



Kass.-Nr. AA090069/U/la

Mitwirkende: die Kassationsrichter Herbert Heeb, Vizepräsident, Bernhard Gehrig, Paul Baumgartner, Matthias Brunner und Georg Naegeli sowie der juristische Sekretär Jürg-Christian Hürlimann

Zirkulationsbeschluss vom 24. September 2009

in Sachen

A,

...,

Kläger, Rekurrent und Beschwerdeführer

gegen

1. B,

...,

2. C,

...,

3. D,

...,

Beklagte, Rekursgegner und Beschwerdegegner

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt D...

betreffend

Nichteintreten auf Klage

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der I. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 30. März 2009 (LN080054/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. a) Der Kläger mietete mit Vertrag vom 10. Juli 1996 von den Beklagten eine Fläche auf dem Areal "X" in Y zur Nutzung als Auto- und Wohnwagenabstellplatz. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2002 kündigten die Beklagten den Mietvertrag. Das Mietgericht Z trat mit Beschluss vom 16. Oktober 2003 (MG MB030022 act. 15) auf ein Mieterstreckungsbegehren des Klägers vom 3. September 2003 (MG MB030022 act. 1) mangels sachlicher Zuständigkeit nicht ein, da das Mietgericht lediglich Streitigkeiten aus Miet- und Pachtverhältnissen für Wohn- und Geschäftsräume, nicht aber für eine Fläche beurteile. Das Obergericht (II. Zivilkammer) wies einen vom Kläger dagegen erhobenen Rekurs mit Beschluss vom 13. August 2004 ab (MG MB030088 act. 21). Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger kantonale Nichtigkeitsbeschwerde beim Kassationsgericht und Berufung beim Bundesgericht. Das Kassationsgericht wies die Nichtigkeitsbeschwerde mit Beschluss vom 1. März 2005 ab, soweit es auf diese eintrat (MG MB030088 act. 23). Mit Urteil vom 22. März 2005 trat das Bundesgericht auf die Berufung nicht ein (MG MB030088 act. 25).

Mit Beschluss vom 14. April 2005 überwies das Mietgericht den Rechtsstreit an das Bezirksgericht Z (MG MB030022 act. 26). Das Bezirksgericht (8. Abteilung) wies mit Urteil vom 15. Juli 2005 die Klage ab (BG CG050077 act. 23). Das Obergericht (I. Zivilkammer) trat mit Beschluss vom 25. April 2006 auf den vom Kläger dagegen erhobenen Rekurs nicht ein, da der Kläger die ihm auferlegte Prozesskaution nicht geleistet hatte (Entscheid ohne Aktennummer, in den Akten BG CG050077 liegend). Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger wieder kantonale Nichtigkeitsbeschwerde beim Kassationsgericht und Berufung beim Bundesgericht. Das Kassationsgericht wies die Nichtigkeitsbeschwerde mit Beschluss vom 8. September 2006 ab, soweit es auf diese eintrat. Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 6. Juli 2006 auf die Berufung nicht ein (beide Entscheide ohne Aktennummer, in den Akten BG CG050077 liegend).

b) Der Einzelrichter im summarischen Verfahren (Audienzrichter) am Bezirksgericht Z trat mit Verfügung vom 6. Juni 2006, also während der noch hängigen Verfahren vor Kassations- und Bundesgericht betreffend Mieterstreckung, auf ein von den Beklagten gegen den Kläger erhobenes Ausweisungsbegehren nicht ein. Das Obergericht (II. Zivilkammer), welches in seiner Entscheidung die inzwischen erfolgte Erledigung der kassationsgerichtlichen und bundesgerichtlichen Verfahren berücksichtigte, hiess den von den Beklagten dagegen erhobenen Rekurs mit Beschluss vom 13. März 2007 gut, hob die einzelrichterliche Verfügung auf und befahl dem Kläger, die von ihm benutzte Fläche auf dem Areal "X" in Y zu verlassen (BG CG080039 [nachfolgend mit "BG" bezeichnet] act. 3/6/1 = act. 6/1 der Akten der Schlichtungsbehörde Z MN070575). Das Kassationsgericht wies mit Beschluss vom 20. September 2007 die vom Kläger dagegen erhobene Nichtigkeitsbeschwerde ab, soweit es auf diese eintrat (BG act. 3/6/2). Mit Verfügung vom 11. Dezember 2007 wies der Präsident der I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgericht ein Gesuch des Klägers um aufschiebende Wirkung ab (BG act. 3/6/3). Mit Schreiben vom 11. Januar 2008 forderte das Stadtammannamt Y den Kläger zum Verlassen des Mietobjekts auf und zeigte ihm für den Weigerungsfall den Zwangsvollzug am 19. Februar 2008 an (BG act. 3/6/4). Das Bundesgericht (I. zivilrechtliche Abteilung) wies mit Urteil vom 8. Februar 2008 die Beschwerde des Klägers gegen die erwähnten obergerichtlichen und kassationsgerichtlichen Beschlüsse vom 13. März 2007 und 20. September 2007 ab (BG act. 2 = act. 21/1).

c) Mit Eingabe vom 22. Februar 2008 an das Bezirksgericht Z erhob der Kläger Klage mit folgendem Rechtsbegehren (BG act. 1 S. 2).

- "1. Es sei festzustellen, dass der zwischen den Parteien bestehende und per 30. Juni 2003 gekündigte Mietvertrag in der Zeit nach dem 30. Juni 2003 wieder neu abgeschlossen wurde (entweder konkludent oder explizit).
2. Es sei festzustellen, dass die Parteien vertraglich vereinbart haben, dass die spezialgesetzlichen Regelungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf den genannten Vertrag Anwendung finden.

3. Der Ausweisungsbefehl des Stadtammannamtes Y vom 11. Januar 2008 sei (superprovisorisch) für die Dauer des Verfahrens betreffend Feststellung der Existenz eines rechtsgültigen Mietvertrags zu sistieren.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenparteien."

Die Vorsitzende des Bezirksgerichts Z wies mit Verfügung vom 28. Februar 2008 das Gesuch um superprovisorische Sistierung des Ausweisungsbefehls ab (BG act. 8). Mit Beschluss vom 29. August 2008 trat das Bezirksgericht auf die Klage und auf das Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht ein (BG act. 22 = OG act. 3). Dagegen erhob der Kläger Rekurs (OG act. 2).

Mit Beschluss vom 30. März 2009 wies das Obergericht (I. Zivilkammer) den Rekurs des Klägers ab und bestätigte den Beschluss des Bezirksgerichts vom 29. August 2008 (OG act. 12 = KG act. 2).

2. a) Mit vorliegender Nichtigkeitsbeschwerde beantragt der Kläger, es sei der obergerichtliche Beschluss vom 30. März 2009 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Eventualiter sei der genannte Beschluss aufzuheben und festzustellen, dass der zwischen den Parteien bestehende und per 30. Juni 2003 gekündigte Mietvertrag in der Zeit nach dem 30. Juni 2003 wieder neu abgeschlossen worden sei (entweder konkludent oder explizit), und dass die spezialgesetzlichen Regelungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf den genannten Vertrag Anwendung fänden (KG act. 1 S. 2 Anträge 1 und 2).

Der Präsident des Kassationsgerichts setzte dem Kläger mit Verfügung vom 4. Mai 2009 im Hinblick auf dessen Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege Frist an, um seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzustellen und zu dokumentieren. Mit gleicher Verfügung verlieh er der Beschwerde aufschiebende Wirkung für die Kosten- und Entschädigungsregelungen der beiden Vorinstanzen (KG act. 4). Nachdem der Kläger in Beilage zu seiner Eingabe vom 22. Mai 2009 einige Unterlagen eingereicht hatte, setzte der Präsident des Kassationsgerichts

den Beklagten Frist zu einer freigestellten Stellungnahme zum Gesuch des Klägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege an (KG act. 11). Die Beklagten verzichteten auf eine solche Stellungnahme (KG act. 13).

Eine Antwort der Beklagten auf die Nichtigkeitsbeschwerde wurde nicht eingeholt. Das Obergericht verzichtete auf eine Stellungnahme (KG act. 8).

b) Einer Partei, der die Mittel fehlen, um neben dem Lebensunterhalt für sich und ihre Familie die Gerichtskosten aufzubringen, wird auf Gesuch hin die unentgeltliche Prozessführung bewilligt, sofern der Prozess nicht als aussichtslos erscheint. (§ 84 Abs. 1 ZPO). Unter den gleichen Voraussetzungen kann einer Partei auch ein unentgeltlicher Rechtsvertreter bestellt werden, wenn sie eines solchen für die gehörige Führung des Prozesses bedarf (§ 87 ZPO).

Das Gericht kann vom Gesuchsteller unter anderem Ausweise bezüglich der Voraussetzungen der unentgeltlichen Prozessführung verlangen (§ 84 Abs. 2 ZPO). Dies tat der Präsident des Kassationsgerichts mit Verfügung vom 4. Mai 2009. Er führte in seiner Verfügung an, welche Unterlagen der Beschwerdeführer einzureichen habe, nämlich ein vollständiges und detailliertes Verzeichnis sämtlicher Vermögenswerte (Aktiven) und der einzelnen Schulden (Passiven), eine detaillierte Aufstellung über sämtliche Einkünfte irgendwelcher Art und der einzelnen notwendigen wiederkehrenden Aufwendungen, Belege betreffend der in der Notbedarfsrechnung aufgeführten Positionen sowie allfällige verbindliche Vereinbarungen über Schuldentilgungspläne, die letzte Steuererklärung mit Wertschriftenverzeichnis, die letzte Steuereinschätzung und der letzte Lohnausweis (KG act. 4 Dispositiv Ziff. 2).

Der Beschwerdeführer schildert in seiner Eingabe vom 22. Mai 2009, er lebe mit seiner Ehefrau und den drei gemeinsamen Kindern zusammen. Für seine Wohnung müsse er monatliche Fr. 1'755.— Miete bezahlen. Die Höhe der von ihm zu zahlenden Sozialbeiträge schwanke, da er selbständig erwerbstätig sei und auch die Höhe seiner monatlichen Einnahmen schwanke. Weiter müsse er noch Beiträge an die Sozialversicherungsanstalt nachzahlen. Die monatlichen Krankenkassenprämien würden Fr. 299.50 für sich, Fr. 269.80 für seine Ehefrau und Fr.

85.80, Fr. 85.— und Fr. 61.70 für die drei Kinder betragen. Aufgrund der angespannten finanziellen Situation habe er seit Oktober 2008 nicht mehr alle Krankenkassenprämien bezahlen können. Da er mit Occasionsautos handle, entstünden weitere Spesen für Fahrzeuge (Benzin, Versicherung und Unterhalt) von ca. Fr. 200.— sowie für Telefon ca. Fr. 100.— . Für Strom, Radio- und Fernsehgebühren etc. entstünden weitere Kosten in dreistelliger Höhe. Vor der Zwangsräumung des von ihm zu geschäftlichen Zwecken gemieteten streitgegenständlichen "Goldschlägi"-Arealen habe er ein regelmässiges Jahreseinkommen in Höhe von Fr. 54'000.— erzielen können. Infolge der Zwangsräumung des Areals seien seine Einnahmen dramatisch gesunken. Auch seien diese sehr unregelmässig. Gleichzeitig seien seine Schulden gestiegen. Er habe sich deshalb beim Sozialamt angemeldet. Die noch offenen Schulden bei den Zürcher Gerichten könnten bei diesen direkt erfragt werden. Infolge der Krise habe er etwas den Überblick verloren (KG act. 9). Der Beschwerdeführer reichte in Beilage zu dieser Eingabe folgende Unterlagen ein: eine "Übersicht Pflichtigenkonto" des Steueramtes Y (KG act. 10/2), ein "Fehlblatt für die Steuererklärung", auf welchem sich ein handschriftlicher Vermerk des Steueramtes Y betreffend die Staatssteuerfaktoren 2006 findet (steuerbares Einkommen 31'900.—, steuerbares Vermögen Fr. 0.—, KG act. 10/2), ein Versicherungsausweis 2009 für die obligatorische Krankenpflegeversicherung der Tochter N (Fr. 61.70, KG act. 10/3), eine Mietzinsrechnung per 1. Oktober 2008 (Fr. 1'755.--, KG act. 10/4), ein Formular "Datenfreigabe" des Regionalen Arbeitsvermittlungszentrum (RAV) vom 15. Mai 2009 (KG act. 10/5), die erste Seite eines Antrags auf Arbeitslosenentschädigung (ohne Datum, KG act. 10/6), zwei Postempfangsscheine für Versicherungsprämien der Krankenkasse Sanitas für den Monat Mai 2008, jeweils bezahlt am 19. Juni 2008 (Poststempel), davon einer auf den Beschwerdeführer (Fr.366.50) und einer auf Henrietta Mohamed (Fr. 277.10) lautend (KG act. 10/7).

Die eingereichten Unterlagen genügen, auch in Verbindung mit den Vorbringen in der genannten Eingabe, offensichtlich und auch für den Beschwerdeführer erkennbar nicht den in der Präsidialverfügung angeführten Anforderungen. Es fehlt insbesondere ein vollständiges und detailliertes Verzeichnis sämtlicher Vermögenswerte, Schulden, Einkünfte und Aufwendungen sowie die Steuererklärung.

Die eingereichten Unterlagen sind teilweise unvollständig und teilweise nicht aktuell. Der Beschwerdeführer ist somit seiner Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen und hat damit seine Bedürftigkeit nicht in genügender Weise glaubhaft gemacht. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, ist die Nichtigkeitsbeschwerde zudem aussichtslos. Damit fehlt es an beiden Voraussetzungen zur Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung und Rechtsvertretung. Das entsprechende Gesuch ist abzuweisen.

II.

1. Der Beschwerdeführer schildert unter Ziffer III seiner Beschwerdeschrift ("Sachverhalt") ausführlich den bisherigen Verlauf des Rechtsstreit und seinen Standpunkt. Er weist darauf hin, dass er auch nach dem 30. Juni 2003, auf welches Datum hin die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdegegner erfolgt war, den vertraglich vereinbarten Mietzins in Höhe von Fr. 3'000.—pro Monat bezahlt habe. Er verweist auf ein Schreiben der T AG, welche die Verwaltung des Mietobjekts für die Beschwerdegegner besorgt, vom 15. August 2003, in welchem diese den Eingang von Zahlungen verzeichnete und den Beschwerdeführer aufforderte, ihr einen Einzahlungsschein zur Rückführung des eingegangenen Betrags zuzustellen, andernfalls der Betrag und allfällige weitere Zahlungen auf das Mieterdepot weitergeleitet würden (BG act. 8/1). Mit weiteren Schreiben vom 19. September 2003 an den Beschwerdeführer, auf welches dieser verweist, hielt die T AG fest, ihr Rechtsberater habe sie informiert, dass trotz der Kündigung bei einer weiteren Belegung des Mietobjekts eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen sei. Sie stelle fest, dass Zahlungen eingingen und sende in der Beilage dem Beschwerdeführer Einzahlungsscheine für weitere Entschädigungen (BG act. 8/2). Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die T AG ihm spätestens seit Frühjahr 2005 Schreiben mit Einzahlungsscheinen zugestellt habe, in denen er explizit als Mieter und der geschuldete Betrag als Netto-Mietzins bezeichnet worden seien. Somit sei klar erstellt, dass die Beschwerdegegner den Beschwerdeführer spätestens seit Frühjahr 2005 wieder als Mieter betrachteten. Aus diesem Grund habe der Beschwerdeführer spätestens seit Frühjahr 2005 davon ausge-

hen dürfen, dass wiederum ein rechtsgültiger unbefristeter Mietvertrag bestehe (KG act. 1 S. 3 - 10, insbesondere S. 4 - 7).

Soweit setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses des Obergerichts auseinander und zeigt keinen Nichtigkeitsgrund auf.

2. a) Das Obergericht verweist mit Bezug auf die entsprechende in der Rekurschrift erhobene Rüge des Beschwerdeführers, das Obergericht (II. Zivilkammer) sei nicht befugt gewesen, über den Neuabschluss eines Mietvertrags zu befinden (OG act. 2 S. 16) zunächst auf die Erwägungen des Bezirksgerichts. Es hält weiter fest, bereits das Kassationsgericht habe in seinem Beschluss vom 20. September 2007 bestätigt, dass für das Obergericht (II. Zivilkammer) die Voraussetzungen des Befehlsverfahrens erfüllt gewesen seien, weshalb auf das Begehren eingetreten und über die Ausweisung habe entschieden werden können (BG act. 3/6/2 S. 20 ff.). Weiter weist das Obergericht auf das Urteil des Bundesgerichts vom 8. Februar 2008 hin, welches in seinen Erwägungen ebenso dargelegt habe, dass im kantonalen Verfahren eben gerade darüber zu befinden gewesen sei, ob die Behauptung des Beschwerdeführers, es liege ein konkludent oder durch ausdrückliche Erklärung neu abgeschlossener Mietvertrag vor, zutreffe (BG act. 2 S. 7 f. Erw. 3). Und weiter habe das Bundesgericht festgehalten, das Kassationsgericht habe überzeugend dargelegt, dass der Ausweisungsrichter nach kantonalem Prozessrecht zur Entscheidung der Vorfrage zuständig sei, ob der bezüglich des Ausweisungsanspruchs rechtshindernde Umstand des Bestehens eines neuen Mietvertrag gegeben sei (BG act. 2 S. 8 Erw. 4). Das Obergericht führt weiter aus, dass seine II. Zivilkammer nach dem Gesagten rechtsgültig über die Frage eines neuen Mietvertrags habe entscheiden können. Dieser Entscheid sei als Vorfrage in einem Befehlsverfahren ergangen. Es komme ihm daher wie einem im ordentlichen Verfahren ergangenen Erkenntnis unbeschränkte Rechtskraftwirkung zu (§ 212 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit § 222 ZPO; BGE 106 II 96) (KG act. 2 S. 7 f. Erw. II/5.1 und 5.3).

Das Obergericht fährt fort, der Beschwerdeführer beharre sodann auf seinem Standpunkt, dass im Verfahren vor der II. Zivilkammer des Obergerichts nicht alle

Sachverhaltselemente präsentiert worden seien (OG act. 2 S. 14 ff.), ohne jedoch etwas Neues vorzubringen, das zu einer abweichenden Auffassung führen könnte. Es brauche daher auf die bereits vor Bezirksgericht vorgetragenen Argumente nicht eingegangen werden, insbesondere dass der Beschwerdeführer seitens der T weiterhin Einzahlungsscheine erhalten habe, deren Begleitschreiben ihn als Mieter bezeichnen, und dass er dies als ausdrückliche Willenserklärung dafür gewertet habe, dass ein neuer Mietvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Auch diesbezüglich könne auf die Erwägungen des Bezirksgerichts verwiesen werden (OG act. 3 S. 5 f.). Mit dem Bezirksgericht sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer seiner neuen Klage denselben Lebensvorgang zugrunde lege, ungeachtet der Tatsache, dass die T AG auch nach Fällung des obergerichtlichen Beschlusses weitere Einzahlungsscheine zugestellt habe. Die Rechtsbehauptungen des Beschwerdeführers basierten auf dem gleichen Entstehungsgrund, das heisst auf denselben Tatsachen und rechtlichen Umständen (nämlich die Zustellung von Einzahlungsscheinen und die Bezeichnung des Beschwerdeführers als Mieter) wie die Rechtsbehauptungen, die das Obergericht (II. Zivilkammer) in seinem Beschluss vom 13. März 2007 eingehend beurteilt habe (KG act. 2 S. 8 Erw. II/5.4).

Weiter erwägt das Obergericht, eine Wiederholung der Vorbringen vor Bezirksgericht bilde auch das Argument, es sei ein neuer Mietvertrag durch Duldung zustande gekommen, da die Beschwerdegegner mit der Einleitung des Ausweisungsbegehrens zugewartet hätten. Das Bezirksgericht habe dazu erwogen, dass auch dieses Thema die Frage des gültigen Mietvertrags betreffe und vom Obergericht (II. Zivilkammer) beurteilt worden sei. Das Obergericht geht auf die diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers unter Verweisung auf die Erwägungen des Bezirksgerichts nicht weiter ein (KG act. 2 S. 8 f. Erw. II/5.5).

Sodann führt das Obergericht aus, der Beschwerdeführer mache geltend, der Beschluss des Obergerichts (II. Zivilkammer) habe höchstens im Umfang des Dispositivs in Rechtskraft erwachsen können (OG act. 2 S. 16). Auch dazu habe sich das Bezirksgericht unter Verweisung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung in BGE 121 III 474 geäußert (OG act. 3 S. 4). Ziehe man diese Urteilserwägungen heran, so zeige sich, dass der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräf-

tig beurteilten identisch sei, weshalb der neuen Klage die Bindungswirkung der abgeurteilten Sache entgegen stehe (KG act. 2 S. 9 Erw. II/5.6).

b) Der Beschwerdeführer rügt, seine Ausführungen würden im angefochtenen Beschluss nicht richtig wiedergegeben. Er habe in seiner Feststellungsklage an das Bezirksgericht sowie im Rekurs an das Obergericht klar darauf hingewiesen, warum seines Erachtens keine *res iudicata* in Bezug auf die Frage, ob ein Mietverhältnis neu entstanden sei bzw. ob das Mietverhältnis verlängert worden sei, bestehe und dabei auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Feststellung, dass kein neues Mietverhältnis entstanden sei, sei lediglich in den Erwägungen zu einem Urteil gemacht und nicht im Dispositiv.
- Das Obergericht sei im Befehlsverfahren nicht befugt gewesen, über die Frage zu entscheiden, ob ein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Um diese Frage im Rahmen des Befehlsverfahrens zu entscheiden, hätte das Befehlsverfahren nach den ordentlichen Verfahrensregeln durchgeführt werden müssen.
- Dem Obergericht sei im Ausweisungsverfahren nicht der volle Sachverhalt zugrunde gelegen. So habe die Duldung länger gedauert als in dem vom Obergericht im Ausweisungsverfahren zugrunde gelegten Sachverhalt. Auch hätten die Schreiben, die nachträglich noch hätten eingereicht werden können und die den Beschwerdeführer als Mieter bezeichnen, gezeigt, dass kein einmaliger Irrtum seitens der Beschwerdegegner habe vorliegen können. Die Beschwerdegegner hätten den Beschwerdeführer selbst noch nach dem erstinstanzlichen Räumungsverfahren als Mieter bezeichnet, obwohl sie spätestens in diesem erstinstanzlichen Räumungsverfahren davon in Kenntnis gesetzt worden seien, welche Rechtsfolgen der Beschwerdeführer aus den Schreiben der Beschwerdegegner ableite.

Die Tatsache, dass hier diverse Instanzen über die Erstreckung des Mietvertrags zu entscheiden gehabt hätten, so der Beschwerdeführer weiter, bedeute nicht automatisch, dass bereits rechtskräftig über die Frage des Neuabschlusses entschieden worden sei. Und weil man einen Mietvertrag jeden Augenblick wieder neu abschliessen könne, könne auch keine *res iudicata* für den Zeitraum vorlie-

gen, der vom Obergericht im damaligen Ausweisungsverfahren nicht mit beurteilt worden sei. Wenn das Obergericht nun auf Seite 8 des angefochtenen Beschlusses feststelle, dass die Schreiben der Beschwerdegegner, in denen sie den Beschwerdeführer als Mieter bezeichneten und die sie nach Einleitung des Rekurses im Ausweisungsverfahren verschickt hätten, quasi mitbeurteilt worden seien, da sie demselben Lebenssachverhalt zuzuordnen seien, so sei dies eine falsche und willkürliche Sachverhaltsfeststellung, die obendrein das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers sowie klares materielles Recht verletzen (KG act. 1 S. 10 - 12).

c/aa) Aus der Natur des Beschwerdeverfahrens, das keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter darstellt, folgt, dass sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen muss (§ 288 Ziff. 3 ZPO). In der Beschwerdebegründung sind insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheides zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. Es ist nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes zu suchen. Wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, muss in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Wer vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat (ZR 81 [1982] Nr. 88 Erw. 6; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3.A., Zürich 1997, N 4 zu § 288; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 72 f.; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2.A., Zürich 1986, S. 16 ff.).

Der Beschwerdeführer verweist in seiner Beschwerdeschrift ergänzend auf seine Ausführungen vor Bezirksgericht und vor Obergericht. Dies ist nicht zu beachten, da die betreffenden Vorbringen nicht Inhalt der der Beschwerdeschrift selbst bil-

den und sie zudem naturgemäss keine Auseinandersetzung mit den später erfolgten Erwägungen des angefochtenen Beschlusses darstellen. Daran ändert nichts, dass das Obergericht über weite Strecken im Sinne von § 161 GVG auf die Erwägungen des Bezirksgerichts verweist und diese vor Erstattung der Rekursbegründung erfolgten.

bb) Aus Art. 29 Abs. 2 BV (Anspruch auf rechtliches Gehör) folgt die Pflicht der Behörden und der Gerichte, ihre Entscheide zu begründen (BGE 129 I 232 E. 3.2, 126 I 97 E. 2b, je mit Hinweisen). Der Betroffene soll daraus ersehen, dass seine Vorbringen tatsächlich gehört, sorgfältig und ernsthaft geprüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt wurden. Aus der Begründung müssen sich allerdings nur die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte ergeben; es ist nicht nötig, dass sich der Richter ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Argument auseinandersetzt, sondern es genügt, wenn sich aus den Erwägungen ergibt, welche Vorbringen als begründet und welche – allenfalls stillschweigend – als unbegründet betrachtet worden sind (BGE 119 Ia 269 E. d, 112 Ia 109 E. 2b, je mit Hinweisen; G. Müller in: Kommentar [alt]BV, Überarbeitung 1995, Art. 4 Rz 112–114; J.P. Müller, Grundrechte in der Schweiz, 3. Auflage, Bern 1999, S. 535 ff., 539). Über diese Grundsätze geht auch das kantonale Verfahrensrecht nicht hinaus (ZR 81 [1982] Nr. 88 Erw. 2).

Das Obergericht führt im angefochtenen Beschluss mindestens kurz die Argumente des Beschwerdeführers an und zeigt auf, dass es sich bei diesen im wesentlichen um Wiederholungen der Vorbringen im Verfahren vor Bezirksgericht handelt. Es verweist in der Folge auf die Erwägungen des bezirksgerichtlichen Beschlusses und stimmt diesen ausdrücklich zu. Dieses Vorgehen ist nach § 161 GVG zulässig. Inwiefern das Obergericht die Ausführungen des Beschwerdeführers nicht richtig wiedergebe, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Es ist zur Wahrung des rechtlichen Gehörs nicht notwendig, dass ein Gericht die Vorbringen der Parteien im Wortlaut wiedergibt. Eine zusammenfassende Wiedergabe der relevanten Vorbringen reicht aus.

cc) Das Bezirksgericht setzt sich in seinem Beschluss vom 29. August 2008 eingehend mit der von den Beschwerdegegnern erhobenen Einrede der materiellen

Rechtskraft und den Entgegenhaltungen des Beschwerdeführers auseinander (OG act. 3 S. 4 - 8 Erw. II/3.1 bis 3.5). Es zeigt auf, dass die Argumente des Beschwerdeführers bereits durch das Obergericht (II. Zivilkammer) in dessen Beschluss vom 13. März 2007 betreffend Ausweisung geprüft wurden. Dieser Beschluss wurde mit der Abweisung der Beschwerde in Zivilsachen durch das Bundesgericht mit Urteil vom 8. Februar 2008 formell rechtskräftig. Das Bezirksgericht weist darauf hin, dass nach § 212 Abs. 1 ZPO die Entscheide im summarischen Verfahren hinsichtlich der Rechtskraft denjenigen im ordentlichen Verfahren gleich stehen. Es prüft, ob ein Anwendungsfall von § 212 Abs. 3 ZPO vorliege. Gemäss dieser Bestimmung ist das ordentliche Gericht an einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid nicht gebunden, wenn die Berechtigung des Begehrens lediglich glaubhaft zu machen sei. Das Bezirksgericht führt aus, dass das fragliche Befehlsverfahren im Sinne von § 222 Ziff. 2 ZPO - zur schnellen Handhabung klaren Rechts bei nicht streitigen oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen - erfolgt sei und dass in diesem Verfahren die blosser Glaubhaftmachung nicht genüge, womit eben kein Anwendungsfall von § 212 Abs. 3 ZPO vorliege.

Das Bezirksgericht fährt fort, auch auf das Argument, der Beschwerdeführer habe von den Beschwerdegegnern diverse Einzahlungsscheine mit der Bezeichnung "Mieter" und "Netto-Mietzins" erhalten, sei das Obergericht bereits im Ausweisungsverfahren eingegangen und habe befunden, dass der Beschwerdeführer aus der falschen Bezeichnung nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Das Bezirksgericht hält fest, es sei zutreffend, dass die vom Beschwerdeführer erwähnten Einzahlungsscheine mit Begleitschreiben, die im Jahre 2005 und nach Rechtshängigkeit des Rekursverfahrens (betreffend Ausweisung) zugestellt worden seien, im obergerichtlichen Entscheid nicht erwähnt worden seien. Es hält jedoch dafür, bloss weil sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Feststellungsprozess neu darauf berufe, die Beschwerdegegner hätten ihm bereits im Jahre 2005 und auch nach Einleitung des Rekursverfahrens weiterhin Einzahlungsscheine mit der gleichlautenden Bezeichnung wie im Jahre 2006 vor Rechtshängigkeit des Rekursverfahrens Einzahlungsscheine mit gleichlautenden Bezeichnungen "Mieter" bzw. "Mietzins" zugestellt, stelle er seine Klage nicht auf einen

neuen Sachverhalt. Wesentlich sei einzig, dass das Obergericht den Umstand, dass der Beschwerdeführer solche Einzahlungsscheine und Begleitschreiben mit den erwähnten Bezeichnungen erhalten habe, in seiner Entscheidung (betreffend Ausweisung) berücksichtigt habe.

Das Bezirksgericht fährt fort, bereits im Ausweisungsprozess vor Obergericht sei Thema gewesen, dass die Beschwerdegegner mit der Einleitung des Ausweisungsverfahrens während der Dauer des vorangegangenen Erstreckungsverfahrens zugewartet hätten. Das Obergericht habe erwogen, dass aus dem Zuwarten der Beschwerdegegner nicht abgeleitet werden könne, sie selbst wären von einer Vertragsverlängerung bzw. Erneuerung ausgegangen. Die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers im vorliegenden Feststellungsprozess stellen damit bloss Kritik am obergerichtlichen Ausweisungsentscheid dar. Solcher Kritik in einem neuerlichen Verfahren stehe aber die materielle Rechtskraft des Ausweisungsverfahrens entgegen.

Sodann hält das Bezirksgericht fest, soweit der Beschwerdeführer sich schliesslich darauf berufe, das Obergericht habe seinen Erwägungen zur Frage, ob ein neuer Mietvertrag entstanden sei, eine falsche Sachverhaltsdarstellung zugrunde gelegt, sei ihm entgegenzuhalten, dass die materielle Rechtskraft unabhängig davon einträte, ob ein Urteil inhaltlich korrekt sei. So erheischen Rechtssicherheit und Rechtsfriede materielle Rechtskraft selbst für Urteile, die mangelhaft seien.

Das Obergericht verweist im heute angefochtenen Beschluss auf die Erwägungen des Bezirksgerichts und schliesst sich diesen im Sinne von § 161 GVG an (siehe vorne Erwägung II/2a des heutigen Beschlusses). Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, dass er sich in der Rekurschrift mit den Erwägungen des Bezirksgerichts inhaltlich auseinandergesetzt habe, also mehr vorgebracht habe als eine bloss Wiederholung des vor Bezirksgericht vorgebrachten Standpunktes. Damit weist er auch nicht nach, dass das Obergericht ihm das rechtliche Gehör verweigert habe, indem es weitgehend auf die bezirksgerichtlichen Erwägungen verwiesen hat, ohne nochmals vertieft auf die Vorbringen des Beschwerdeführers einzugehen. Auch im Kassationsverfahren begnügt sich der Beschwerdeführer mit einer erneuten Darlegung seines Prozessstandpunktes, ohne jedoch auf die Erwä-

gungen des Obergerichts und des Bezirksgerichts (auf welche das Obergericht verweist) einzugehen und sich mit diesen auseinanderzusetzen. Er zeigt damit nicht auf, dass diese unter einem Nichtigkeitsgrund leiden. Soweit genügt die Beschwerdeschrift den vorne genannten Anforderungen des § 288 Abs. 1 Ziff 3 an eine Begründung der Anträge unter Nachweis der Nichtigkeitsgründe nicht.

Im übrigen haben das Bezirksgericht und damit auch das Obergericht (durch Verweisung) die ihren Entscheiden zugrunde liegende Ansicht eingehend und unter Nennung einschlägiger Akten-, Judikatur- und Literaturstellen begründet und es ist diesbezüglich keine Fehlerhaftigkeit zu erkennen. Ergänzt werden kann noch folgendes: Der Beschwerdeführer brachte in seiner Klageschrift vor Bezirksgericht vor, im Dispositiv des Beschlusses des Obergerichts vom 13. März 2007 fände sich keine Feststellung zur Frage, ob ein neuer Mietvertrag entstanden sei (BG S. 14). Er wiederholt dieses Vorbringen in der Rekursschrift (OG act. 2 S. 20) und mit etwas anderen Worten auch in der Beschwerdeschrift, in dem er ausführt, die Feststellung, dass kein neues Mietverhältnis entstanden sei, sei lediglich in den Erwägungen "zu einem Urteil" gemacht worden und nicht im Dispositiv (KG act. 1 S. 11 oben). Auf dieses Argument gehen das Bezirksgericht und das Obergericht nur indirekt ein, indem das Bezirksgericht und mit ihm das Obergericht durch Verweisung festhalten, es liege im Wesen des Ausweisungsverfahrens, dass der Bestand des Mietverhältnisses zu prüfen sei, und ob ein gültiger Mietvertrag existiere, sei die wesentliche Kernfrage des Ausweisungsverfahrens, könne doch bei bestehendem Mietvertrag keine Ausweisung angeordnet werden (OG act. 3 S. 5). Der Beschwerdeführer verkennt mit seinem Argument, dass es sich beim zum Beschluss des Obergerichts vom 13. März 2007 führenden Verfahren um ein Befehlsverfahren und nicht um ein Feststellungsverfahren handelte. Das Rechtsbegehren lautete auf Erteilung eines Ausweisungsbefehls. Folglich war, nachdem das Obergericht auf das Begehren eingetreten war, im Dispositiv festzuhalten, ob der Befehl erteilt werde oder nicht. Die dem Entscheid zugrunde liegenden Feststellungen waren in der Begründung zu nennen, jedoch nicht ins Dispositiv aufzunehmen. Anders steht es im vorliegenden Feststellungsverfahren, in welchem das Rechtsbegehren nicht auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen lautet, sondern auf bloße Feststellung darüber, ob ein bestimmtes, vom Beschwerdeführer behaupt-

tetes Mietverhältnis bestehe oder nicht. Dass das Rechtsbegehren im einen Fall auf Erteilung eines Ausweisungsbefehls und im anderen Fall auf Feststellung des Bestandes eines Rechtsverhältnisses lautet, schliesst nicht aus, dass beide Verfahren den gleichen Lebensvorgang betreffen, der im ersten Verfahren abschliessend und rechtskräftig beurteilt wurde, weshalb den Beschwerdegegnern im zweiten Verfahren die Einrede der abgeurteilten Sache offen steht.

3. a) Das Bezirksgericht ging bei der Bemessung der Gerichtsgebühr und der Prozessentschädigung gestützt auf § 21 ZPO vom zwanzigfachen Betrag des für das im Streit stehende Areal geschuldeten Jahresmietzinses aus. Nachdem der monatliche Mietzins gemäss übereinstimmenden Angaben beider Parteien Fr. 3'000.—betrage, belaufe sich der Streitwert auf Fr. 720'000.-- (OG act. 3 S. 8 Erw. III). In der Folge setzte das Bezirksgericht die Gerichtsgebühr für das erstinstanzliche Verfahren auf Fr. 6'700.—und die Prozessentschädigung auf Fr. 9'750.—fest (Dispositiv Ziffern 3 und 4). Der Beschwerdeführer beantragte mit seinem Rekurs, es seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen neu festzulegen. Dabei sei maximal von einem Streitwert in Höhe von sechs Monatsmieten auszugehen (OG act. 2 S. 2 Antrag 3). Er hielt dafür, § 21 ZPO sei nicht anwendbar und sei im übrigen auch in sämtlichen Verfahren zwischen den hier auftretenden Parteien, die das vorliegende Mietverhältnis betreffen, nie angewandt worden. Der Streitwert wäre auf Fr. 18'000.—festzusetzen gewesen, entsprechend sechs Monatsmieten, da die Kündigungsfrist des Mietvertrags sechs Monate betrage. Dies gelte auch für die Festlegung des Streitwert im Rekursverfahren (OG act. 2 S. 12 f.).

Das Obergericht hält hierzu fest, der Streitwert richte sich nach dem Rechtsbegehren des Beschwerdeführers zur Zeit des Eintritts der Rechtshängigkeit. Der Beschwerdeführer habe auf Feststellung der Verlängerung bzw. Erneuerung des Mietvertrags, und zwar eines unbefristeten Mietvertrags, geklagt. Es gehe mithin um die Frage der Berechtigung der Nutzung des in Frage stehenden Areals. Im Gegensatz zu den früheren Verfahren, die im Zusammenhang mit der Anfechtung der Kündigung gestanden seien, stehe hier das unbefristete Nutzungsrecht als solches am fraglichen Areal im Streit, weshalb § 21 ZPO zur Anwendung gelange und damit der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung, d.h. der Jahresmie-

te. Das Obergericht bestätigt in der Folge die erstinstanzliche festgelegten Gerichtsgebühr und Prozessentschädigung (KG act. 2 S. 10 f. Erw. II/6.6).

Der Beschwerdeführer bringt im Kassationsverfahren im wesentlichen die gleichen Argumente vor wie bereits in der Rekurschrift. Er verweist auf eine Stelle bei Frank/Sträuli/Messmer, wonach Mietzinse keine periodische Leistungen im Sinne von § 21 ZPO darstellten. Er rügt wie bereits im Rekursverfahren, das Bezirksgericht sei mit Bezug auf die Festsetzung des Streitwerts dem Antrag der Beschwerdegegner in deren Klageantwortschrift gefolgt, ohne dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zu geben, zum betreffenden Vorbringen der Beschwerdegegner Stellung zu nehmen. Zur Feststellung des Obergerichts, im Gegensatz zu den früheren Verfahren, die im Zusammenhang mit der Anfechtung der Kündigung gestanden seien, stehe hier das unbefristete Nutzungsrecht als solches am fraglichen Areal im Streit, hält der Beschwerdeführer fest, mit dem ersten Erstreckungsbegehren sei eine Erstreckung um mindestens drei Jahre begehrt worden. Er, der Beschwerdeführer, habe auch im Erstreckungsverfahren weiterhin einen unbefristet gültigen Mietvertrag gewollt, der mindestens drei Jahre nicht gekündigt werden könne. Nachdem die drei Jahre seit Einreichung des Erstreckungsbegehrens als Folge der Prozessdauer abgelaufen gewesen seien, seien die involvierten Gerichte von einem Streitwert von sechs Monatsmieten (entsprechend der Kündigungsfrist) ausgegangen. Hierzu nennt der Beschwerdeführer folgende Beweisofferte: "gerichtsnotorisch", "Akten aus dem Erstreckungsverfahren, im Bestreitungsfall zu edieren", "Parteibefragung". Er rügt, das Obergericht habe mit seiner Feststellung die Akten sachlich falsch wiedergegeben, das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers durch (möglicherweise absichtliches) Übersehen und Überlesen von relevanten Argumenten verletzt, willkürlich gehandelt sowie klares materielles Recht verletzt (KG act. 1 S. 12 - 14).

b) Soweit der Beschwerdeführer rügt, die Höhe der Gerichtsgebühren der bezirksgerichtlichen und obergerichtlichen Verfahren sei fehlerhaft festgesetzt worden, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Festsetzung der Gerichtsgebühren im Sinne von § 201 Ziff. 1 GVG ist eine Verwaltungssache. Sie unterliegt nicht der Kassationsbeschwerde sondern der Kostenbeschwerde nach § 206 GVG (ZR 102 [2003] Nr. 3 Erw. II/4, von Rechenberg, S. 28 unten).

c) Die Kosten- und Entschädigungsregeln der Zivilprozessordnung (§§ 64 ff. ZPO) stellen materielles Recht dar (Frank/Sträuli/Messmer, N 16 zu § 64 und N 47a zu § 281; vgl. schon Guldener, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach Zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 144). Bei der Beurteilung von Entscheidungen über die Kosten- und Entschädigungsfolgen steht der Kassationsinstanz daher nach § 281 Ziff. 3 ZPO lediglich eine beschränkte Überprüfungsbefugnis zu (von Rechenberg, S. 28). Dies muss namentlich auch dann gelten, wenn die Bemessung der Prozessentschädigung u.a. im Zusammenhang mit der Berechnung der streitigen vermögensrechtlichen Ansprüche angefochten wird. Mithin kommt im Zusammenhang mit der Regelung der Nebenfolgen der Kassationsinstanz auch hinsichtlich der Berechnung des Streitwertes nur eine (auf die Verletzung klaren Rechts) beschränkte Kognition zu (RB 1988 Nr. 40).

Das Bezirksgericht traf seinen Nichteintretensentscheid vom 29. August 2008 ohne zuvor dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Stellungnahme zur Klageantwortschrift und damit nicht nur zur Einrede der abgeurteilten Sache, sondern auch zu den in der gleichen Rechtsschrift enthaltenen Ausführungen der Beschwerdegegner bezüglich der Höhe des Streitwerts (BG act. 19 S. 3 Riff. 4) einzuräumen. Ob das Bezirksgericht hier richtig vorgegangen ist, kann offen bleiben, da der Beschwerdeführer die Möglichkeit hatte, seine Einwendungen gegen die Streitwertberechnung der Beschwerdegegner und des Bezirksgerichts in seiner Rekurschrift anzubringen und von dieser Möglichkeit auch Gebrauch machte. Dem Obergericht steht bei der Beurteilung des Rekurses volle Kognition zu, womit es die Vorbringen des Beschwerdeführers im Rekursverfahren bei seiner Entscheidung umfassend berücksichtigen kann. Ein allfälliger diesbezüglicher Mangel des bezirksgerichtlichen Verfahrens wäre dadurch geheilt.

Der pauschale Hinweis auf Gerichtsnotorietät und die Akten des Schlichtungsverfahrens genügt den Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht. Dem Kassationsgericht sind nicht sämtliche Kosten- und Entschädigungsregelungen früherer Entscheide verschiedener Instanzen in Verfahren der Parteien im Zusammenhang mit dem fraglichen Areal bekannt. Es ist auch nicht Sache des Kassationsgerichts, in den vorinstanzlichen Akten und allenfalls weiteren beigezogenen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nich-

tigkeitsgrundes zu durchforschen. Da das Kassationsgericht hat darüber zu befinden, ob der angefochtene Entscheid nach der bei der Vorinstanz gegebenen Aktenlage unter einem Nichtigkeitsgrund leidet. Neue Beweismittel, die eine Vervollständigung des vor der Vorinstanz vorzubringenden Prozessstoffs bezwecken, sind unzulässig (von Rechenberg, S. 17 unten). Eine Parteibefragung, wie vom Beschwerdeführer offeriert, fällt damit ausser Betracht.

Frank/Sträuli/Messmer halten an der vom Beschwerdeführer zitierten Stelle (N 1 zu § 21 ZPO) fest, periodisch wiederkehrende Leistungen, die einen Kapitalwert darstellten, seien Renten, Nutzungen, Alimente, Verwandtenunterstützungen usw., nicht aber Mietzinse, Heizkostenbeiträge und Lohnforderungen, die von einer Gegenleistung abhängig seien. Sie verweisen auf ZR 44 [1945] Nr. 78 und ZR 24 [1925] Nr. 173. Diese Rechtsansicht ist jedoch nicht zwingend. Zwar stehen in einem Miet- oder Arbeitsvertragsverhältnis eine Leistung (Zurverfügungstellung eines Mietobjekts bzw. der Arbeitskraft) einer Gegenleistung (Mietzins bzw. Lohn) gegenüber, was in der Regel bei Renten, Nutzungen, Alimenten und Verwandtenunterstützungen nicht der Fall ist. Dies ändert jedoch nichts daran, dass Mietzinsen und Lohnzahlungen üblicherweise in regelmässigen Abständen, also periodisch, zu leisten sind. Demgegenüber hat der Vermieter bzw. Arbeitnehmer das Mietobjekt bzw. die Arbeitskraft für dieselben Zeitperioden zur Verfügung zu stellen. Im Miet- oder Arbeitsverhältnis stehen sich also periodisch wiederkehrende Leistungsansprüche gegenüber. Im vorliegenden Fall ist der Bestand eines Mietverhältnisses streitig. Zwar ist ein solches kündbar, doch wird eine solche (erneute) Kündigung durch den Beschwerdeführer als Kläger im Feststellungsprozess nicht angestrebt. Auch beschränkt der Beschwerdeführer sein Feststellungsbegehren nicht auf einen bestimmten Zeitraum. Somit richtet sich das Begehren auf unbestimmte Zeit. Die Anwendung von § 21 ZPO durch das Bezirksgericht und das Obergericht bei der Festsetzung des Streitwerts ist damit jedenfalls vertretbar und verletzt nicht klares materielles Recht.

Einem allfälligen Missverhältnis zwischen dem sich daraus ergebenden hohen Streitwert von Fr. 720'000.— und der grundsätzlich nach den Ansätzen von § 3 Abs. 1 der Anwaltsgebührenverordnung (AnwGebVO) resultierenden Grundgebühr kann das Gericht Rechnung tragen. § 3 Abs. 2 AnwGebVO sieht allgemein

die Möglichkeit einer Unterschreitung dieser Ansätze bis zu einem Drittel vor. Weiter ist auch nach § 3 Abs. 4 AnwGebVO eine Ermässigung dieser Grundgebühr auf die Hälfte möglich, wenn periodisch wiederkehrende Leistungen streitig sind. Die beiden Reduktionen können kumuliert werden. Die Grundgebühr bei einem Streitwert von Fr. 720'000.— beträgt Fr. 27'200.--. Das Bezirksgericht setzte die Prozessentschädigung auf Fr. 9'750.—fest und schöpfte damit die Reduktionsmöglichkeiten weitgehend aus. Das Obergericht verpflichtete den Beschwerdeführer, den Beschwerdegegnern für das Rekursverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 3'000.—zu bezahlen und nahm damit eine weitere merkliche Reduktion zugunsten des Beschwerdeführers vor.

Mit Bezug auf die Festsetzung der Prozessentschädigungen für die beiden vorinstanzlichen Verfahren erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet.

III.

Da die Nichtigkeitsbeschwerde abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann, sind die Kosten des Kassationsverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 64 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerdegegner hatten die Beschwerde nicht zu beantworten und verzichteten auf eine Stellungnahme zum Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung. Ihnen ist mangels erheblicher Umtriebe im Kassationsverfahren keine Prozessentschädigung zuzusprechen.

Das Gericht beschliesst:

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung und Rechtsvertretung wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
3. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 5'000.--.
4. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
5. Den Beschwerdegegnern werden für das Kassationsverfahren keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
6. 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 Fr. 720'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 30. März 2009 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.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die I. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und das Bezirksgericht Z, je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: