



Kass.-Nr. AA030092/U/mb

Kass.-Nr. alt: 2003/174 Z

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Hans Michael Riemer, Dieter Zobl, Karl Spühler und Reinhard Oertli sowie der Sekretär Markus Nietlispach

Zirkulationsbeschluss vom 11. Februar 2004

in Sachen

A.

Beklagter, Rekurrent und Beschwerdeführer
vertreten durch Rechtsanwalt _____

gegen

B.

Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt _____

betreffend

Ausweisung

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des
Obergerichts des Kantons Zürich vom 20. Mai 2003 (NL030046/U)**

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1.a) Am 18. Dezember 2001 schlossen die M. AG (als Mieterin), deren Geschäftsführer der Beschwerdeführer (Beklagter und Rekurrent) ist, und die Beschwerdegegnerin (Vermieterin, Klägerin und Rekursgegnerin) zwei per 1. Februar 2002 wirksame Mietverträge ab, einerseits über eine 10-Zimmer-Duplexwohnung an der X.-Strasse 00 und andererseits über einen Einstellplatz in der Liegenschaft X.-Strasse 00/01 in Zürich, wobei ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 7'200.-- (für die frühestens auf den 31. März 2007 kündbare Wohnung) bzw. Fr. 200.-- (für den Einstellplatz) vereinbart wurde (OG Proz.-Nr. NL030046 [= "OG"] act. 3/1 = KG act. 3/1). Nachdem die Mietverträge von der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlicherweise gekündigt worden waren, machte diese mit Eingabe vom 16. Januar 2003 beim Einzelrichter im summarischen Verfahren (Audienzrichteramt) des Bezirkes Zürich (Erstinstanz) ein Ausweisungsverfahren (im Sinne von § 222 Ziff. 2 ZPO) gegen die M. AG und den die Mietobjekte benutzenden Beschwerdeführer anhängig (ER Proz.-Nr. EU030154 [= "ER"] act. 1). In der Folge beschloss die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich am 22. Januar 2003, das bereits zuvor von der M. AG angehobene Kündigungsschutzverfahren in Anwendung von Art. 274g Abs. 3 OR an den Ausweisungsrichter zu überweisen (ER Proz.-Nr. EU030059 act. 1).

b) Am 26. Februar 2003 fand die Hauptverhandlung vor Erstinstanz statt, zu der der Beschwerdeführer unentschuldigt nicht erschienen war (ER act. 6 S. 2). Mit Verfügung desselben Tages trennte der Audienzrichter das Ausweisungsverfahren gegen den Beschwerdeführer von demjenigen gegen die M. AG ab (vgl. § 40 Abs. 3 ZPO), und er ordnete deren unverzügliche Ausweisung aus dem Mietobjekt an (ER Proz.-Nr. EU030059 act. 22). Sodann befahl er dem Beschwerdeführer – ebenfalls mit Verfügung vom 26. Februar 2003 – gestützt auf § 222 Ziff. 2 ZPO und unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle (und gleichzeitiger Erteilung des Vollstreckungsbefehls), die Wohnung

an der X.-Strasse 00 und den Einstellplatz in der Liegenschaft X.-Strasse 00/01 unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben (ER act. 9a = OG act. 2 = OG act. 9 = KG act. 3/2).

c) Gegen die Ausweisungsverfügungen erhoben sowohl der Beschwerdeführer als auch die M. AG rechtzeitig Rekurs (OG act. 1 = KG act. 3/3 und OG Proz.-Nr. NL030045 act. 1), wobei Ersterer die Aufhebung des audienzrichterlichen Entscheids und die vollumfängliche Abweisung des klägerischen Begehrens beantragte. Nachdem die M. AG am 6. Mai 2003 in dem sie betreffenden Rekursverfahren einen vier Tage zuvor zwischen ihr, dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin geschlossenen Vergleich eingereicht hatte (OG Proz.-Nr. NL030045 act. 12 = KG act. 3/4), gemäss welchem das Mietverhältnis zwischen den beiden Vertragsparteien ungeachtet der Gültigkeit der Kündigung bis zum 31. Oktober 2003 erstreckt wurde und sich die M. AG und der Beschwerdeführer im Gegenzug verpflichteten, das Mietobjekt bis spätestens zu diesem Zeitpunkt zu verlassen, beschloss die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) am 20. Mai 2003, den Rekurs des Beschwerdeführers insoweit als infolge Vergleichs gegenstandslos geworden abzuschreiben, als sich dieser gegen den Ausweisungsbefehl richtete; im Übrigen, insbesondere soweit damit die erstinstanzliche Nebenfolgenregelung angefochten worden war, wies sie den Rekurs unter Bestätigung der audienzrichterlichen Verfügung ab (OG act. 13 = KG act. 2).

2. Gegen diesen dem Beschwerdeführer am 21. Mai 2003 zugestellten (OG act. 14/1), als Rekursentscheid ohne weiteres beschwerdefähigen (vgl. § 281 ZPO; s.a. von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. A., Zürich 1986, S. 5; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, N 10 zu § 281 ZPO; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) obergerichtlichen Erledigungsbeschluss richtet sich die vorliegende, rechtzeitig eingegangene (vgl. § 287 ZPO und § 191 GVG) Nichtigkeitsbeschwerde vom 20. Juni 2003 (KG act. 1). Darin beantragt der Beschwerdeführer, den angefochtenen Entscheid bezüglich der Festlegung des Streitwerts

aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, den Streitwert und die sich daraus ergebende Gerichtsgebühr und Entschädigung, welche die erste Instanz verfügt hat, neu festzulegen (KG act. 1 S. 2). Der Sache nach wird somit die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt, soweit damit die Dispositiv-Ziffern 3 und 5 der erstinstanzlichen Verfügung bestätigt wurden.

Mit Präsidialverfügung vom 20. Juni 2003 (KG act. 4) wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen und dem Beschwerdeführer in Anwendung von § 75 ZPO eine Prozesskaution von Fr. 1'300.-- auferlegt, welche fristgerecht geleistet wurde (KG act. 4, 5/1 und 10). Die Vorinstanz hat ausdrücklich auf Vernehmlassung und die Beschwerdegegnerin auf Beantwortung der Beschwerde verzichtet (KG act. 6 und 9).

II.

1.a) Mit Bezug auf die vorliegend allein zur Prüfung gestellte Frage des Streitwerts (des gegen den Beschwerdeführer gerichteten Ausweisungsbegehrens) hatte die Erstinstanz (ER act. 9a S. 4, Erw. V/2) erwogen, dass in den Akten keine Unterlagen vorhanden seien, aus denen sich das Streitinteresse der klagenden Partei gegenüber dem Beschwerdeführer im Einzelnen bestimmen lasse. Deshalb sei auf den Mietzins gemäss Mietvertrag mit der M. AG zurückzugreifen. Nachdem der Bruttomietzins für die Wohnung und den Einstellplatz Fr. 7'400.-- betrage, rechtfertige sich die Annahme eines Verfahrensstreitwerts von rund Fr. 373'340.-- (Bruttomietzins für die Zeit zwischen dem Eingang des Ausweisungsbegehrens [17. Januar 2003] und dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin [31. März 2007]).

b) Dieser Betrachtungsweise hielt der Beschwerdeführer vor Vorinstanz entgegen, dass er gar nicht Partei des Mietvertrages sei. Demzufolge habe die Beschwerdegegnerin ihm gegenüber auch keinen Anspruch auf ein Entgelt für seinen Aufenthalt in der Mietwohnung. Ein solcher Anspruch entstehe erst dann, wenn die M. AG (als Mieterin) rechtskräftig aus der Wohnung ausgewiesen werde

und sich der Beschwerdeführer daraufhin weiter in der Wohnung aufhalte. Diesfalls könne als Streitwert aber höchstens der monatliche Mietzins von Fr. 7'400.-- für die effektive Aufenthaltsdauer festgesetzt werden (OG act. 1 S. 3).

c) Dazu führte die Vorinstanz aus, dass sich der Streitwert gemäss § 18 Abs. 1 ZPO grundsätzlich nach dem Rechtsbegehren des Klägers zur Zeit des Eintritts der Rechtshängigkeit richte und sich folglich danach bestimme, was der Kläger fordere. Ob das Rechtsbegehren gutgeheissen werden könne oder abgewiesen werden müsse, sei für die Bestimmung des Streitwerts irrelevant. Die Beschwerdegegnerin habe vor Erstinstanz das Begehren gestellt, der M. AG und dem Beschwerdeführer zu befehlen, die Mietobjekte unverzüglich zu verlassen. Im Ausweisungsverfahren bemesse sich der Streitwert nach dem in der streitigen Periode fällig werdenden Mietzins.

Zwar stehe – so die Vorinstanz weiter – der Beschwerdeführer in keinem mietvertraglichen Verhältnis zur Beschwerdegegnerin, und er habe dieser daher auch keinen Mietzins zu entrichten. Dies ändere aber nichts daran, dass dem Recht des Beschwerdeführers, in der 10-Zimmer-Wohnung zu wohnen und den Einstellplatz zu benützen, von Anfang an eine Gegenleistung in der Höhe des von der M. AG zu zahlenden Bruttomietzinses gegenüber gestanden habe. Mit anderen Worten weise das "Wohn- bzw. Benützungrecht" des Beschwerdeführers einen materiellen Wert auf, den es vorliegend für die Streitwertberechnung zu berücksichtigen gelte. Es rechtfertige sich daher, für die Bestimmung des Verfahrensstreitwerts vom monatlichen Bruttomietzins von Fr. 7'400.-- auszugehen und für die Zeit vom Eingang des Ausweisungsbegehrens (17. Januar 2003) bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin (31. März 2007) hochzurechnen. Die erstinstanzliche Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie die Prozessentschädigung von Fr. 3'300.-- für das erstinstanzliche Verfahren seien unter Berücksichtigung der §§ 3 und 6 der GGebV und der §§ 3 [recte wohl: 2] und 5 der AnwGebV daher nicht zu beanstanden. Insoweit sei der Rekurs abzuweisen (KG act. 2 S. 3 f., Erw. I/3).

2. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz (einzig) vor, in unrichtiger Anwendung der Bestimmungen von §§ 18 und 22 ZPO den Streitwert zu hoch be-

messen und gestützt darauf eine zu hohe Gerichtsgebühr und Prozessentschädigung für das erstinstanzliche Verfahren angesetzt (bzw. bestätigt) zu haben (KG act. 1 S. 3, Ziff. 5). Zur Begründung bringt er zunächst vor, dass die von der Vorinstanz zitierte Stelle im Kommentar zur ZPO (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 12 zu § 18 ZPO) sich auf den Fall beziehe, dass ein Mietvertrag zwischen den Streitparteien bestehe, was vorliegend – wovon auch die Vorinstanz ausgehe – gerade nicht der Fall sei. Nach den ZPO-Kommentatoren finde § 18 ZPO sodann nur bei Erfüllungsklagen aus gegenseitigen Verträgen Anwendung und zudem nur bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten, die auf Geldzahlung gingen. Das treffe auf ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter sicher zu, nicht aber gegenüber dem Beschwerdeführer, gegen den die Beschwerdegegnerin keinerlei zivilrechtlichen Ansprüche aus Vertrag habe. Jenem gegenüber könne Letztere aber auch keinen Anspruch aus Art. 41 OR ableiten, da ihre zivilrechtlichen Ansprüche bereits durch die Mietzinszahlungen durch die Mieterin (M. AG) gedeckt seien. § 18 ZPO finde in casu daher keine Anwendung (KG act. 1 S. 3/4, Ziff. 6 und 7).

Anders sähe es nach Ansicht des Beschwerdeführers allenfalls dann aus, wenn man von einem faktischen Vertragsverhältnis zwischen ihm und der Beschwerdegegnerin ausgehe, was allerdings kaum in Betracht falle. In diesem Fall könnte die Beschwerdegegnerin seiner Meinung nach zwar zivilrechtliche Ansprüche für die Benützung der Wohnung gegen ihn geltend machen; dies jedoch nur für die Zeit der effektiven Benützung des Mietobjekts. Aus dieser Sicht sei ein Streitwert in der Höhe von bis zu zwei Monatsmieten durchaus im Sinne des Gesetzes. Es bestehe aber kein Grund, bei der Bemessung des Streitwerts vom kumulierten Bruttomietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin des zwischen der Beschwerdegegnerin und der M. AG bestehenden Mietvertrages auszugehen (KG act. 1 S. 4, Ziff. 8).

Somit habe die Beschwerdegegnerin vom Beschwerdeführer nur die "nackte" Ausweisung verlangen können, ohne dass daneben Raum für zivilrechtliche Forderungen bestanden hätte. Demzufolge komme für die Bemessung des Streitwerts § 22 ZPO zur Anwendung. Nachdem die Parteien jedoch weder in ihren Rechtsschriften noch in ihren mündlichen Vorträgen je einen Verfahrensstreit-

wert beziffert hätten, wäre das Gericht nach beschwerdeführerischer Auffassung aufgrund der richterlichen Fragepflicht (§ 55 ZPO) verpflichtet gewesen, sie zu einer diesbezüglichen Erklärung anzuhalten. Das sei jedoch unterblieben, weil das Gericht irrtümlicherweise davon ausgegangen sei, dass sich der Streitwert nach § 18 ZPO aus dem Mietvertrag ergebe (KG act. 1 S. 5, Ziff. 9).

3.1. Soweit sich die Beschwerde nicht nur gegen die für das audienzrichterliche Verfahren zugesprochene Prozessentschädigung, sondern auch gegen die vorinstanzlich festgesetzte (bzw. bestätigte) *Gerichtsgebühr* für das Verfahren vor Erstinstanz richtet, vermag sie von vornherein nicht durchzudringen. Nach ständiger Praxis handelt es sich bei der Festsetzung der Gerichtskosten (§ 201 GVG) – im Unterschied zu Anordnungen, welche die Kostenaufgabe und -verteilung sowie die zu leistenden Prozessentschädigungen zum Gegenstand haben – nämlich nicht um einen Akt der Rechtsprechung, sondern um einen solchen der Justizverwaltung. Dementsprechend sind – wie aus § 284 Ziff. 2 ZPO abgeleitet wird – diesbezügliche Mängel nicht im Kassationsverfahren, sondern gegebenenfalls mittels Kostenbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde geltend zu machen (§ 206 GVG; ZR 90 Nr. 34, Erw. II/2; 69 Nr. 19; 56 Nr. 50; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 14 f. zu § 64 ZPO, N 3 zu § 284 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Hauser/Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 4 zu § 206 GVG; s.a. Walder-Richli, Zivilprozessrecht, 4. A., Zürich 1996, § 39 Rz 27; Spühler/Vock, a.a.O., S. 57/58). Liegen Rügen betreffend die Höhe der Gerichtsgebühren somit ausserhalb der kassationsgerichtlichen Beurteilungskompetenz, kann insoweit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

3.2. Soweit der Beschwerdeführer die Höhe der zugesprochenen *Prozessentschädigung* für das Verfahren vor Erstinstanz bemängelt, ist festzuhalten, was folgt:

a) Gemäss einhelliger Ansicht sind die damit als verletzt gerügten Bestimmungen über die (Kosten- und) Entschädigungsfolgen (§§ 64 ff. ZPO), zu denen auch die Vorschriften der AnwGebV gehören, nicht den wesentlichen Verfahrensgrundsätzen im Sinne von § 281 Ziff. 1 ZPO, sondern 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; Weber, Die Prozessentschädigung mit besonderem Bezug auf ihre Ausgestaltung im zürcherischen Zivilprozess, Diss. Zürich 1990, S. 15 und 81; ZR 102 Nr. 59, Erw. II/1/b). Demnach kann – im Rahmen der erhobenen Rügen – 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). Mit Bezug auf die Höhe der Entschädigung für Anwaltskosten ist dies (nur) dann der Fall, wenn der zugesprochene Betrag im Verhältnis zu den in der AnwGebV statuierten Ansätzen völlig unangemessen erscheint bzw. auf einem Ermessensmissbrauch beruht (von Rechenberg, a.a.O., S. 28; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 47a und 51 zu § 281 ZPO; s.a. Weber, a.a.O., S. 81 f.). Besondere Beachtung verdient, dass der Kassationsinstanz im Zusammenhang mit der Anfechtung der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen auch hinsichtlich der vorinstanzlichen Streitwertberechnung nur beschränkte Kognition zukommt (ZR 87 Nr. 137; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 5 zu § 18 ZPO; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69, Anm. 358).

b) Nach § 69 ZPO wird die Prozessentschädigung nach richterlichem Ermessen festgesetzt, wobei Letzteres im Falle anwaltlicher Vertretung der entschädigungsberechtigten Partei durch die Vorschriften der AnwGebV beschränkt wird (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 68 ZPO und N 2 zu § 69 ZPO). Danach hängt die Höhe der Entschädigung für die anwaltliche Parteivertretung vor den Zivilgerichten massgeblich vom (Verfahrens-)Streitwert ab (vgl. § 2 AnwGebV). Dieser wiederum richtet sich gemäss § 18 ZPO nach dem Rechtsbe-

gehren zur Zeit des Eintritts der Rechtshängigkeit, wobei der objektive Wert dessen massgebend ist, was der Kläger fordert und der Beklagte zuzugestehen sich weigert (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 1 zu § 18 ZPO; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 109). Wie aus dem Marginale ("Grundsatz") – und im Übrigen auch aus den Beispielen, die in der vom Beschwerdeführer (KG act. 1 S. 4, Ziff. 7) genannten Kommentarstelle (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 12 zu § 18 ZPO) angeführt werden – erhellt, findet diese Vorschrift entgegen beschwerdeführerischer Auffassung nicht nur bei "Erfüllungsklagen aus gegenseitigen Verträgen", sondern bei jeder Art von Klage und damit insbesondere auch bei Ausweisungsbegehren Anwendung. Richtet sich ein solches gegen den (vormaligen) Mieter (oder bestreitet dieser die Gültigkeit der Kündigung), bemisst sich der Streitwert (im Sinne von § 18 ZPO) nach gefestigter Praxis nach dem in der streitigen Periode, d.h. (in der Regel) zwischen der Stellung des Ausweisungsbegehrens (oder dem bestrittenen Kündigungstermin) und dem nächsten ordentlichen Kündigungstermin fällig werdenden Mietzins (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 12 zu § 18 ZPO; Guldener, a.a.O., S. 109, Anm. 14/c; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 62, Anm. 42; ZR 77 Nr. 5; 78 Nr. 14; s.a. BGE 111 II 386; 88 II 59 m.w.Hinw.). Obschon ein Ausweisungs- oder Kündigungsschutzbegehren keine Geldzahlung zum Gegenstand hat, findet eine Schätzung des Streitwerts im Sinne von § 22 ZPO mithin (praxisgemäss) nicht statt, und eine allfällige Bezifferung desselben durch die Parteien tritt hinter diese Berechnungsart zurück.

c) Im Lichte dieser Grundsätze und insbesondere unter dem bloss beschränkten Blickwinkel von § 281 Ziff. 3 ZPO lässt sich die vorinstanzliche Festsetzung des Streitwerts nicht beanstanden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann zur Begründung vorweg in Anwendung von § 161 GVG auf die sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht durchaus vertretbaren und (jedenfalls) keineswegs unhaltbaren Erwägungen im angefochtenen Entscheid (KG act. 2 S. 3 f.) verwiesen werden. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass die Vorinstanz nicht angenommen hat, zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin bestehe eine mietvertragliche Beziehung (bzw. habe eine solche bestanden) und der Streitwert richte sich deshalb nach den für die Auswei-

sung von Mietern entwickelten Grundsätzen (vgl. KG act. 2 S. 4 oben). Vielmehr zog sie Letztere für die Festsetzung des Streitwerts – wohl mangels sachgerechter Kriterien – nur analog heran; dies mit der durchaus vertretbaren Begründung, dass nicht nur dem (Gebrauchs-)Recht der M. AG, sondern auch dem Recht des Beschwerdeführers, die betreffenden Räumlichkeiten und den Einstellplatz zu benützen, von Anfang an eine mit der Höhe des Mietzinses vergleichbare resp. durch diesen quantifizierte geldwerte Leistung gegenüber gestanden habe. Insoweit geht der Einwand, die für die Ausweisung von Mietern geltende Streitwertberechnung sei in casu schon deshalb falsch, weil zwischen den Prozessparteien kein Mietvertrag bestanden habe, an der Sache vorbei.

Überhaupt ist gegen die Vertretbarkeit der vorinstanzlichen Streitwertbeziehung mit dem in der Beschwerdeschrift vorgetragenen (Haupt-)Argument nicht anzukommen, dass die Beschwerdegegnerin keine zivilrechtlichen Ansprüche gegen den Beschwerdeführer aus Vertrag oder unerlaubter Handlung habe. Denn einerseits kommt es – wie im vorinstanzlichen Entscheid zutreffend ausgeführt wird (KG act. 2 S. 3) – bei der Bezifferung des Streitwerts nicht auf die materielle Rechtslage, d.h. darauf an, ob eine allfällige (Vertrags- oder Delikts-)Klage gutgeheissen oder abgewiesen würde; massgebend ist vielmehr allein der Wert des klägerischen Rechtsbegehrens im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtshängigkeit. Zum Anderen hat – was hier entscheidend ist und der Beschwerdeführer zu verkennen scheint – die Beschwerdegegnerin im vorliegenden (Ausweisungs-)Verfahren gar keine Erfüllungs-, Schadenersatz- oder Bereicherungsansprüche gegen ihn geltend gemacht. Ihr Klagebegehren zielte vielmehr auf Ausweisung des Beschwerdeführers aus den von der M. AG gemieteten Räumlichkeiten ab, d.h. auf Beseitigung der (behaupteterweise) ungerechtfertigten Beeinträchtigung resp. Störung ihres Eigentums durch den Beschwerdeführer. Die Rechtsgrundlage und der Wert dieses (Beseitigungs-)Begehrens (im Sinne von Art. 641 ZGB) ist nicht identisch mit derjenigen und dem Wert allfälliger (zusätzlicher) pekuniärer Ansprüche, die aufgrund einer unbefugten Benutzung entstehen oder bereits entstanden sind, und darf nicht mit diesem vermengt werden. Wegen dieses qualitativen rechtlichen Unterschieds zwischen dem (auf Erlangung der unmittelbaren Verfügungsgewalt gerichteten) Beseitigungs- und dem (auf finanziellen Ausgleich

für unbefugte Benützung abzielenden) Begehren auf Schadenersatz oder Bereicherungsausgleich (oder auf Erfüllung eines faktischen Vertrages) lassen sich auch deren Streitwerte nicht ohne weiteres vergleichen, und der (vom Beschwerdeführer favorisierte) objektive Wert des zweitgenannten Begehrens vermag für die (vorliegend zur Debatte stehende) Wertbestimmung des erstgenannten Begehrens von vornherein nichts herzugeben. Insofern greifen die Ausführungen in der Beschwerdeschrift ins Leere.

Die vorinstanzliche Ansicht, wonach die für die Ausweisung von Mietern geltenden Grundsätze der Streitwertbeziehung analog auch für die Ausweisung des Beschwerdeführers herangezogen werden können, erscheint im vorliegenden Fall umso eher als gerechtfertigt bzw. zumindest vertretbar, als der Beschwerdeführer selbst sein Recht auf Benützung der (als Dienstwohnung der Mieterin geltenden) 10-Zimmer-Wohnung und des Einstellplatzes explizit aus der mietvertraglichen Berechtigung der M. AG ableitet(e) und geltend macht(e), dass ihm die Beschwerdegegnerin solange nicht verbieten könne, sich in der Wohnung aufzuhalten, als der Mietvertrag mit derselben bestehe (vgl. OG act. 1 S. 2; KG act. 1 S. 4 oben; s.a. KG act. 3/1 [Nachtrag I, Ziff. 5]). Damit verknüpft er selbst sein (abgeleitetes) Benützungsrecht (und dessen Dauer) mit dem mietvertraglichen Gebrauchsrecht der M. AG, was die Art seiner Berechtigung in die Nähe derjenigen eines Mieters rückt und es daher (wenn nicht geradezu nahelegt, so doch) als vertretbar erscheinen lässt, die beiden Ausweisungsverfahren nicht nur hinsichtlich der (vom Bestand des Mietvertrages bzw. der Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigung abhängigen) Räumungspflicht an sich, sondern auch bezüglich des Werts des Rechtsbegehrens (Streitwert) gleich zu behandeln resp. – mit den Worten des Beschwerdeführers gesprochen – "gemeinsam zu betrachten" (vgl. OG act. 1 S. 2). Damit wird bloss dem auch vom Beschwerdeführer selbst hervorgehobenen Konnex zwischen seinem eigenen und dem Benützungsrecht der M. AG (bzw. dem gegen ihn selbst und dem gegen die M. AG gerichteten Räumungsbegehren) Rechnung getragen. Aus dieser Sicht mutet es nachgerade als "venire contra factum proprium" an, wenn der Beschwerdeführer sich einerseits – hinsichtlich der Frage seiner Ausweisung – auf den zwischen der Beschwerde-

gegnerin und der M. AG bestehenden Mietvertrag beruft, diesem jedoch andererseits – bei der Streitwertberechnung – jedwelche Relevanz abspricht.

Aus all diesen Gründen kann jedenfalls nicht behauptet werden, die Vorinstanz habe den einschlägigen Gesetzesbestimmungen (§§ 18 ff. ZPO) "eine Bedeutung beigemessen..., welche offensichtlich jenseits dessen liegt, was vom Gesetz gewollt sein kann" (Guldener, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 137). Damit hält der angefochtene Entscheid mit Bezug auf die Streitwertfestsetzung (bzw. die dagegen ins Feld geführten Argumente) einer Überprüfung nach § 281 Ziff. 3 ZPO aber ohne weiteres stand, und es liegt diesbezüglich keine Verletzung klaren Rechts vor. (Ob das Kassationsgericht als Sachrichter bezüglich der Bezifferung des Streitwerts gleich entschieden hätte wie die Vorinstanz, bleibt unter dem vorliegend allein relevanten Aspekt *klaren* Rechts ohne Belang.)

d) Durfte die Vorinstanz demnach ohne Verletzung klaren Rechts den Streitwert in Anwendung von § 18 ZPO analog den bei der Ausweisung von Mietern geltenden Grundsätzen berechnen und demzufolge auf die in der strittigen Periode fällig werdenden Mietzinse abstellen, war sie selbstredend auch nicht gehalten, die Parteien vorweg zur Bezifferung des Streitwerts anzuhalten. Die Rüge der Verletzung der richterlichen Fragepflicht (KG act. 1 S. 5, Ziff. 9), welche nur im Rahmen der Streitwertbestimmung nach § 22 ZPO greift (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 6 zu § 22 ZPO), ist daher unbegründet.

e) Im Sinne einer ergänzenden Anmerkung könnte man sich immerhin fragen, ob der Streitwert nicht dadurch – allerdings bloss geringfügig – zu hoch angesetzt wurde, dass für dessen Berechnung die Summe der Bruttomietzinsen aus beiden Mietverträgen (Fr. 7'200.-- und Fr. 200.--) bis zum 31. März 2007 hochgerechnet und die beiden Verträge mit Bezug auf den nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin somit gleich behandelt wurden. Dieses Vorgehen könnte insofern Bedenken erwecken, als beim Mietvertrag über den Einstellplatz – anders als bei jenem über die Wohnung – (zumindest gemäss dem bei den Akten liegenden Vertragstext; vgl. KG act. 3/1) neben der sechsmonatigen Kündigungsfrist keine Mindestvertragsdauer vereinbart wurde und dieser somit nicht erst(mals) auf den

31. März 2007 kündbar (gewesen) sein dürfte. Deshalb läge es wohl näher, bei der Berechnung der in der massgeblichen Zeitspanne fällig werdenden Mietzinse für den Einstellplatz bzw. zur Bestimmung der Dauer der strittigen Periode nicht (ebenfalls) auf den 31. März 2007, sondern auf die (an keine zeitlichen Schranken gebundene) sechsmonatige Kündigungsfrist abzustellen. Mangels einer (auch nur sinngemässen) dahingehenden Rüge ist auf diesen Punkt indessen nicht weiter einzugehen und verbietet sich eine diesbezügliche Korrektur des angefochtenen Entscheids von vornherein (vgl. § 288 ZPO; generell zum im Kassationsverfahren geltenden Rügeprinzip auch von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 56 f., 72 f.; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO).

Im Übrigen erschiene fraglich, ob dieser (wegen des im Vergleich zum Wohnungsmietzins äusserst bescheidenen Mietzinses für den Einstellplatz) als untergeordnet zu betrachtende Mangel – würde er gerügt – angesichts der von vornherein äusserst geringfügigen Auswirkungen auf den Gesamtstreitwert (welcher nach vertretbarer vorinstanzlicher Auffassung allein schon aufgrund des Wohnungsmietvertrags jedenfalls über Fr. 363'000.-- liegt) sowie des weiten Ermessens, das die §§ 2 ff. AnwGebV dem Richter einräumen, in casu zur Festsetzung einer niedrigeren Prozessentschädigung geführt hätte; dies umso mehr, als sich der von der Vorinstanz bestätigte Betrag von Fr. 3'300.-- (zuzüglich Mehrwertsteuer) ohnehin eher am unteren Rand der massgeblichen Ansätze bewegt (vgl. insbes. § 2 und § 5 Abs. 2 AnwGebV). Mithin stünde keineswegs fest, ob er sich überhaupt zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgewirkt habe, was indessen Grundvoraussetzung für die Kassation des angefochtenen Entscheids wäre (vgl. § 281 ZPO und Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 23 f.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 65).

f) Nachdem der Beschwerdeführer einzig die Bezifferung des Streitwerts durch die Vorinstanz bemängelt und insbesondere nicht geltend macht, bei der Festsetzung der Prozessentschädigung seien auch die Vorschriften der AnwGebV verletzt worden, ist vorliegend nicht näher zu prüfen, ob die von der Vorinstanz bestätigte Entschädigungshöhe von Fr. 3'300.-- (zuzüglich Mehrwert-

steuer) unter diesem Gesichtspunkt einer Überprüfung nach § 281 Ziff. 3 ZPO standzuhalten vermöchte (§ 288 ZPO).

4. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Nichtigkeitsgründe (Festsetzung eines zu hohen Streitwerts im Zusammenhang mit der erstinstanzlichen Nebenfolgenregelung, Verletzung der richterlichen Fragepflicht) nicht vorliegen. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

III.

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung der allgemeinen Regel (§ 64 Abs. 2 ZPO) dem mit seinen Anträgen unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Da die Beschwerdegegnerin auf Beantwortung der Beschwerde und Antragstellung verzichtet hat, kann sie nicht als im Kassationsverfahren obsiegende Partei betrachtet werden. Dementsprechend ist von der Zusprechung einer Prozessentschädigung abzusehen.

Das Gericht beschliesst:

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:
Fr. 500.-- ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 351.-- Schreibgebühren,
Fr. 133.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und den Einzelrichter im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich (ad EU030154), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: