht wird und die Rüge daher schon aufgrund von § 285 ZPO unzulässig ist (vgl. dazu ZR 81 Nr. 88; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 40b zu § 281 ZPO; Spühler/Vock, a.a.O., S. 59; Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 41 und 48 zu § 157 GVG), genügt die Beschwerde auch diesbezüglich den formellen Anforderungen gemäss § 288 ZPO nicht, nachdem der Beschwerdeführer nicht aufzeigt, wo (Aktenstelle) er diese (seiner Ansicht nach zu Unrecht übergangene) Behauptung (betreffend übereinstimmende ausdrückliche Willenserklärungen) vor den Vorinstanzen vorgebracht habe (vgl. vorne, Erw. III/3/a). Dieser Nachweis ist insbesondere auch mit dem pauschalen Hinweis auf die erstinstanzlichen "Plädoyernotizen" (KG act. 1 S. 20) nicht erbracht.

4.9. Nicht näher einzugehen ist ferner auf die Rüge, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie die Beweislast hinsichtlich des Zustandekommens eines neuen Mietvertrags falsch verteilt habe (KG act. 1 S. 19 f.). Abgesehen davon, dass sich dieser Einwand im Lichte der vom Beschwerdeführer angeführten Begründung der Sache nach weitgehend in der bereits beurteilten Rüge erschöpfen dürfte, das Ausweisungsbegehren sei nicht liquid (vgl. dazu vorne, Erw. III/4.5), wird damit eine vom (materiellen) Bundesrecht geregelte Rechtsfrage zur Prüfung gestellt, welche das Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff. BGG) mit freier Kognition beurteilen kann (Art. 95 lit. a BGG; BGE 130 III 327; ZR 95 Nr. 73, Erw. b/aa; von Rechenberg, a.a.O., S. 40; Münch, in: Geiser/Münch [Hrsg.], Prozessieren vor Bundesgericht, 2. A., Basel/Frankfurt a.M. 1998, Rz 4.61; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13c zu § 285 ZPO). Folglich ist der Einwand falscher Verteilung der Beweislast im Kassationsverfahren unzulässig (§ 285 ZPO und vorne, Erw. III/3/b).

4.10.a) In der Sache selbst macht der Beschwerdeführer unter dem Titel "Aktenwidrige oder willkürliche tatsächliche Annahmen" schliesslich geltend, er habe vor Erstinstanz die Rechtsauffassung vertreten, dass zwischen den Parteien ein rechtsgültiger unbefristeter Mietvertrag bestehe. Dieser Auffassung hätten die Beschwerdegegner vor Vorinstanz nicht widersprochen. Obwohl somit gemäss Akten unbestrittenermassen ein neuer rechtsgültiger Mietvertrag vorliege, habe die Vorinstanz diese Ansicht ohne entsprechende Anträge und Ausführungen der Beschwerdegegner verworfen. Damit habe sie eine willkürliche tatsächliche Annahme getroffen, die erst noch im Widerspruch zu den Akten stehe (KG act. 1 S. 21).

b) Die Vorinstanz hat die vom Beschwerdeführer gegen die angebehrte Ausweisung ins Feld geführte (Rechts-)Behauptung, wonach ein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei, in Würdigung der diebezüglichen Vorbringen als haltlos betrachtet und die Möglichkeit des Abschlusses eines solchen dementsprechend verneint. Damit hat sie – was der Beschwerdeführer zu verkennen scheint – keine tatsächliche Annahme getroffen, sondern eine Rechtsfrage beurteilt. Folglich geht die Rüge, in der Verneinung eines neuen Vertragsschlusses liege eine willkürliche oder aktenwidrige tatsächliche Annahme im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO, aber von vornherein an der Sache vorbei. Im Übrigen legt der Beschwerdeführer auch in diesem Kontext nicht unter Verweisung auf konkrete Aktenstellen dar, dass und wo er im Rahmen der vorinstanzlichen Verfahren das Zustandekommen eines neuen Mietvertrages behauptet habe, zumal die zu pauschalen Hinweise auf die "Akten des Räumungsverfahrens vor dem Bezirksgericht" bzw. die "Akten des Räumungsverfahrens vor dem Obergericht" (KG act. 1 S. 21) den Begründungsanforderungen von § 288 ZPO offensichtlich nicht zu genügen vermögen (vgl. vorne, Erw. III/3/a). Auch diesbezüglich ist somit kein Nichtigkeitsgrund dargetan.

4.11.a) Mit Bezug auf die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen hält es der Beschwerdeführer selbst im Falle des Obsiegens der Beschwerdegegner für gerechtfertigt, den Nebenfolgenentscheid der Erstinstanz zu bestätigen, jenen der Vorinstanz aufzuheben und die Beschwerdegegner "für das vorlie-

gende Verfahren" für kosten- und entschädigungspflichtig zu erklären (KG act. 1 S. 26). Damit scheint er sinngemäss die vorinstanzliche Festsetzung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (KG act. 2 S. 10, Disp.-Ziff. 6 und 7) zu beanstanden.

b) Nach einhelliger Ansicht sind die Bestimmungen über die Kosten- und Entschädigungsfolgen (§§ 64 ff. ZPO) dem materiellen Recht zuzuordnen (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 16 zu § 64 ZPO, N 47a zu § 281 ZPO [m.w.Hinw.]; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69). Demnach kann – im Rahmen der erhobenen Rügen (§ 288 ZPO und vorne, Erw. III/3/a) – nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel von § 281 Ziff. 3 ZPO geprüft werden, ob sie missachtet wurden. Ein Nichtigkeitsgrund liegt mithin nur vor, wenn diesbezüglich klares Recht verletzt wurde. Diese Kognitionsbeschränkung hat zur Folge, dass die Kassationsinstanz nicht in das dem Sachrichter durch §§ 64 ff. ZPO eingeräumte Ermessen eingreifen kann (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 52 f. zu § 281 ZPO). Vielmehr darf ein Entscheid betreffend Kosten- und Entschädigungsfolgen im Kassationsverfahren nur aufgehoben werden, wenn die Rechtsauffassung der Vorinstanz direkt unvertretbar erscheint bzw. ein grober Verstoss oder Irrtum bei der Anwendung der einschlägigen Vorschriften, über deren Auslegung insoweit kein begründeter Zweifel bestehen kann, vorliegt (vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 51 zu § 281 ZPO; zum Ganzen auch ZR 106 Nr. 23, Erw. II/3; 106 Nr. 19, Erw. II/3/a; 102 Nr. 59, Erw. II/1/b; 102 Nr. 3, Erw. II/4).

c) Gemäss § 64 Abs. 2 Satz 1 ZPO werden die Kosten in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. § 68 Abs. 1 ZPO sieht sodann vor, dass jede Partei in der Regel die Gegenpartei im gleichen Verhältnis für aussergerichtliche Kosten und Umtriebe zu entschädigen hat, wie ihr Kosten auferlegt werden; die Entschädigungspflicht folgt mithin grundsätzlich der Kostentragungspflicht. Somit entspricht die von der Vorinstanz beschlossene Kostenauflage zu Lasten des im Ausweisungsverfahren mit seinen Anträgen unterliegenden Beschwerdeführers und dessen Verpflichtung, die Beschwerdegegner für ihre Kosten und Umtriebe in diesem Verfahren zu entschädigen, den allgemeinen gesetzlichen Regeln bzw. dem vom Gesetz vorgesehenen Grundsatz. Von einer Verletzung klaren materi-

ellen Rechts im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO (die bei Anordnungen, welche die gesetzlich statuierte Regel befolgen, ohnehin nur in besonderen Ausnahmefällen zu bejahen sein dürfte) kann daher keine Rede sein, zumal in der Beschwerdeschrift auch nicht dargelegt wird, weshalb die regelkonforme Festsetzung der Nebenfolgen in casu klarerweise unrechtmässig sei bzw. sich eine Ausnahme vom gesetzlichen Regelfall gleichsam zwingend aufgedrängt hätte. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwiefern man den Beschwerdegegnern "in gewissem Sinne ein widersprüchliches Verhalten anlasten kann, für das sie selber verantwortlich" sind (vgl. KG act. 1 S. 26). Auch mit Bezug auf die vorinstanzliche Festsetzung der Nebenfolgen ist die Beschwerde somit unbegründet.

5. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht nachzuweisen vermag, dass der angefochtene vorinstanzliche Entscheid zu seinem Nachteil an einem (der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen) Mangel im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leidet. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit unter den Gesichtspunkten von § 285 und § 288 ZPO überhaupt auf sie eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

IV.

1. Da kein Grund ersichtlich ist, von der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO abzuweichen, sind die Kosten des Kassationsverfahrens ausgangsgemäss dem mit seinem (Rechtsmittel-)Antrag unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Zusprechung von Prozessentschädigungen fällt demgegenüber ausser Betracht, nachdem die Beschwerdegegner auf eine Beantwortung der Beschwerde verzichtet haben (vgl. KG act. 12) und ihnen vor Kassationsgericht somit keine entschädigungspflichtigen Kosten und Umtriebe (im Sinne von § 68 Abs. 1 ZPO) entstanden sind.

2. Der kassationsgerichtliche Entscheid ergeht (wie bereits der vorinstanzliche Rekursentscheid) nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundes-

gericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG). Daher kommt mit Bezug auf die gegen ihn zur Verfügung stehenden (bundesrechtlichen) Rechtsmittel dieses Gesetz zur Anwendung (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG).

Beim vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren (Rechtsmittel-)Streitwert gemäss den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen, auf welche zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen im Sinne von § 161 GVG verwiesen werden kann, mindestens Fr. 18'000.-- beträgt (vgl. KG act. 2 S. 9, Erw. 11). Dementsprechend steht gegen den kassationsgerichtlichen Entscheid, der einen das (Ausweisungs-)Verfahren abschliessenden (letztinstanzlichen) Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG darstellt, 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).

Sodann beginnt gemäss Art. 100 Abs. 6 BGG in Fällen der vorliegenden Art mit der Zustellung des ausserordentlichen Rechtsmittelentscheids (d.h. des kassationsgerichtlichen Beschlusses) grundsätzlich auch die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des obergerichtlichen Rekursentscheids mittels Beschwerde ans Bundesgericht (neu) zu laufen (s.a. KG act. 2 S. 10, Disp.-Ziff. 9/b Abs. 2). Ob diese Vorschrift auch dann Anwendung findet, wenn die bundesrechtliche Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid – wie hier – unmittelbar im Anschluss an dessen Eröffnung und damit vor Abschluss des ausserordentlichen kantonalen Rechtsmittelverfahrens erhoben wurde, d.h. ob nach Abschluss des Kassationsverfahrens eine Ergänzung der bereits eingereichten Beschwerde (oder gar die Einreichung einer neuen Beschwerde) zulässig ist, hat gegebenenfalls das Bundesgericht zu entscheiden.

Das Gericht beschliesst:

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Kassationsverfahren wird abgewiesen.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels wird abgewiesen.
3. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
4. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:
Fr. 1'000.-- ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 724.-- Schreibgebühren,
Fr. 190.-- Zustellgebühren und Porti.
5. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
6. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
7. 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 mindestens Fr. 18'000.--.

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.

8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, den Einzelrichter im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich (ad EU060252) sowie an das schweizerische Bundesgericht (ad 4A.146/2007), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: