



---

Kass.-Nr. AA070157/U/la

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

## **Zirkulationsbeschluss vom 21. Dezember 2007**

in Sachen

**X.**

Beklagter, Rekurrent und Beschwerdeführer

gegen

**Y. AG,**

Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin  
vertreten durch Stadttammann- und Betreibungsamt Zürich 00,  
dieses vertreten durch Z. AG,

betreffend

**Ausweisung / Kündigungsschutz**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des  
Obergerichts des Kantons Zürich vom 20. September 2007 (NL070082/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1.a) Mit Vertrag vom 10. Juni 2006 mietete der Beschwerdeführer (Ausweisungsbeklagter und Rekurrent) von der Klägerin (Ausweisungsklägerin und Rekursgegnerin) mit Mietbeginn per 1. Juli 2006 eine 3½-Zimmerwohnung in der Liegenschaft \_\_\_\_strasse 00 in Zürich (ER act. 8/2/2/1 = ER act. 13/1 = ER act. 3/1). In der Folge wurde gegen die Beschwerdegegnerin eine die Mietliegenschaft betreffende Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet, in deren Rahmen das Betreibungsamt Zürich 00 die heutige Vertreterin der Beschwerdegegnerin (Z. AG) als Zwangsverwalterin der Liegenschaft einsetzte, was dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 28. Juli 2006 angezeigt wurde (ER act. 3/2). Weil der Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinsforderungen verlangt hatte, wies das Betreibungsamt Zürich 00 den Beschwerdeführer zugleich an, die künftig fällig werdenden Mietzinse nicht mehr an die Beschwerdegegnerin, sondern an die Zwangsverwalterin zu entrichten. Mit Schreiben vom 12. Januar 2007 setzte die Zwangsverwalterin dem Beschwerdeführer alsdann gestützt auf Art. 257d OR unter Androhung der Kündigung im Säumnisfall eine dreissigtägige Frist zur Bezahlung der rückständigen Mietzinsbetreffnisse für die Monate Dezember 2006 und Januar 2007 an (ER act. 3/3 = ER act. 10/1 = KG act. 3/9).

b) Mit amtlichem Formular, datiert vom 23. Februar 2007, kündigte die Beschwerdegegnerin, vertreten durch die Zwangsverwalterin, den Mietvertrag zufolge Zahlungsrückstands des Mieters im Sinne von Art. 257d OR per 31. März 2007 (ER act. 3/5 = ER act. 10/3). Daraufhin machte der Beschwerdeführer mit Datum vom 23. März 2007 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich ein Kündigungsschutzbegehren anhängig (ER act. 8/2/1). Nachdem die Beschwerdegegnerin ihrerseits unter dem 5. April 2007 bei der Einzelrichterin im summarischen Verfahren (Audienzrichteramt) des Bezirkes Zürich (Erstinstanz) gegen den Beschwerdeführer ein auf § 222 Ziff. 2 ZPO gestütztes Ausweisungsbegehren gestellt hatte (ER act. 1), beschloss die Schlichtungsbehörde am 24. April 2007, das bei ihr hängige Kündigungsschutzbegehren in Anwendung von Art. 274g Abs. 3

OR an den Audienzrichter des Bezirkes Zürich zu überweisen und das Schlichtungsverfahren als dadurch erledigt abzuschreiben (ER act. 8/1 = ER act. 8/2/13).

Nach durchgeführter Hauptverhandlung (vgl. ER act. 9/b S. 3 ff.) vereinigte die Erstinstanz das Kündigungsschutz- und das Ausweisungsverfahren mit Verfügung vom 15. Mai 2007. Sodann wies sie das Begehren des Beschwerdeführers um Kündigungsschutz und um Erstreckung des Mietverhältnisses ab, und sie befahl demselben unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zugleich wurde das Stadttammannamt Zürich 00 angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (ER act. 14a = OG act. 2 = OG act. 7 = KG act. 11).

2. Gegen die erstinstanzliche Erledigungsverfügung erhob der Beschwerdeführer unter dem 4. Juli 2007 Rekurs (OG act. 1), den die Beschwerdegegnerin mit (dem Beschwerdeführer am 29. August 2007 zugestellter; vgl. OG act. 19) Rechtsschrift vom 20. August 2007 beantwortete (OG act. 17). Mit Beschluss vom 20. September 2007 wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) den Rekurs in Bestätigung der audienzrichterlichen Verfügung sowie unter Erneuerung des Vollstreckungsbefehls unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers ab (OG act. 20 = KG act. 2).

3. Gegen diesen dem Beschwerdeführer am 2. Oktober 2007 zugestellten (OG act. 21/1), als Rekursentscheid ohne weiteres beschwerdefähigen (vgl. § 281 ZPO und Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, N 9 f. zu § 281 ZPO; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. A., Zürich 1986, S. 4 f.; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) vorinstanzlichen Beschluss richtet sich die vorliegende, fristwährend (vgl. § 287 ZPO) eingegangene Nichtigkeitsbeschwerde vom 12. Oktober 2007 (KG act. 1). (Dass diese Rechtsmitteleingabe zugleich auch als Rekurs bezeichnet wird [KG act. 1 S. 1], verdient keine weitere Beachtung, ist ein [weiterer] Rekurs gegen einen Rekursentscheid doch von vornherein ausge-

schlossen.) Darin beantragt der Beschwerdeführer in der Sache selbst die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Abweisung des klägerischen Ausweisungsbegehrens und die Gutheissung seines Kündigungsschutzbegehrens (KG act. 1 S. 1 f., Antrag 1.1).

Mit Präsidialverfügung vom 16. Oktober 2007 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 4 und 6) und der Beschwerde antragsgemäss (KG act. 1 S. 2, Antrag 2.1) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 7). Eine Kautionszahlung ist vom Beschwerdeführer (trotz der Vorschrift von § 75 Abs. 1 ZPO) nicht einzufordern. Dies deshalb, weil im Rahmen eines in Anwendung von Art. 274g OR in der Hand des Ausweisungsrichters vereinigten Verfahrens nicht nur über das Ausweisungsbegehren, sondern (vorab) auch über die Gültigkeit bzw. Wirkung der Kündigung zu befinden ist und (zumindest) hinsichtlich dieses – im vorliegenden Fall eine Mietstreitigkeit über Wohnräume betreffenden – Entscheids die Besonderheiten des einfachen und raschen Verfahrens (insbes. § 78 Ziff. 2 ZPO) gelten (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR und § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO).

Währenddem die Vorinstanz ausdrücklich auf Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtet hat (KG act. 9), stellt die Beschwerdegegnerin in ihrer rechtzeitig eingereichten (vgl. KG act. 7 und 8/2) Beschwerdeantwort vom 26. Oktober 2007 den Antrag, die Beschwerde abzuweisen (KG act. 10 S. 2, Antrag 1). Mit Eingabe vom 24. November 2007 (Poststempel vom 26. November 2007), welche der Beschwerdegegnerin unter dem 27. November 2007 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (KG act. 15 und 16/2), nahm der Beschwerdeführer zur Beschwerdeantwort Stellung, wobei er darin seine bereits in der Beschwerdeschrift gestellten Anträge (zur Sache selbst) wiederholt, die Sach- und Rechtslage aus seiner Sicht nochmals kurz darlegt und insbesondere bestreitet, sich in Zahlungsverzug befunden zu haben (KG act. 14). Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

## II.

1.a) Die Erstinstanz wies in ihrer Entscheidungsbegründung darauf hin, dass der Beschwerdeführer bestreite, im Zahlungsrückstand zu sein, weshalb seiner Meinung nach die Voraussetzungen für eine Kündigung nach Art. 257d OR nicht vorlägen. Zwar räume er ein, die abgemahnten Mietzinsbetroffnisse innert der ihm angesetzten Frist nicht an die Zwangsverwalterin überwiesen zu haben. Doch mache er geltend, sie bereits am 21. Juni 2006 und somit lange vor der Anzeige der Zinssperre vom 28. Juli 2006 an die Beschwerdegegnerin bezahlt zu haben (vgl. ER act. 14a S. 4, Erw. 4.4).

Diesem Einwand hielt die Erstinstanz unter Hinweis auf Art. 806 Abs. 3 ZGB entgegen, dass allfällige Rechtsgeschäfte mit dem Grundeigentümer über nicht verfallene Mietzinse gegenüber einem Grundpfandgläubiger, der vor der Fälligkeit der Zinsforderung Betreuung auf Verwertung des Unterpfandes angehoben habe, unwirksam seien. Konkret bedeute dies, dass ein Mieter, der den Mietzins vor Fälligkeit bezahlt habe, ohne hiezu verpflichtet zu sein, gegenüber dem Grundpfandgläubiger nicht von der Schuldpflicht befreit sei und daher zur nochmaligen Zahlung angehalten werden könne. Nachdem die Parteien im Mietvertrag hinsichtlich der Mietzinse eine periodische (monatliche oder vierteljährliche) Leistungspflicht vereinbart hätten, seien die vorliegend relevanten Mietzinsforderungen der Monate Dezember 2006 und Januar 2007 im Zeitpunkt, in welchem der Beschwerdeführer von der Zinssperre Kenntnis erhalten habe, noch nicht zur Zahlung fällig gewesen. Daraus folge, dass die fraglichen Mietzinse im Sinne des Gesetzes als nicht bezahlt zu gelten hätten und die Zwangsverwalterin demnach berechtigt gewesen sei, das Mietverhältnis nach Ablauf der mit Mahnung vom 12. Januar 2007 angesetzten dreissigtägigen Frist (im Namen der Beschwerdegegnerin) per 31. März 2007 zu kündigen. Da auch die übrigen beklaglichen Einwendungen gegen die Gültigkeit der Kündigung unbehelflich seien und das Gesetz eine Erstreckung des Mietverhältnisses bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs des Mieters ausschliesse, müsse sowohl das Kündigungsschutz- als auch das eventualiter gestellte Erstreckungsbegehren abgewiesen werden. Damit stehe aber fest, dass der Beschwerdeführer sich ohne jeden Rechtsgrund in den fragli-

chen Mieträumlichkeiten aufhalte, weshalb auch der Ausweisungsbefehl zu erteilen sei (ER act. 14a S. 3-7, Erw. 4.1-4.8).

b) Die Vorinstanz ihrerseits erwog, dass die Erstinstanz bereits sämtliche beklagischen Einwände mit zutreffender Begründung, auf welche in Anwendung von § 161 GVG verwiesen wurde, widerlegt habe. Der Beschwerdeführer halte diesen Erwägungen nichts Stichhaltiges entgegen. Insbesondere treffe es auch zu, dass ein Mieter, der den Mietzins vor Fälligkeit bezahlt habe, ohne hiezu verpflichtet zu sein, gegenüber dem Grundpfandgläubiger nicht von der Schuldpflicht befreit sei und zur nochmaligen Zahlung angehalten werden könne. Dies entspreche der Regelung von Art. 806 Abs. 3 ZGB. Die weitere Behauptung des Beschwerdeführers, er habe bereits eine Vorauszahlung für die Dauer von zehn Jahren an die Beschwerdegegnerin geleistet, sei neu und durch nichts belegt. Im Übrigen würde sich dadurch nichts an den rechtlichen Folgen ändern, denn die Fälligkeit richte sich nach der zwischen den Parteien getroffenen vertraglichen Regelung. Es erscheine auch als völlig unglaubwürdig, dass bei einer Vorauszahlung der Mietzinse für zehn Jahre in der Folge dennoch stets monatliche Quittungen ausgestellt würden. Mit buchhalterischen Gründen lasse sich dies entgegen der Meinung des Beschwerdeführers jedenfalls nicht erklären. Da die Kündigung wegen Zahlungsverzugs als gültig zu erachten sei, sei eine Erstreckung ausgeschlossen. Somit erweise sich der Rekurs als unbegründet, weshalb er unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers abzuweisen sei (KG act. 2 S. 3 f., Erw. 3-4).

2.a) Bevor – soweit notwendig – im Einzelnen auf die hiegegen erhobenen Rügen eingegangen wird (vgl. nachstehende Erw. II/3), ist der Beschwerdeführer auf die besondere Natur des Beschwerdeverfahrens hinzuweisen. Dieses stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter (mit umfassender Prüfungsbefugnis und Prüfungspflicht der Rechtsmittelinstanz bezüglich des gesamten Prozessstoffes sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht) dar. Zu prüfen ist vielmehr (allein), ob der angefochtene Entscheid aufgrund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leidet. Dabei muss der Nichtigkeitskläger den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3

ZPO); gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip). Um diesen ihm obliegenden Nachweis zu erbringen, hat er sich konkret mit dem angefochtenen Entscheid und den darin enthaltenen, den Entscheid tragenden Erwägungen auseinander zu setzen und hierbei darzulegen, inwiefern diese mit einem Mangel im Sinne von § 281 ZPO behaftet seien. Die blosser Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen hierfür nicht. Ebenso wenig lässt sich ein Nichtigkeitsgrund rechtsgenügend dartun, indem bloss die Richtigkeit der vorinstanzlichen Auffassung in Abrede gestellt (und dieser allenfalls die eigene, abweichende Ansicht entgegengestellt) wird. Vielmehr sind in der Beschwerdebegründung insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheids genau zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. So muss beispielsweise, wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Es ist mithin nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten (oder gar eines anderen möglichen) Nichtigkeitsgrundes zu suchen (einlässlich zum Ganzen von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 56 f., 72 f.; s.a. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO). Erfüllt die Beschwerde oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese Begründungsanforderungen nicht, hat dies zur Folge, dass auf die entsprechenden Vorbringen nicht eingetreten werden kann.

Aus dem Wesen der Nichtigkeitsbeschwerde folgt, dass neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über welchen der erkennende Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren nicht zulässig sind (sog. Novenverbot); das gilt selbst dann, wenn die Voraussetzungen von § 115 ZPO erfüllt wären (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4a zu § 288 ZPO [und N 7b zu § 115 ZPO]; Spühler/Vock, a.a.O., S. 75; Walder-Richli, Zivilprozessrecht, 4. A., Zürich 1996,

§ 39 Rz 65; ZR 76 Nr. 26; RB 1996 Nr. 121). Deshalb bleibt für die Abnahme der vom Beschwerdeführer offerierten Beweise (insbes. für dessen persönliche Befragung; vgl. KG act. 1 S. 3 oben und KG act. 14 S. 3/4) im Kassationsverfahren von vornherein kein Raum.

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

Da der vorinstanzliche Entscheid nach dem 1. Januar 2007 gefällt wurde, stehen gegen ihn die im Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) vorgesehenen (bundesrechtlichen) Rechtsmittel offen (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG). Konkret unterliegt er der (ordentlichen) Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG (s.a. Art. 90 und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG und hinten, Erw. III/2). Im Rahmen dieses Rechtsmittels überprüft das Bundesgericht insbesondere eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition (Art. 95 lit. a OG). Dreht sich der Rechtsstreit um ein dem Bundesprivatrecht unterstehendes Rechtsverhältnis (was im vorliegenden, einen Mietstreit betreffenden Fall zutrifft), ist die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem neben den mietrechtlichen Bestimmungen des OR insbesondere auch die Vorschrift von Art. 806 ZGB gehört, in beschwerdefähigen Fällen somit nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht zu erheben (Kass.-Nr. AA070045 vom 5.6.2007 i.S. T. und B. c. R., Erw. II/2/b; Reetz, Das neue Bundesgerichtsgesetz unter besonderer Berücksichtigung der Beschwerde in Zivilsachen, SJZ 2007, S. 37; ebenso ZR 105 Nr. 10, Erw. III/2; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 15 zu § 285 ZPO [mit Bezug auf die altrechtliche eidgenössische Berufung im Sinne von Art. 43 ff. OG, mit welcher ebenfalls die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden konnte]).

3. Der Beschwerdeführer macht auch im Kassationsverfahren im Wesentlichen geltend, die gegen ihn ausgesprochene Kündigung sei ungültig, weshalb ei-

ne Ausweisung nicht statthaft sei. Zur (im Einzelnen teilweise nur schwer nachvollziehbaren) Begründung seines Standpunkts wiederholt er hauptsächlich das Argument, die bis zum Juli 2016 anfallenden und mithin auch die abgemahnten Mietzinse bereits am 21. Juni 2006 und somit noch vor der Anzeige der Zinssperre an die Beschwerdegegnerin bezahlt zu haben. Folglich sei er entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht in Zahlungsverzug geraten (KG act. 1 S. 3 ff.; s.a. KG act. 14 S. 2 ff.).

3.1. Soweit der Beschwerdeführer zur Begründung der Beschwerde vorweg in umfassender Weise auf seine bisherigen Ausführungen in der erstinstanzlichen Verhandlung, der Rekurschrift sowie auf die von ihm vor den Vorinstanzen eingereichten Unterlagen verweist (KG act. 1 S. 3 oben und KG act. 14 S. 4 oben), vermag die Beschwerde den vorstehend skizzierten, zumindest in ihren wesentlichen Grundzügen auch von einer rechtsunkundigen Partei zu beachtenden gesetzlichen Begründungsanforderungen (§ 288 ZPO) nicht zu genügen, lässt sich mit einer derartigen pauschalen Verweisung doch von vornherein kein Nichtigkeitsgrund nachweisen (vgl. vorne, Erw. II/2/a). Darauf ist nicht weiter einzugehen.

3.2. In seiner eigentlichen Beschwerdebegründung macht der Beschwerdeführer unter dem Titel "B. Beantwortung des Rekurses im Einzelnen", "zu 1", zunächst Ausführungen zur Prozessgeschichte, ohne dabei einen Nichtigkeitsgrund zu rügen (KG act. 1 S. 3). Sodann schildert er aus seiner Sicht den Einfluss einer (auch Zwangs-)Veräusserung der Mietliegenschaft auf bestehende Mietverhältnisse, um gestützt darauf geltend zu machen, dass die erfolgte Kündigung nach Art. 261 Abs. 1 OR sowie mangels gültiger Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR ungültig sei (KG act. 1 S. 3/4; s.a. KG act. 14 S. 3). Abgesehen davon, dass er sich in diesen Ausführungen nicht näher mit den entscheidrelevanten vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt, macht er damit eine Verletzung materiellen Bundesrechts geltend. Diese Rüge unterliegt im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen aber der bundesgerichtlichen Beurteilung (Art. 95 lit. a BGG), weshalb sie im Kassationsverfahren nicht zulässig ist (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b).

3.3.a) Weiter (und hauptsächlich) wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche (Rechts-)Auffassung, wonach ein Mieter, der den Mietzins vor der Fälligkeit bezahlt habe, ohne hiezu verpflichtet zu sein, gegenüber dem Grundpfandgläubiger nicht von der Schuldpflicht befreit sei und zur nochmaligen Zahlung angehalten werden könne. Diese Ansicht, die im Übrigen lediglich eine Lehrmeinung darstelle, entspreche nicht dem Sinn der von der Vorinstanz angeführten Vorschrift von Art. 806 Abs. 3 ZGB. Denn im vorliegenden Fall sei kein Rechtsgeschäft über nicht verfallene Mietzinse getätigt worden. Vielmehr seien die Mietzinse schon vor deren Einbezug in die Pfandhaft absprachegemäss mit Abschluss des Mietvertrages vom Beschwerdeführer als Mieter an die dinglich berechnete und somit zum Abschluss dieses Rechtsgeschäfts befugte Vermieterin (Beschwerdegegnerin) bezahlt worden. Somit seien sie nicht mehr fällig gewesen und der Beschwerdeführer dadurch von seiner Schuldpflicht (auch gegenüber der späteren Zwangsverwalterin) befreit worden. Das erst Mitte September 2006 empfangene Schreiben vom 28. Juli 2006 und die damit verbundenen Probleme hinsichtlich der Pfandhaft der Mietzinse hätten für ihn daher keine Bedeutung (gehabt), sondern nur für die Beschwerdegegnerin und das Betreibungsamt Zürich 00 (KG act. 1 S. 5, S. 6 unten und S. 7). Die Kündigung sei mithin auch unter diesem Aspekt mangels gültiger Kündigungsandrohung bzw. mangels Vorliegens des Kündigungsgrundes im Sinne von Art. 257d OR ungültig. Deshalb und da im Voraus bezahlte Mietzinse nicht mehr fällig seien, verstosse der vorinstanzliche Entscheid gegen klares materielles Recht (KG act. 1 S. 6 Mitte).

b) Auch mit diesen Einwänden rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften (insbes. Art. 806 ZGB und Art. 257d OR). Da der angefochtene Entscheid der ordentlichen Beschwerde in Zivilsachen unterliegt, ist auch diese Rüge nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde vor Bundesgericht zu erheben (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b). In diesem Punkt kann daher ebenfalls nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

c) Sollte der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang (und in KG act. 1 S. 6 oben) überdies sinngemäss einwenden, die Mietvertragsparteien hätten beim Abschluss des Mietvertrages (abweichend vom durch den Vertragstext erweckten Anschein [vgl. ER act. 13/1]) nicht nur die (aus vorinstanzlicher Sicht nicht ent-

scheidrelevante) sofortige Erfüllbarkeit, sondern darüber hinaus auch die sofortige *Fälligkeit* der Mietzinsbetreffnisse bis Juli 2016 vereinbart (s.a. KG act. 1 S. 7/8), hätte diese Behauptung als den Prozessstoff ergänzendes und daher unzulässiges neues Vorbringen zu gelten (vgl. vorne, Erw. II/2/a a.E.), nachdem in der Beschwerdeschrift nicht unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen nachgewiesen wird, dass und wo sie bereits vor den Vorinstanzen vorgetragen worden sei. (Im Übrigen räumt der Beschwerdeführer selber ein, dass die Frage des Fälligkeitszeitpunktes der Mietzinse vor den Vorinstanzen nicht eigens thematisiert worden sei; vgl. KG act. 1 S. 8 oben.) Damit erweist sich auch das in der Beschwerdeschrift mehrfach angeführte Argument, die Mietzinse seien schon vor der Ausdehnung der Pfandhaft für die Dauer von zehn Jahren vorausbezahlt worden, als unbehelflich, würde allein die Vorauszahlung (ohne zusätzliche Fälligkeit der damit beglichenen Forderungen) nach (im Kassationsverfahren nicht überprüfbarer) vorinstanzlicher Rechtsauffassung doch nichts an der fehlenden Befreiungswirkung der Zahlung, der nochmaligen Belangbarkeit des Beschwerdeführers und damit am Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR ändern (vgl. KG act. 2 S. 4).

3.4.a) Sodann beanstandet der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Ansicht, wonach seine Behauptung, er habe bereits eine Vorauszahlung der Mietzinse für die Dauer von zehn Jahren geleistet, neu (d.h. erstmals im Rekursverfahren vorgetragen worden) sei. Ferner sei entgegen den Erwägungen der Vorinstanz nicht völlig unglaubwürdig, dass bei einer Vorauszahlung der behaupteten Art monatliche Quittungen ausgestellt würden (vgl. KG act. 2 S. 3/4). Es sei vielmehr eine belegte Tatsache, dass er bereits eine Vorauszahlung der Mietzinse bis ins Jahr 2016 geleistet habe. So gehe aus dem als Beilage zur Beschwerde ins Recht gereichten Mieterspiegel (KG act. 3/10) und dem der Beschwerde ebenfalls beigelegten, vom 9. Oktober 2007 datierten Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Vorinstanz (KG act. 3/11) hervor, sei das Betreibungsamt Zürich 00 bereits am 18. Juli 2006 durch die Beschwerdegegnerin über diese Vorauszahlung informiert worden sei, weshalb kein Zahlungsverzug des Beschwerdeführers vorgelegen habe und die Kündigung somit zu Unrecht ausgesprochen worden sei (KG act. 1 S. 5/6; s.a. KG act. 14 S. 3).

b) Abgesehen davon, dass die beanstandete Feststellung, wonach die beklagliche Behauptung der Vorauszahlung der Mietzinse neu sei, für die Vorinstanz letztlich gar nicht entscheiderelevant war (vgl. KG act. 2 S. 4 oben) und sich daher nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgewirkt hat (was gemäss § 281 ZPO jedoch Voraussetzung für die Kassation des angefochtenen Entscheids wäre; vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 23 f.; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 281 ZPO), handelt es sich bei beiden vom Beschwerdeführer zur Begründung seiner Rüge genannten Aktenstücke (von denen das eine [KG act. 3/11] erst nach Eröffnung des Rekursentscheids erstellt worden ist und bezüglich des anderen [KG act. 3/10] der Nachweis nicht erbracht wird [und aufgrund einer Durchsicht der Akten auch nicht ersichtlich ist], dass es bereits zu den vorinstanzlichen Akten produziert wurde) um erstmals vor Kassationsgericht beigebrachte neue Belege, die auf eine Ergänzung des Prozessstoffes abzielen und daher keine Berücksichtigung finden können bzw. als unzulässige Noven nicht zum Nachweis des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes tauglich sind (vgl. vorne, Erw. II/2/a a.E.).

Gleiches gilt hinsichtlich der beschwerdeführerischen Behauptung, die abgemahnten Mietzinse seien bereits über die Vermieterin an den Grundpfandgläubiger bezahlt worden und könnten daher von Letzterem nicht mehr eingefordert werden (KG act. 1 S. 7): Auch sie hat, nachdem in der Beschwerdeschrift nicht dargetan wird, dass und wo sie bereits im Rahmen der Verfahren vor den Vorinstanzen erhoben wurde, als neu und damit unbeachtlich zu gelten.

Überhaupt zeigt der Beschwerdeführer nicht hinreichend präzise auf, wo (Aktenstelle) er bereits vor Erstinstanz geltend gemacht habe, dass er die bis ins Jahr 2016 anfallenden Mietzinsbetreffnisse vereinbarungsgemäss schon vor der Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinsforderungen bzw. vor dem Zeitpunkt der Kündigung bezahlt und wo er gestützt darauf bestritten habe, mit Mietzinszahlungen in Verzug zu sein (vgl. KG act. 1 S. 6 und 8). Daran ändert auch der zu pauschale Hinweis auf die "Verhandlung vom 15. Mai 2007 am Bezirksgericht Zürich" (KG act. 1 S. 6 Mitte) nichts.

Somit ist auch mit Bezug auf die vorinstanzliche Auffassung, der beklag-tische Einwand der Vorauszahlung der Mietzinse für die Dauer von zehn Jahren sei neu, durch nichts belegt und deshalb nicht zu hören, kein Nichtigkeitsgrund dargetan. Dasselbe gilt ferner für die rein appellatorische Rüge, wonach der Um-stand, dass die Quittungen aus buchhalterischen Gründen monatsweise ausge-stellt worden seien, nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgelegt bzw. nicht als unglaubwürdig betrachtet werden dürfe und der angefochtene Beschluss insoweit auf einer willkürlichen oder aktenwidrigen Annahme beruhe (KG act. 1 S. 8 Mitte), zumal der Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang keine kon-krete Aktenstelle nennt, welche die beanstandete vorinstanzliche Beweiswürdi-gung als aktenwidrig oder willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO erscheinen liesse.

3.5. Sollte der Beschwerdeführer sodann eine Verletzung der Art. 272 ff. OR (betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses) rügen (KG act. 1 S. 8/9), wäre darauf ebenfalls nicht näher einzugehen: Einerseits vermag der zur Begründung dieser Rüge angeführte pauschale Hinweis auf die beklag-tischen Ausführungen vor der Vorinstanz den gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Be-schwerde von vornherein nicht zu genügen (vgl. § 288 ZPO und dazu vorne, Erw. II/2/a). Andererseits würde damit abermals die Verletzung bundesrechtlicher Vor-schriften geltend gemacht. Da dieser Einwand vom Bundesgericht frei geprüft werden kann (Art. 95 lit. a BGG), wäre die Beschwerde insoweit auch unter dem Aspekt von § 285 ZPO unzulässig (vgl. vorne, Erw. II/2/b).

3.6. Nachdem der vorinstanzliche Beschluss als solcher (Abweisung des Rekurses und Bestätigung des Räumungsbefehls) dem Kassationsverfahren standhält, ist nicht ersichtlich (und in der Beschwerde auch nicht näher dargelegt), inwiefern die darin festgesetzten (und implizit mitangefochtenen), den allgemei-nen Regeln von § 64 Abs. 2 und § 68 Abs. 1 ZPO entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen zu bemängeln sein sollten. Auch diesbezüglich ist kein Nichtigkeitsgrund dargetan.

4. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend nachweist, dass der vorinstanzliche Entscheid zu seinem Nach-

teil mit einem der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO behaftet sei. Statt dessen beschränkt er sich – zum Teil unter Beibringung neuer Behauptungen und Belege – im Wesentlichen darauf, (mitunter wörtlich) seine Ausführungen vor Vorinstanz zu wiederholen, die Sach- und Rechtslage aus seiner Sicht darzustellen und damit rein appellatorische und als solche nicht zu hörende Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. am (für ihn negativen) Ausgang des Rekursverfahrens zu üben, ohne sich hinreichend mit den Erwägungen auseinander zu setzen, mit denen die Vorinstanz seinen Standpunkt argumentativ entkräftet hat. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit unter den Gesichtspunkten von § 285 ZPO und § 288 ZPO überhaupt auf sie eingetreten werden kann. Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung.

Nicht nachvollziehbar und in der Beschwerdeschrift auch nicht näher erörtert ist, inwiefern der Beschwerdegegnerin mutwillige Prozessführung vorzuwerfen sein sollte, weshalb auch dem Eventualantrag des Beschwerdeführers (KG act. 1 S. 2, Antrag 4.1) nicht entsprochen werden kann.

### III.

1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Kassationsverfahrens in Anwendung der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO dem mit seinen (Rechtsmittel-)Anträgen unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Zudem ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin für die ihr im Zusammenhang mit der Beantwortung der Beschwerde entstandenen Kosten und Umtriebe eine nach Ermessen festzusetzende Prozessentschädigung auszurichten (§ 68 Abs. 1 und § 69 ZPO). Bei deren Bemessung ist zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdegegnerin nicht anwaltlich vertreten liess, weshalb die AnwGebV nicht zur Anwendung gelangt.

2. Beim vorliegenden Rechtsstreit (betreffend Kündigungsschutz und Ausweisung) handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren (Rechtsmittel-)Streitwert sich auch unter der Herrschaft des BGG – wie bereits unter jener des OG – nach dem Mietzins bis zum nächsten ordentli-

chen Kündigungstermin richtet, wobei die dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR mitzubersichtigen ist (Urteil des Bundesgerichts 4A\_162/2007 vom 27.9.2007, Erw. 2.1; Güngerich, in: Seiler/von Werdt/Güngerich, Bundesgerichtsgesetz [BGG], Bern 2007, N 24 zu Art. 51 BGG; s.a. Spühler/Dolge/Vock, Bundesgerichtsgesetz, Kurzkommentar, Zürich/St. Gallen 2006, N 4 zu Art. 51 BGG; BGE 119 II 148 f.; 111 II 385 f.; Urteil des Bundesgerichts 4C.418/2005 vom 14.3.2006, Erw. 2.2; ZR 103 Nr. 61, Erw. II/3.2/b m.w.Hinw.; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Ziff. 62, Anm. 42). Bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'770.-- (vgl. ER act. 13/1) liegt er demnach (weit) über Fr. 15'000.-- (s.a. KG act. 2 S. 4, Erw. 5). (Nicht gefolgt werden kann allerdings der vom Beschwerdeführer vorgenommenen Streitwertberechnung, nachdem der Mietvertrag [ER act. 13/1] keinen Anhaltspunkt dafür enthält, dass er vereinbarungsgemäss frühestens auf den 30. Juni 2016 gekündigt werden kann.) Folglich steht gegen den kassationsgerichtlichen Entscheid aus den in Art. 95 ff. BGG genannten Gründen die Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Ausserdem beginnt mit der Zustellung des vorliegenden Beschlusses die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des obergerichtlichen Rekursentscheids mittels Beschwerde ans Bundesgericht (neu) zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 5, Disp.-Ziff. 7 Abs. 3).

**Das Gericht beschliesst:**

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.  
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:  
Fr. 1'000.-- ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 415.-- Schreibgebühren,  
Fr. 209.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 150.-- 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 beträgt rund Fr. 66'000.--.  
  
Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 20. September 2007 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheides (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).  
  
Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich und die Einzelrichterin im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich (ad EU070278), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär:

