



---

Kass.-Nr. AA090123/U/mum

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Bernhard Gehrig, Andreas Donatsch, Paul Baumgartner und die Kassationsrichterin Yvona Griesser sowie der juristische Sekretär Markus Nietlispach

## Zirkulationsbeschluss vom 13. August 2010

in Sachen

X.,

...,

Kläger, Appellat und Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. \_\_\_\_\_

gegen

1. Y.,

...,

2. Z.,

...,

Beklagte, Appellanten und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. \_\_\_\_\_

betreffend

## **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 13. August 2009 (NG090008/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1. Mit schriftlichem Vertrag vom 4./7. März 1997 mieteten die Beschwerdegegner (Beklagte und Appellanten) vom Beschwerdeführer (Kläger und Appellant) per 1. April 1997 eine 4-Zimmer-Wohnung mit Keller- und Estrichabteil in der Liegenschaft A.-strasse 00 in Zürich (MG act. 3/3/1 = MG act. 3/9/1). Mit amtlichen Formularen, datiert vom 5. Juni 2007, kündigte der Beschwerdeführer den Mietvertrag per 30. September 2007 mit der Begründung "umfassende Renovation der Wohnung" (MG act. 3/3/2 = MG act. 3/9/6 und MG act. 3/3/3 = MG act. 3/9/8). In einem Begleitschreiben zur Kündigung wurde den Beschwerdegegnern mitgeteilt, dass sich die Eigentümerschaft entschieden habe, eine umfassende Sanierung der Wohnung vorzunehmen. Dabei würden beide Nasszellen vollständig ersetzt, allenfalls mit Grundrissveränderungen, und alle Oberflächen erneuert. Die Arbeiten würden in der leeren Wohnung ausgeführt, weshalb das Mietverhältnis gekündigt werde (MG act. 3/3/2 = MG act. 3/9/7 und MG act. 3/3/3 = MG act. 3/9/9).

2. Die Beschwerdegegner gelangten daraufhin am 3. Juli 2007 mit dem Begehren an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Zürich, die ausgesprochene Kündigung für ungültig zu erklären; eventualiter verlangten sie eine längstmögliche Erstreckung des Mietverhältnisses (MG act. 3/1). Im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung vom 23. Oktober 2007 beschloss die Schlichtungsbehörde, die Kündigung für missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR und damit für ungültig zu erklären (MG act. 2 = MG act. 3/10).

3. In der Folge rief der Beschwerdeführer innert gebotener Frist das Mietgericht des Bezirkes Zürich (Erstinstanz) an. Dabei stellte er das Begehren, die Kündigung als gültig anzuerkennen und das Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses abzuweisen (MG act. 1). Nach durchgeführtem Hauptverfahren (vgl. MG act. 10 und 20 sowie MG Prot. S. 9 ff.) erging am 18. Februar 2009 das mietgerichtliche Urteil (MG act. 34 = OG act. 43), mit dem die Erstinstanz die Kündigung

vom 5. Juni 2007 in Gutheissung der Klage für gültig erklärte; zugleich erstreckte sie das Mietverhältnis definitiv um drei Jahre bis zum 30. September 2010.

4. Hiegegen erklärten die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 9. März 2009 rechtzeitig Berufung (MG act. 38), die sie mit Rechtsschrift vom 21. April 2009 begründeten (OG act. 49). Dabei beantragten sie die Aufhebung des mietgerichtlichen Erkenntnisses und die Ungültigerklärung der Kündigung, eventualiter die Rückweisung der Sache an die Erstinstanz zur Durchführung eines Beweisverfahrens. Die klägerische Berufungsantwort mit dem Antrag auf Abweisung der Berufung datiert vom 2. Juni 2009 (OG act. 55). Mit Beschluss vom 13. August 2009 wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) die Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren) zulasten des Beschwerdeführers ab und stellte fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses per 30. September 2007 ungültig sei (OG act. 60 = KG act. 2).

5. Gegen diesen den Parteien am 18. August 2009 zugestellten (OG act. 61/1-2), als (Berufungs-)Endentscheid 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; s.a. Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) obergerichtlichen Beschluss (vgl. § 259 Abs. 2 ZPO) richtet sich die vorliegende, fristwährend (vgl. § 287 ZPO) eingereichte Nichtigkeitsbeschwerde vom 9. September 2009 (KG act. 1). Darin beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und – im Sinne eines neuen Sachentscheids gemäss § 291 Satz 2 ZPO – die Bestätigung des mietgerichtlichen Urteils (KG act. 1 S. 2).

Mit Präsidialverfügung vom 10. September 2009 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (KG act. 4; s.a. KG act. 3 und 6). Da es sich um ein einfaches und rasches Verfahren handelt (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR und § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO), ist der Beschwerdeführer nicht kautionspflichtig (§ 78 Ziff. 2 ZPO; s.a. § 75 Abs. 1 ZPO).

Die Vorinstanz hat ausdrücklich auf Vernehmlassung verzichtet (KG act. 8). Demgegenüber beantragen die Beschwerdegegner in ihrer rechtzeitig erstatteten (vgl. KG act. 4 und 5/2) Beschwerdeantwort vom 9. Oktober 2009, welche dem Beschwerdeführer unter dem 12. Oktober 2009 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (vgl. KG act. 10 und 11/1), die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei (KG act. 9). Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

## II.

1. Im vorliegenden Verfahren ist (einzig) die Frage strittig, ob der Beschwerdeführer tatsächlich beabsichtige, die streitgegenständliche Wohnung umfassend zu renovieren, oder ob dieser Kündigungsgrund – wie die Beschwerdegegner geltend machen – lediglich vorgeschoben sei, um Letztere (sowie drei weitere Mietparteien in derselben Liegenschaft, deren Mietverträge ebenfalls gekündigt wurden und deren Kündigungsschutzbegehren Gegenstand von separaten Gerichtsverfahren sind; vgl. Kass.-Nrn. AA090124 und AA090125) als Mieter loszuwerden.

2. Die Vorinstanzen waren diesbezüglich unterschiedlicher Auffassung:

2.1. Die Erstinstanz erwog, dass der Beschwerdeführer den Kündigungsgrund der umfassenden Sanierung der beklagten und weiterer drei Wohnungen zwecks Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit derselben im mittleren Preissegment anhand der eingereichten Unterlagen insgesamt genügend einleuchtend und glaubhaft darzulegen vermocht habe. Dementsprechend hielt sie den angeführten Kündigungsgrund nicht als vorgeschoben bzw. nahm sie an, dass die Beschwerdegegner solches nicht hätten beweisen können, womit die Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse und folglich gültig sei (MG act. 34 S. 8 ff., Erw. III/2).

2.2. Im Gegensatz dazu kam die Vorinstanz in einlässlicher Würdigung der Parteivorbringen und der Beweislage zum Schluss, dass der behauptete Kündigungsgrund der umfassenden Sanierung der Wohnung mit den aktenkundigen

Beweismitteln nicht glaubhaft gemacht sei. Dabei würdigte sie insbesondere den (erst) vom 23. August 2007 (und damit einem Zeitpunkt nach erfolgter Kündigung) datierenden Umbaubeschrieb (KG act. 2 S. 6-9, Erw. II/3.1), den Umfang, die Art, die Kosten und die Umstände der vom Beschwerdeführer geltend gemachten früheren Renovationen in der fraglichen Liegenschaft (KG act. 2 S. 9-11 und 12 f., Erw. II/3.2 und II/4.1), die Umstände der Neuvermietungen im Jahre 2008 (KG act. 2 S. 13 f., Erw. II/4.2), die Neuvermietung einer frei gewordenen 4-Zimmer-Wohnung ohne vorgängige Renovation im Dezember 2007 (KG act. 2 S. 15, Erw. II/4.3) sowie die zeitliche Nähe der Kündigung bzw. der zur Kündigung führenden Änderung der klägerischen Renovationsphilosophie zum Ablauf der (Kündigungs-)Sperrfrist, welche gegenüber den Beschwerdegegnern bestanden hatte (KG act. 2 S. 15 f., Erw. II/4.4). Daraus ergäben sich – so das vorinstanzliche Fazit – diverse Tatsachen, welche die Kündigung insgesamt als treuwidrig erscheinen liessen. So stehe einerseits fest, dass der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit seiner Renovationstätigkeit innerhalb kurzer Zeit zwei Strategiewechsel vorgenommen habe: Während er ursprünglich bloss bei Gelegenheit von Mieterwechseln Renovationen habe ausführen lassen, habe er am 5. Juni 2007 für (angeblich) geplante umfassende Sanierungsarbeiten (erstmalig) Kündigungen ausgesprochen. Im Dezember 2007 habe der Beschwerdeführer dann aber unbestritten eine nicht renovierte 4-Zimmer-Wohnung im selben (unrenovierten) Zustand neu vermietet. Für diese Änderungen seines Vorgehens habe weder der Beschwerdeführer selbst einen nachvollziehbaren Grund genannt, noch sei ein solcher aus den Akten ersichtlich. Es komme hinzu, dass die angefochtene Kündigung – ebenso wie die weiteren zeitgleich erfolgten Kündigungen – nur kurz nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist ausgesprochen worden sei. Sie sei deshalb als missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR zu qualifizieren (KG act. 2 S. 16, Erw. II/4.5).

3. Der Beschwerdeführer macht geltend, der vorinstanzliche Entscheid beruhe einerseits auf aktenwidrigen und willkürlichen tatsächlichen Annahmen; andererseits verletze er klares materielles Recht (KG act. 1 S. 3 [Ziff. 4] und 4 [Ziff. 9]). Damit beruft er sich auf die Nichtigkeitsgründe gemäss § 281 Ziff. 2 und 3 ZPO. Dabei richten sich seine Rügen primär gegen die Ausführungen in Erwä-

gung II/4 des vorinstanzlichen Entscheids (KG act. 2 S. 11-16), währenddem die Erwägung II/3 (KG act. 2 S. 6-11) nur am Rande und summarisch beanstandet wird (KG act. 1 S. 4, Ziff. 8-10).

4. Bevor im Einzelnen auf die in der Beschwerde erhobenen Rügen eingegangen wird (vgl. nachstehende Erw. II/5.1-5.8), rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführer auf die Besonderheiten des Kassationsverfahrens hinzuweisen:

4.1. Das Beschwerdeverfahren nach §§ 281 ff. ZPO stellt seiner Natur nach keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter 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), und auch dies nur insoweit, als die Vorschrift von § 285 ZPO eine Beurteilung der erhobenen Rügen durch die Kassationsinstanz überhaupt zulässt (dazu nachstehende Erw. II/4.2).

Um diesen ihm obliegenden Nachweis zu erbringen, hat sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid und den darin enthaltenen, den Entscheid tragenden Erwägungen auseinanderzusetzen 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 – zumal bei Einwänden gegen die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz – ein Nichtigkeitsgrund rechtsgenügend dartun, indem bloss die Richtigkeit der vorinstanzlichen Auffassung in Abrede gestellt und dieser in appellatorischer Weise die eigene, abweichende Würdigung der aktenkundigen Beweise entgegengestellt wird. Vielmehr sind in der Beschwerdebegründung 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 dar-

legen, welche wo (in den vorinstanzlichen Erwägungen) getroffenen tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheids aufgrund welcher (präzis zu nennen) Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind neben der bemängelten Stelle im angefochtenen Entscheid ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Ebenso muss, wer einwendet, bestimmte Vorbringen seien zu Unrecht nicht berücksichtigt oder behandelt worden, sagen, wo (Aktenstelle) er diese vorgetragen hat. Wer schliesslich vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat. Es ist mithin nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten (oder gar eines anderen möglichen) Nichtigkeitsgrundes zu suchen (einlässlich zu den formellen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 56 f., 72 f.; s.a. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO). Immerhin hat die Subsumtion der gerügten Mängel unter die einzelnen Ziffern von § 281 ZPO gemäss dem Grundsatz "iura novit curia" von Amtes wegen zu erfolgen, weshalb die fehlende oder unzutreffende Einordnung des geltend gemachten Mangels unter die gesetzlich vorgesehenen Nichtigkeitsgründe einem Beschwerdeführer nicht zu schaden vermag (ZR 106 Nr. 8, Erw. II/5/b; 106 Nr. 78; Erw. II/2.1/c; Kass.-Nr. AA070097 vom 24.12.2007 i.S. N.c.L., Erw. 3; AA070045 vom 5.6.2007 i.S. T. und B.c.R., Erw. II/2/a; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 18; Spühler/Vock, a.a.O., S. 73 und 75).

Erfüllt die Beschwerde (als Ganzes) oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese (als Rechtsmittelvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfenden) Begründungsanforderungen nicht, kann auf die Beschwerde oder die entsprechenden Vorbringen nicht eingetreten werden.

4.2. Nach § 285 ZPO 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 (Grundsatz der Subsidiarität der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde gegenüber den bundesrechtlichen Rechtsmitteln).

Der vorinstanzliche Beschluss hat einen Rechtsstreit über ein dem Bundesprivatrecht unterstehendes Rechtsverhältnis (Mietvertrag) zum Gegenstand und unterliegt der (ordentlichen) Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht (vgl. hinten, Erw. IV). Im Rahmen dieses Rechtsmittels überprüft das Bundesgericht (unter anderem) eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG). Folglich ist die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem neben der Vorschrift von Art. 8 ZGB insbesondere auch die mietrechtlichen Bestimmungen des OR (und unter ihnen Art. 271 Abs. 1 OR) gehören, nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht zu erheben (ZR 107 Nr. 79, Erw. 3/b; 107 Nr. 59, Erw. 3.1; 107 Nr. 21, Erw. II/5/b m.w.Hinw.; Reetz, Das neue Bundesgerichtsgesetz unter besonderer Berücksichtigung der Beschwerde in Zivilsachen, SJZ 2007, S. 37; Kuhn/Nietlispach, Bundesrechtsmittel und kantonale Rechtsmittel – Die Perspektiven kantonalen Gerichte am Beispiel des Kantons Zürich, ZZZ 2008/09, S. 300). Das gilt auch dann, wenn vor Kassationsgericht eine Verletzung *klaren* materiellen Bundesrechts (im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO) behauptet und damit sinngemäss die Rüge willkürlicher Anwendung bundes(zivil)rechtlicher Vorschriften (Art. 9 BV) erhoben wird (vgl. ZR 105 Nr. 10, Erw. III/2; 106 Nr. 50, Erw. II/4/g/aa; Kuhn/Nietlispach, a.a.O., S. 305). Zulässig sind hingegen die Rügen der Verletzung wesentlicher (kantonalrechtlicher) Verfahrensgrundsätze (§ 281 Ziff. 1 ZPO) und der aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahme (§ 281 Ziff. 2 ZPO).

4.3. Schliesslich ist vorzuschicken, dass Aktenwidrigkeit im Sinne von § 281 Ziff. 2, 1. Variante ZPO nur vorliegt, wenn Bestandteile der Akten, die im Zeitpunkt des fraglichen Entscheides dem Gericht vorlagen, überhaupt nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen wurden und sich deshalb die angefochtene tatsächliche Feststellung als "blanker Irrtum" erweist (von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 67 f.; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 44 zu § 281 ZPO; ZR 55 Nr. 115; 81 Nr. 88, Erw. 6). Demge-

genüber ist die Beweiswürdigung willkürlich (im Sinne von § 281 Ziff. 2, 2. Variante ZPO), wenn der richtig wiedergegebene Akteninhalt im Zusammenhang mit der Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse in qualifiziert unrichtiger, d.h. unvertretbarer Weise gewürdigt wurde. Das trifft nicht schon dann zu, wenn die Kassationsinstanz bei freier Prüfung eventuell anders entscheiden würde; vielmehr muss der vom Sachrichter gezogene Schluss für einen unbefangenen Denker als geradezu unhaltbar erscheinen (ZR 81 Nr. 88, Erw. 6; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; RB 2002 Nr. 11). Es reicht für den Willkürvorwurf mit anderen Worten nicht aus, wenn in tatsächlicher Hinsicht auch ein anderer Schluss als der von der Vorinstanz gezogene denkbar ist (oder gar sachgerechter erscheint). Eine substantiierte Willkürklage bedingt deshalb, dass im Einzelnen erklärt wird, inwiefern die im angefochtenen Entscheid effektiv angestellten Überlegungen tatsächlicher Natur nicht nur unzutreffend, sondern willkürlich, d.h. unvertretbar sein sollen.

Die Unterscheidung zwischen Aktenwidrigkeit und Willkür war unter der Herrschaft des OG insbesondere für die Abgrenzung der Prüfungszuständigkeit zwischen dem Kassationsgericht und dem Bundesgericht von Bedeutung. Seit der Inkraftsetzung des BGG hat sie ihre Relevanz jedoch weitestgehend verloren, sind nunmehr doch sowohl die Willkür- als auch die Aktenwidrigkeitsklagen im kantonalen Kassationsverfahren stets zulässig (vgl. ZR 107 Nr. 21; Kuhn/Nietlisbach, a.a.O., S. 307).

5. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ergibt sich für die in der Beschwerde erhobenen Rügen, was folgt:

5.1.a) Unter dem Titel "Zur Widersprüchlichkeit des angefochtenen Entscheides" ganz allgemein und insbesondere in E. II./4.5" wendet der Beschwerdeführer zunächst ein, im angefochtenen Entscheid werde zwar zutreffend festgehalten, dass die Missbräuchlichkeit einer Kündigung durch den Kündigungsempfänger zu beweisen sei, derweil die kündigende Partei den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen müsse. Indem die Vorinstanz auf Missbräuchlichkeit der Kündigung geschlossen, die Frage jedoch offengelassen habe, ob der Beschwerdeführer die Kündigung plausibilisiert habe, habe sie ihn der Möglichkeit

beraubt, den Kündigungsgrund mit den von ihm angegebenen Beweismitteln zu erhärten. Dies stelle eine Verletzung klaren materiellen Rechts dar (KG act. 1 S. 4/5, Ziff. 11 f.).

b) Mit diesem Einwand rügt der Beschwerdeführer der Sache nach eine Missachtung seines Rechts auf Beweis der von ihm zum Nachweis des geltend gemachten Kündigungsgrundes (umfassende Sanierung) vorgetragene(n) Tatsachen. Das Recht auf Beweis erheblicher strittiger Tatsachen (§ 133 ZPO, Art. 8 ZGB) stellt – als Ausfluss des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs – einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz dar (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 38 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 66). Seine Verletzung fällt somit unter § 281 Ziff. 1 ZPO (und nicht unter Ziff. 3 der Vorschrift). Die unzutreffende Subsumtion in der Beschwerde schadet dem Beschwerdeführer allerdings nicht (vgl. vorne, Erw. II/4.1).

c) Der Beschwerdeführer legt indessen nicht näher dar, zu welchen konkreten Tatsachenbehauptungen die Vorinstanz welche Beweismittel zu Unrecht nicht abgenommen habe und wo (Aktenstelle) er diese zum Beweis des von ihm angeführten Kündigungsgrundes anboten habe. Insoweit vermag die Beschwerde den formellen Anforderungen an die Begründung einer solchen nicht zu genügen, weshalb diesbezüglich nicht auf sie eingetreten werden kann (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/4.1). Damit kann offenbleiben, ob die Rüge unter dem Aspekt von § 285 ZPO überhaupt zulässig wäre (dazu vorne, Erw. II/4.2).

5.2.a) Im nämlichen Zusammenhang wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, die Beweislastvorschriften und gleichzeitig klares materielles Recht verletzt zu haben, indem sie – ohne es offen zu sagen – seiner Darstellung zum Kündigungsgrund offensichtlich keinen Glauben geschenkt und statt dessen auf Missbräuchlichkeit der Kündigung geschlossen habe (KG act. 1 S. 5, Ziff. 13).

b) Die damit aufgeworfene Frage nach der zutreffenden Beweislastverteilung wird für Rechtsverhältnisse des Bundeszivilrechts (und damit insbesondere auch für Mietverhältnisse über Wohnräume) von Art. 8 ZGB geregelt (Schmid, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch I, 3. A., Ba-

sel/Genf/München 2006, N 4 und 24 zu Art. 8 ZGB; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, S. 141, Ziff. 103; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13c zu § 285 ZPO; BGE 128 III 273, Erw. 2/a/aa; 130 III 601, Erw. 5.4; 130 III 327, Erw. 5; ZR 106 Nr. 32, Erw. 2.3/b). Es handelt sich somit um eine Frage des Bundesrechts (s.a. Kuhn/Nietlispach, a.a.O., S. 302). Als solche kann sie (im Rahmen der gegen den angefochtenen Entscheid offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen) der freien bundesgerichtlichen Prüfung unterbreitet werden (Art. 95 lit. a BGG; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13c zu § 285 ZPO). Damit erweist sich die Beschwerde auch diesbezüglich als unzulässig (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/4.2; s.a. Spühler/Vock, a.a.O., S. 68/69).

c) Gleiches würde gelten, sollte mit dem im vorliegenden Kontext (KG act. 1 S. 5, Ziff. 12) erhobenen Einwand der Verletzung klaren materiellen Rechts gerügt werden, die Vorinstanz habe die Kündigung zu Unrecht als missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR betrachtet. Denn auch die rechtliche Subsumtion des aktenkundigen Sachverhalts unter die privatrechtlichen Vorschriften bzw. – konkret – die richtige Anwendung von Art. 271 Abs. 1 OR kann als Frage des (materiellen) Bundesrechts vom Bundesgericht mit freier Kognition geprüft werden, womit sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung entzogen ist (§ 285 ZPO).

5.3.a) Mit Bezug auf die vorinstanzliche Erwägung, wonach der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit seiner Renovationstätigkeit innerhalb kurzer Zeit zwei Strategiewechsel vorgenommen habe, für welche er selbst keinen nachvollziehbaren Grund genannt habe und ein solcher auch aus den Akten nicht ersichtlich sei (KG act. 2 S. 16, Erw. II/4.5), wird in der Beschwerde vorgebracht, die Vorinstanz habe an drei verschiedenen Stellen des angefochtenen Entscheids anerkannt, dass der Beschwerdeführer frei sei zu bestimmen, wann welche Wohnung in welchem Ausmass renoviert werden solle. Gleichzeitig habe die Vorinstanz ihm aber vorgeworfen, er habe bei seiner Renovationstätigkeit Strategiewechsel vorgenommen, und daraus auf Missbräuchlichkeit der Kündigung geschlossen. Damit habe sie sich in Widerspruch zu sich selbst und zu klarem materiellem Recht gesetzt (KG act. 1 S. 5, Ziff. 14).

b) Wie auch die Überschrift des betreffenden Abschnitts (KG act. 1 S. 5, VI.) vermuten lässt, scheint der Beschwerdeführer zu verkennen, dass die Vorinstanz ihm nicht die Vornahme der beiden Strategiewechsel *als solche* vorgehalten bzw. nicht die Strategiewechsel *als solche* zu seinem Nachteil gewürdigt hat; deren Zulässigkeit hat die Vorinstanz gegenteils ausdrücklich bejaht. Die Missbräuchlichkeit der Kündigung wurde mit anderen Worten keineswegs "wegen 'Strategiewechsel' des Klägers im Zusammenhang mit seiner Renovationstätigkeit" (a.a.O.) bejaht. Vielmehr hielt die Vorinstanz fest, dass der Beschwerdeführer für die anerkanntermassen in seiner freien Entscheidung liegenden Änderungen in der Art der Vornahme der Renovationen *keinen nachvollziehbaren Grund* genannt habe und ein solcher auch nicht evident sei, weshalb die (ihm freigestellten und damit ohne Weiteres zulässigen) Strategiewechsel (zusammen mit weiteren Gesichtspunkten) aber als Indiz dafür zu betrachten seien, dass die Kündigung nicht wegen der behaupteterweise beabsichtigten umfassenden Sanierung der Wohnung ausgesprochen worden sei, sondern um die Beschwerdegegner als Mieter loszuwerden (vgl. KG act. 2 S. 12, 14 unten und 15, wo jeweils ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Fehlen eines nachvollziehbaren Grundes für die als solche durchaus im Belieben des Beschwerdeführers stehende Änderung der Renovationsphilosophie in die Beweiswürdigung miteinzubeziehen sei). Inwiefern in dieser beweismässigen Würdigung des zweimaligen Strategiewechsels bzw. der Mitberücksichtigung des Fehlens eines plausiblen Grundes für die Strategiewechsel ein Widerspruch zur grundsätzlich anerkannten Freiheit der Renovationsplanung und -philosophie oder eine Verletzung klaren materiellen Rechts liegen sollte, ist nicht ersichtlich, zumal der Beschwerdeführer auch nicht näher präzisiert, welche geschriebenen oder ungeschriebenen Normen des materiellen Rechts (welchen Gemeinwesens) er dadurch als klarerweise verletzt erachtet.

5.4. Ebenfalls nicht durchzudringen vermag die weitere Rüge, wonach es, wenn der Kläger schon frei sei zu bestimmen, welche Wohnung wann und in welchem Ausmass renoviert werde, gar nicht erforderlich sei, dass er für das unterschiedliche Mass und den Zeitpunkt der Renovation jeder Wohnung einen nachvollziehbaren Grund nenne, weshalb der vorinstanzliche Vorhalt (schon als solcher) "aktenwidrig und willkürlich" sei (KG act. 1 S. 5/6, Ziff. 15). So ging die Vor-

instanz keineswegs davon aus, dass es für einen Strategiewechsel einen nachvollziehbaren Grund brauche; vielmehr bezog sie Letzteren bzw. dessen Fehlen lediglich in die Beweiswürdigung mit ein. Wenn sie in diesem Sinne bei der Prüfung der Plausibilität des Kündigungsgrundes bzw. der Missbräuchlichkeit der Kündigung im Rahmen der Erstellung des entscheidenderheblichen Sachverhalts (tatsächlich beabsichtigter Kündigungszweck) neben anderem auch den Umstand mitberücksichtigt und gewürdigt hat, dass der Beschwerdeführer seine Renovationsstrategie ohne nachvollziehbaren Grund mehrfach geändert habe, erscheint dies – trotz anerkanntermassen bestehender Freiheit bezüglich der Renovationsphilosophie – zumindest nicht als unhaltbar oder gar abwegig, sondern als durchaus vertretbar. Darin kann jedenfalls keine Willkür in der Beweiswürdigung im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO erblickt werden (vgl. vorne, Erw. II/4.3).

5.5.a) Im Weiteren hält der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Annahme für aktenwidrig und willkürlich, dass er für seinen Strategiewechsel weder einen nachvollziehbaren Grund genannt habe noch ein solcher aus den Akten ersichtlich sei. Gegenteilig habe er durchaus plausible Gründe für seine Renovationsentscheide genannt und auch darauf hingewiesen, dass er derzeit für die vier interessierenden Wohnungen und drei andere Fr. 475'000.-- reserviert habe, während eine umfassende Renovation weiterer Wohnungen erst später erfolgen werde. Ferner habe er geltend gemacht, dass die hier zur Diskussion stehende Wohnung und drei weitere umfassender renoviert würden, weil sie bislang nur punktuell renoviert worden seien und weil sie den niedrigsten Mietzins abwerfen würden (KG act. 1 S. 5/6, Ziff. 15 m.Hinw. auf MG Prot. S. 22 und 23, MG act. 10 S. 6 und 7 sowie OG act. 55 S. 6).

b) Aus den Erwägungen im angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Vorinstanz die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Gründe für seine (uneinheitliche) Renovationspraxis nicht übersehen, sondern durchaus zur Kenntnis genommen und auf ihre Plausibilität geprüft hat (vgl. insbes. KG act. 2 S. 10 f. und 12 f.); von einer aktenwidrigen Nichtberücksichtigung der betreffenden Vorbringen kann somit keine Rede sein (s.a. vorne, Erw. II/4.3). Entgegen klägerischer Ansicht hielt sie diese im Lichte der übrigen Akten- und Beweislage aber

nicht für nachvollziehbar und überzeugend, sondern für vorgeschoben. Mit der von der Vorinstanz hierfür gegebenen Begründung (KG act. 2 S. 9 ff.) setzt sich der Beschwerdeführer nicht näher auseinander. Statt dessen beschränkt er sich im vorliegenden Kontext im Wesentlichen darauf, seine früheren Vorbringen zu wiederholen, ohne inhaltlich auf die Erwägungen Bezug zu nehmen, mit denen die Vorinstanz dieselben argumentativ entkräftet hat. Damit übt er der Sache nach jedoch rein appellatorische Kritik an der vorinstanzlichen Würdigung seiner Vorbringen, ohne darzulegen oder gar rechtsgenügend nachzuweisen, dass und aufgrund welcher (weiterer) Aktenstellen diese willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO, d.h. geradezu unhaltbar sein sollte. Insofern mangelt es der Beschwerde an einer hinreichenden Begründung (vgl. vorne, Erw. II/4.1).

5.6. Unbehelflich ist ferner der Einwand, dass die Vorinstanz letztlich von den willkürlichen tatsächlichen Annahmen ausgehe, ein Vermieter eines Mehrfamilienhauses habe die Renovation der einzelnen Wohnungen nur bei Mieterwechseln vorzunehmen, falls er dies bislang so gehandhabt habe, und er müsse bei der Renovation mehrerer Wohnungen einen Synergieeffekt erzielen und die Wohnungen zudem stets im gleichen Ausmass renovieren (KG act. 1 S. 6, Ziff. 16). Diese Annahmen hat die Vorinstanz an den vom Beschwerdeführer genannten Stellen ihres Entscheids (KG act. 2, Erw. II/4.1 Abs. 3 und II/4.2 Abs. 1) nämlich nicht getroffen. Vielmehr hat sie lediglich die aktenkundigen Tatsachen, dass der Beschwerdeführer entgegen seiner bisherigen Praxis für die Renovation der beklagten Wohnung den Mietvertrag gekündigt hat, dass diese Renovation gegenüber früheren Renovationen ein wesentlich umfangreicheres Ausmass annehmen solle und dass der Beschwerdeführer nicht behauptet habe, durch das gewählte Vorgehen einen Synergieeffekt erzielen zu können, bei der Prüfung der (Tat-)Frage, ob die behaupteten Renovationsarbeiten tatsächlich beabsichtigt oder lediglich vorgeschoben seien, in die (Gesamt-)Betrachtung miteinbezogen und – zusammen mit der übrigen Aktenlage – beweismässig gewürdigt. Inwiefern darin Willkür in der Beweiswürdigung liegen sollte, wird in der Beschwerde nicht näher ausgeführt. Die beanstandeten willkürlichen Annahmen (§ 281 Ziff. 2 ZPO) liegen jedenfalls nicht vor.

Im Übrigen scheint der Beschwerdeführer mit der zur Debatte stehenden Rüge ohnehin eher geltend zu machen, die Vorinstanz sei zu Unrecht (im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO) davon ausgegangen, dass die Kündigung nur bei Vorliegen der genannten Umstände (Synergieeffekt, gleicher Renovationsumfang wie früher) nicht als missbräuchlich zu gelten hätte bzw. dass diese Umstände zu Unrecht als Rechtmässigkeitsvoraussetzungen für die Kündigung betrachtet worden seien. Wie es sich damit verhält, ist jedoch – als Frage der richtigen Anwendung materiellen Bundesrechts (Art. 271 OR) – nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern im Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht zu entscheiden (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/4.2).

5.7.a) Die Vorinstanz hat unter anderem auch den Kündigungszeitpunkt, d.h. den Umstand (zulasten des Beschwerdeführers) gewürdigt, dass die Kündigung nur kurz nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist ausgesprochen wurde (KG act. 2 S. 15 f., Erw. II/4.4-4.5). "Diese tatsächliche Annahme" rügt der Beschwerdeführer als willkürlich und als Verletzung klaren materiellen Rechts. Zur Begründung führt er aus, dass eine Kündigung, die kurze Zeit nach Ablauf einer Sperrfrist ergehe, nicht per se missbräuchlich sei, sondern nur dann, wenn sie den Zweck verfolge, den Mieter dafür zu sanktionieren, dass er in einem vorangegangenen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ganz oder erheblich obsiegt habe. Die Vorinstanz habe aber auf Missbräuchlichkeit und damit sinngemäss auf eine "Rache-kündigung" geschlossen, ohne auch nur im Entferntesten die Tatsachen zu nennen, die sie zu diesem Schluss geführt hätten. Dabei habe sie völlig ausser Acht gelassen, dass der Beschwerdeführer geltend gemacht habe, dass die fragliche Wohnung (und drei weitere) bisher nie umfassend renoviert worden sei und dementsprechend den niedrigsten Ertrag abwerfe (KG act. 1 S. 6/7, Ziff. 17/18).

b) Der Beschwerdeführer nennt keine Aktenstelle, welche die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Kündigung nur kurz nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist ausgesprochen worden sei, als willkürlich erscheinen liesse. Insoweit kann mangels rechtsgenügender Begründung nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/4.1). Daneben bleibt im Dunkeln, inwiefern in der bemängelten Feststellung zugleich eine Verletzung (welchen) klaren

materiellen Rechts zu erblicken sein sollte, soweit diese Rüge unter dem Gesichtspunkt von § 285 ZPO im Kassationsverfahren überhaupt zulässig ist (vgl. dazu vorne, Erw. II/4.2).

c) Sodann hat die Vorinstanz entgegen beschwerdeführerischer Auffassung nicht entschieden, die Kündigung sei allein deswegen (per se) missbräuchlich, weil sie kurze Zeit nach Ablauf der Sperrfrist erfolgt sei – welche vom Bundesrecht (Art. 271 f. OR) geregelte Rechtsfrage im Übrigen nicht im Kassationsverfahren, sondern vor Bundesgericht zur Prüfung zu stellen wäre (vgl. § 285 ZPO und vorne, Erw. II/4.2). Vielmehr hat sie im engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Ablauf der Sperrfrist und Vornahme der Kündigung – neben den in den vorangehenden Erwägungen gewürdigten weiteren Umständen – bloss ein zusätzliches Indiz dafür gesehen, dass der Kündigungsgrund vorgeschoben sei (vgl. KG act. 2 S. 16, Erw. II/4.4 a.E.). Damit hat sie nicht nur im Einzelnen begründet, auf welche Tatsachen sie diesen Schluss stützt (und dabei insbesondere auch zum klägerischen Argument Stellung genommen, dass die fragliche Wohnung bisher nie umfassend renoviert worden sei und dementsprechend den niedrigsten Ertrag abwerfe; vgl. KG act. 2 S. 13 und dazu vorne, Erw. II/5.5/b), sondern gerade auch den Kündigungszeitpunkt als derartige Tatsache angeführt. Weshalb diese (für den Beschwerdeführer nachteilige) beweismässige Würdigung des Kündigungszeitpunktes im Verbund mit den weiteren im angefochtenen Entscheid angeführten Indizien willkürlich sein sollte, wird in der Beschwerde nicht näher dargetan (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/4.1) und ist auch sonst nicht ersichtlich. Auch diesbezüglich ist somit kein Nichtigkeitsgrund nachgewiesen.

d) Sollte der Beschwerdeführer mit seiner Kritik sinngemäss geltend machen, die zeitliche Nähe der Kündigung zum Ablauf der Sperrfrist könne von vornherein kein die Treuwidrigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Kündigung indizierendes Kriterium sein, beträfe sein Einwand die bundesrechtlich geregelte (Rechts-) Frage der richtigen Anwendung von Art. 271 f. OR. Darauf wäre folglich nicht einzutreten (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/4.2).

5.8.a) Schliesslich macht der Beschwerdeführer weitere Kassationsgründe geltend, die er allerdings lediglich summarisch begründe, weil sie Erwägungen

des angefochtenen Entscheids betreffen, welche – wie die Vorinstanz ausdrücklich festhalte – für den Entscheid nicht kausal seien. Konkret führt er aus, die Vorinstanz vermöge in Erwägung II/3.1.1 "nicht auszuschliessen", dass der Umbaubeschrieb der B.-Bauorganisation (MG act. 12/3) "bloss aus prozessualen Gründen" produziert worden sei. Zudem sei sie der Ansicht, es lasse sich aus der Bezahlung von Fr. 10'000.-- für diesen Umbaubeschrieb durch den Beschwerdeführer nicht "ohne weiteres ableiten, es seien ernsthafte Renovationsabsichten vorhanden". Diese Feststellungen seien willkürlich, weil die ihnen zugrundeliegende Überzeugung kritiklos einer beklagtischen These folge und den Beschwerdeführer ohne Auseinandersetzung mit dessen Argumenten benachteilige (KG act. 1 S. 7, Ziff. 19 f.).

b) Die Vorinstanz hat im Einzelnen begründet, aufgrund welcher Umstände sie dem Umbaubeschrieb vom 23. August 2007 (MG act. 12/3) und der Bezahlung von Fr. 10'000.-- für dessen Erstellung nur eine beschränkte Beweiskraft für das Bestehen der behaupteten Renovationsabsichten beigemessen hat (KG act. 2 S. 7, Erw. 3.1.1). Mit welchen klägerischen Argumenten sie sich dabei zum Nachteil des Beschwerdeführers nicht auseinandergesetzt haben soll, wird in der (diesbezüglich bloss summarisch begründeten) Beschwerde nicht näher präzisiert. Ebenso wenig wird aufgezeigt, wo (Aktenstelle) der Beschwerdeführer solche (von der Vorinstanz übergangene) Argumente vorgetragen hat. Überdies fehlt es in der Beschwerde an einer hinreichenden argumentativen Auseinandersetzung mit der beweismässigen Würdigung des Umbaubeschriebs und dessen Bezahlung durch die Vorinstanz sowie an Hinweisen auf bestimmte Aktenstellen, die diese Würdigung als unvertretbar und damit willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO erscheinen liessen. Mangels rechtsgenügender Substanziierung ist auch mit diesen (rein appellatorischen) Vorbringen kein Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO dargetan (§ 288 ZPO und vorne, Erw. II/4.1).

6. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht nachzuweisen vermag, dass und inwiefern der vorinstanzliche Beschluss vom 13. August 2009 (KG act. 2) an einem der kassationsgerichtlichen Beurteilung zugänglichen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leide. Insbesondere

re legt er nicht rechtsgenügend dar, dass die tatsächliche Annahme der Vorinstanz, der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund (beabsichtigte umfassende Renovation der streitgegenständlichen Wohnung) sei lediglich vorgeschoben, auf einer willkürlichen Beweiswürdigung im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO beruhe. (Ob das Kassationsgericht als Sachgericht gleich entschieden oder ob es die behauptete Renovationsabsicht aufgrund der Aktenlage als hinreichend erstellt erachtet hätte, ist wegen der auf Willkür beschränkten Kognition der Kassationsinstanz bei der Prüfung von Tatfragen [vgl. vorne, Erw. II/4.3] ohne Belang.) Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit unter den Gesichtspunkten von § 285 und § 288 ZPO überhaupt auf sie eingetreten werden kann.

### III.

1. Gemäss der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO sind die Gerichtskosten dem mit seinem (Rechtsmittel-)Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Sie bestehen in einer sämtliche Kosten abdeckenden Gerichtsgebühr (§ 2 Abs. 3 GGebV), welche – ausgehend von einem (Verfahrens-)Streitwert von rund Fr. 120'000.-- – nach § 4 Abs. 1 GGebV zu bemessen und gemäss § 4 Abs. 2, § 6 und § 10 Abs. 1 GGebV (analog) erheblich zu reduzieren ist (s.a. § 13 Abs. 1 und 2 GGebV).

2. Zudem ist der (für kostenpflichtig erklärte) Beschwerdeführer zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern für die im Zusammenhang mit der Beantwortung der Beschwerde (vgl. KG act. 9) entstandenen Kosten und Umtriebe eine Prozessentschädigung auszurichten, deren Höhe im Rahmen der §§ 3 ff. AnwGebV (insbes. § 3 Abs. 1 AnwGebV in Verbindung mit § 3 Abs. 2 AnwGebV und § 12 Abs. 1 und 3 AnwGebV) nach Ermessen festzusetzen ist (§ 69 ZPO; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 69 ZPO und N 13 zu § 68 ZPO). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim vorliegenden Beschwerdeverfahren um eines von drei identisch gelagerten Verfahren handelt (vgl. Kass.-Nrn. AA090124 und AA090125), in denen die beklagte Rechtsvertreterin, die auch in den beiden anderen Verfahren die Mieterschaft vertritt, zu den drei gleich-

lautenden Beschwerden jeweils eine identische Beschwerdeantwort einreichte, was den Aufwand für das einzelne Verfahren entsprechend reduziert hat.

#### IV.

Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Endentscheid (im Sinne von Art. 90 BGG) in einer vermögensrechtlichen Zivilsache mietrechtlicher Natur. Deren (Rechtsmittel-)Streitwert wird vom Bundesgericht nach Ermessen festgesetzt (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG), übersteigt nach höchstrichterlicher Praxis bei einem monatlichen Nettomietzins von rund Fr. 1'570.-- (vgl. MG act. 3/9/3) den Betrag von Fr. 15'000.-- aber bei Weitem (vgl. statt vieler Pra 2009 Nr. 21, Erw. 1.1; 2009 Nr. 110, Erw. 1.1; 2009 Nr. 111, Erw. 1.3; s.a. KG act. 2 S. 18). Damit steht gegen den kassationsgerichtlichen Entscheid aus den in Art. 95 ff. BGG genannten (Rüge-)Gründen die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht offen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

Ferner beginnt mit der Zustellung des Beschlusses des Kassationsgerichts (als ausserordentlicher Rechtsmittelinstanz) auch die dreissigtägige Frist zur (direkten) Anfechtung des obergerichtlichen Berufungsentscheids mittels Beschwerde ans Bundesgericht wegen Mängeln, deren Prüfung dem Kassationsgericht entzogen ist, (neu) zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 18, Disp.-Ziff. 7 Abs. 3; BGE 135 III 339 f., Erw. 1.3; BGer 4A\_216/2008 vom 20.8.2008, Erw. 1.2; 4A\_398/2008 vom 18.12.2008, Erw. 1.3; 4A\_141/2008 vom 8.12.2009, Erw. 13.1).

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

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.

2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--.
3. Die Gerichtsgebühr wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (zuzüglich 7,6% Mehrwertsteuer) zu entrichten.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine Art. 42 BGG entsprechende Eingabe Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden. Der Streitwert liegt über Fr. 15'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichts vom 13. August 2009 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheids (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).

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

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und das Mietgericht des Bezirkes Zürich (Proz.-Nr. MB070032), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär: