



---

Kass.-Nr. AA070190/U/Np

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

## **Zirkulationsbeschluss vom 26. Februar 2008**

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 13. November 2007 (NL070094/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

**I.**

1.a) Mit per 1. Juli 2006 wirksamem und frühestens auf den 1. Juli 2016 kündbarem Vertrag vom 15. Juni 2006 mietete der Beschwerdeführer (Ausweisungsbeklagter und Rekurrent) von der Klägerin (Ausweisungsklägerin und Rekursgegnerin) eine 3½-Zimmerwohnung in der Liegenschaft \_\_\_\_strasse 00 in Zürich, wobei der schriftliche Vertragstext als Mietzins lediglich eine monatliche Akontozahlung von insgesamt Fr. 150.-- für Nebenkosten vorsieht (ER act. 3/1 = ER act. 14/1 = KG act. 3/13) und zwischen den Parteien strittig ist, ob statt dessen mündlich ein monatlicher Mietzins von Fr. 1'770.-- vereinbart worden sei. In der Folge wurde gegen die Beschwerdegegnerin eine die Mietliegenschaft betreffende Betreuung 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 = ER act. 14/2). 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).

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 = KG act. 3/12). Daraufhin machte der Beschwerdeführer mit Datum vom 23. März 2007 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich ein Kündigungsschutzbegehren anhängig. 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).

Nach am 15. Mai 2007 durchgeführter Hauptverhandlung (vgl. ER act. 9/b S. 3 ff.) vereinigte die Erstinstanz das Kündigungsschutz- und das Ausweisungsverfahren mit Verfügung vom 20. Juni 2007. Sodann wies sie das Begehren des Beschwerdeführers um Kündigungsschutz und um Erstreckung des Mietverhältnisses ab, und sie befahl demselben, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zugleich wurde das Stadttammannamt Zürich 00 angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (ER act. 15a = OG act. 2 = OG act. 8).

2. Gegen die erstinstanzliche Erledigungsverfügung erhob der Beschwerdeführer unter dem 26. Juli 2007 Rekurs (OG act. 1), zu dem sich die Beschwerdegegnerin nicht vernehmen liess (vgl. OG act. 19 und 20). Mit Beschluss vom 13. November 2007 wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) den Rekurs in Bestätigung der audienzrichterlichen Verfügung sowie unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall und Erneuerung des Vollstreckungsbefehls an das Stadttammannamt Zürich 00 unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers ab (OG act. 27 = KG act. 2).

3.a) Gegen diesen dem Beschwerdeführer am 28. November 2007 zugestellten (OG act. 28/1), 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) eingereichte Nichtigkeitsbeschwer-

de vom 27. Dezember 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 ausgeschlossen.) 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).

b) Mit Präsidialverfügung vom 28. Dezember 2007 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 4 und 7) und der Beschwerde antragsgemäss (KG act. 1 S. 2, Antrag 2) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 5). Eine Kautionsforderung 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. Wirksamkeit der Kündigung zu befinden ist und (zumindest) hinsichtlich dieses – im vorliegenden Fall eine Mietstreitigkeit über Wohn- und Geschäftsräume 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).

c) Da sich die Beschwerde sofort als unbegründet erweist, soweit überhaupt darauf einzutreten ist, kann von Weiterungen im Sinne von § 289 ZPO abgesehen, d.h. darauf verzichtet werden, der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Beantwortung der Beschwerde und der Vorinstanz zur Vernehmlassung zu geben (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 289 ZPO).

## II.

1.a) Die Erstinstanz kam in ihrer Entscheidungsbegründung zunächst zu Schluss, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag als Mietvertrag im Sinne von Art. 253 ff. OR zu qualifizieren sei, wobei offen bleiben könne, wie hoch der

vertraglich vereinbarte Mietzins sei (ER act. 15a S. 5-7, Erw. 4.4). Alsdann wies sie 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 Mietzins- bzw. Nebenkostenbetreffnisse innert der ihm angesetzten Frist nicht an die Zwangsverwalterin überwiesen zu haben. Doch mache er geltend, die (seiner Ansicht nach allein) geschuldeten Nebenkosten bereits am 21. Juni 2006 und somit lange vor der Anzeige der Zinssperre vom 28. Juli 2006 an die Beschwerdegegnerin bezahlt zu haben (ER act. 15a S. 7 f., Erw. 4.5.1).

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 abgemahnten Nebenkosten eine periodische (monatliche oder vierteljährliche) Leistungspflicht vereinbart hätten, seien die vorliegend relevanten Nebenkostenforderungen 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 Nebenkosten 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 das Vertragsverhältnis gültig beendet worden sei und der Beschwerdeführer sich ohne jeden Rechtsgrund in den

fraglichen Mieträumlichkeiten aufhalte, weshalb auch der Ausweisungsbefehl zu erteilen sei (ER act. 15a S. 8 f., Erw. 4.5.1-4.8).

b) Die Vorinstanz ihrerseits erwog (nach Bejahung der Rekursfähigkeit der erstinstanzlichen Verfügung und einer klärenden Bemerkung zum Datum der erstinstanzlichen Hauptverhandlung), dass die Erstinstanz das Ausweisungsbegehren mit zutreffender Begründung, auf welche in Anwendung von § 161 GVG verwiesen wurde, gutgeheissen habe, wenn sie davon ausgegangen sei, der Beschwerdeführer habe die gemäss Mietvertrag vom 15. Juni 2006 geschuldeten monatlichen Nebenkosten von Fr. 150.-- bereits am 21. Juni 2006 und damit vor der Fälligkeit bezahlt, weshalb er gegenüber dem Grundpfandgläubiger nicht befreit sei und zur nochmaligen Zahlung angehalten werden könne. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers sei nicht relevant, ob das Mietobjekt geschäftlich genutzt werde. Entscheidend sei, dass der Beschwerdeführer zur Zahlung eines Mietzinses verpflichtet sei. Nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens bilde sodann die Frage, ob das Betreibungsamt seine Sorgfaltspflichten bei der Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks erfüllt habe. Jedenfalls könne diesem keine Sorgfaltspflichtverletzung vorgeworfen werden, wenn es gegen säumige Mieter Ausweisungsverfahren eingeleitet habe. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei auch ohne Belang, dass Ausstellungs- und Postaufgabedatum der Kündigungsandrohung nicht übereinstimmten. Ob die Grundpfandgläubigerin die Hypothek zu Unrecht wegen ausstehender Hypothekarzinsen gekündigt habe, wie der Beschwerdeführer geltend mache, bilde ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Ausweisungsverfahrens. Nicht relevant sei ferner, dass der Beschwerdeführer die Nebenkosten bereits gut einen Monat vor der Ausdehnung der Pfandhaft bezahlt habe. Entscheidend sei – so die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 806 Abs. 3 ZGB weiter –, dass er die Zahlung vor Eintritt der Fälligkeit getätigt habe. Ausserdem hielt die Vorinstanz die Unterstellung des Beschwerdeführers, der Entscheid vom 20. Juni 2007 sei mit der A.-Bank und dem Betreibungsamt Zürich 00 abgesprochen worden, für haltlos. Schliesslich stellte sie fest, dass auch dessen Ausführungen in der ins Recht gereichten Strafanzeige sowie der ebenfalls beigebrachten "Chronologie der Ereignisse" (OG act. 26/1 und 26/2) nichts daran änderten, dass sich der Beschwerdeführer im Zah-

lungsverzug befunden und die Beschwerdegegnerin ihm daher zu Recht gekündigt habe. Da die Kündigung wegen Zahlungsverzugs somit als gültig zu erachten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei, erweise sich der Rekurs als unbegründet (KG act. 2 S. 3 f., Erw. 2-4).

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 besonderen Mangel, nämlich 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 Beweis-

würdigung 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) 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]).

c) Schliesslich ist vorweg anzumerken, dass der Beschwerdeführer nicht nur sich selbst, sondern auch die Y. AG, deren einzelzeichnungsberechtigtes Verwaltungsratsmitglied er ist (vgl. KG act. 3/3), als beschwerdeführende Partei ("Beklagte und Rekurrenten") bezeichnet (KG act. 1 S. 1 und S. 2, Ziff. I). Soweit er die Beschwerde damit nicht nur im eigenen Namen, sondern auch namens und in Vertretung dieser (im vorliegenden Verfahren als Klägerin, Rekurs- und Beschwerdegegnerin konstituierten) Gesellschaft erhebt, kann indessen von vornherein nicht auf sie eingetreten werden: Nachdem die Vorinstanz die klägerischen Rechtsbegehren (auf Abweisung des Kündigungsschutzbegehrens und Ausweisung des Beschwerdeführers) vollumfänglich gutgeheissen hat, ist die Y. AG durch den angefochtenen Entscheid nämlich nicht beschwert bzw. hätten sich allfällige Mängel desselben nicht zu ihrem Nachteil ausgewirkt. (Solches wird in der Beschwerde denn auch nicht behauptet.) Damit fehlt es insoweit aber an einer (von Amtes wegen zu prüfenden) Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzung (§ 51 Abs. 2 ZPO; vgl. auch § 281 ZPO ["zum Nachteil des Nichtigkeitsklägers"]; von Rechenberg, a.a.O., S. 13 und 23 ff.; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. A., Bern 2006, Kap. 13 Rz 58 ff.; Walder-Richli, a.a.O., § 39 Rz 17; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 9 zu § 51 ZPO; ZR 84 Nr. 138, Erw. 1).

3. Der Beschwerdeführer macht auch im Kassationsverfahren im Wesentlichen geltend, die gegen ihn ausgesprochene Kündigung sei ungültig, weshalb eine Ausweisung nicht statthaft sei. Zur (im Einzelnen teilweise nur schwer nachvollziehbaren) Begründung seines Standpunkts wiederholt er hauptsächlich das Argument, die abgemahnten Nebenkosten 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.).

3.1. Soweit der Beschwerdeführer zur Begründung der Beschwerde vorweg in umfassender Weise auf seine bisherigen Ausführungen in der erstinstanzlichen Verhandlung, der Rekurschrift und seinen weiteren Eingaben an die Vorinstanz sowie auf die vor den Vorinstanzen eingereichten Unterlagen verweist (KG act. 1 S. 3 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 zu Erwerb und Finanzierung der Mietliegenschaft, zum geschäftlichen Hintergrund des Mietvertrages, zur Kündigung des Hypothekarkredites und zur weiteren Vorgeschichte des Prozesses, ohne dabei einen Nichtigkeitsgrund zu rügen (KG act. 1 S. 3 f.). Sodann erörtert er 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. 4 f.).

Abgesehen davon, dass er sich in diesen Ausführungen nicht näher mit den entscheiderelevanten vorinstanzlichen Erwägungen auseinander setzt, sondern bloss seine Sicht der Rechtslage wiedergibt, macht er damit eine Verletzung ma-

teriellen 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. Gleiches gilt für den Einwand, die Kündigung vom 23. Februar 2007 enthalte einen formellen Fehler und sei folglich ungültig, weil sie sich auf einen Mietvertrag vom 1. Juli 2006 und nicht auf denjenigen vom 15. Juni 2006 beziehe (KG act. 1 S. 5 unten). Denn die Frage, ob die Nennung des Mietbeginns statt des Abschlussdatums des Mietvertrages (vgl. ER act. 14/1) im Kündigungsschreiben die Ungültigkeit der Kündigung nach sich ziehe, beurteilt sich nach den mietrechtlichen Vorschriften und damit nach Bundesrecht und unterliegt somit der freien bundesgerichtlichen Prüfung (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b).

3.4.a) Weiter (und hauptsächlich) wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche (Rechts-)Auffassung, wonach ein Mieter, der die Nebenkosten (als Teil des geschuldeten Mietzinses) 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 bzw. Nebenkosten schon vor deren Einbezug in die Pfandhaft absprachegemäss mit Abschluss des Mietvertrages vom Beschwerdeführer als Mieter an die dinglich berechnigte, im Besitz der Mietsache stehende und somit zum Abschluss dieses Rechtsgeschäfts befugte Vermieterin (Beschwerdegegnerin) bezahlt worden. Auch sei zum Zeitpunkt der Anzahlung der Hypothek von Fr. 320'000.-- keine Betreuung auf Pfandverwertung hängig gewesen, und die Wohnung sei bereits über die Vermieterin an die Grundpfandgläubigerin bezahlt worden. Somit seien die Nebenkostenforderungen nicht mehr fällig gewesen und der Beschwerdeführer dadurch von seiner Schuldpflicht (auch gegenüber der späteren Zwangsverwalterin) befreit worden, womit sie auch von der Grundpfandgläubigerin nicht mehr geltend gemacht werden

könnten. Im vorliegenden Fall gehe nach dem Willen des Gesetzgebers das Sach[en]recht dem Mietrecht vor. Deshalb und da im Voraus bezahlte Mietzinse nicht mehr fällig seien, verstosse der vorinstanzliche Entscheid gegen klares materielles Recht. Zudem sei schon anlässlich der Verhandlung am Bezirksgericht Zürich darauf hingewiesen worden, dass der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt mit der Bezahlung von Mietzinsen in Verzug gewesen sei. Ebenso habe der Beschwerdeführer bereits darauf hingewiesen, dass der (Vertragsobjekt bildende) zweite Stock der Mietliegenschaft sowohl geschäftlich für die Beschwerdegegnerin als auch zu Wohnzwecken durch ihn als deren "Besitzer" genutzt werde. Es sei sehr wohl relevant, dass der zweite Stock vor der Ausdehnung der Pfandhaft durch eine nicht unwesentliche Anzahlung an die Hypothek bezahlt worden sei und durch die Beschwerdegegnerin geschäftlich genutzt werde. Auch diese im Sach[en]recht geregelten weiteren Gründe führten zur Unwirksamkeit der Kündigung bzw. dazu, dass Letztere mangels Vorliegens des Kündigungsgrundes im Sinne von Art. 257d OR ungültig sei (KG act. 1 S. 6-8 ["zu 4."]).

b) Auch in diesem Zusammenhang setzt sich der Beschwerdeführer nicht in rechtsgenügender Weise mit den Erwägungen der Vorinstanz, auf welche er kaum konkret Bezug nimmt, auseinander, und er unterlässt es auch, seine Vorbringen mit Hinweisen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten zu untermauern. Zudem rügt er auch mit diesen Einwänden der Sache nach 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). Auch insoweit kann daher nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

Im Übrigen hat die beschwerdeführerische Behauptung, die Wohnung sei bereits über die Vermieterin an die Grundpfandgläubigerin bezahlt worden, womit gar keine Mietzinsen mehr hätten fällig werden können (KG act. 1 S. 8), als unzulässiges Novum zu gelten, nachdem in der Beschwerdeschrift nicht dargetan wird, dass und wo sie bereits im Rahmen der Verfahren vor den Vorinstanzen erhoben wurde. Aus demselben Grund als neu zu betrachten und deshalb nicht zu

hören wäre ferner auch die Behauptung, es sei – entgegen dem vom schriftlichen Vertragstext erweckten Eindruck (vgl. ER act. 14/1) – bei Vertragsschluss nicht eine periodische, sondern die sofortige Fälligkeit der Mietzinsen (Nebenkosten) vereinbart worden, sollten die Ausführungen des Beschwerdeführers in diesem Sinne zu verstehen sein.

3.5. Sollte der Beschwerdeführer sodann eine Verletzung der Art. 271 f. OR (betreffend Anfechtbarkeit der Kündigung) und Art. 272 ff. OR (betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses) geltend machen (KG act. 1 S. 9), wäre darauf ebenfalls nicht näher einzugehen: Einerseits vermag der zur Begründung dieser Rüge angeführte pauschale Hinweis auf die beklagtischen Ausführungen vor der Vorinstanz (KG act. 1 S. 9 Mitte) den gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde von vornherein nicht zu genügen (vgl. § 288 ZPO und dazu vorne, Erw. II/2/a). Andererseits würde damit abermals die Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften 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. In den weiteren Ausführungen zu Erwägung 4 des angefochtenen Entscheids werden keine hinreichend substantiierten Rügen im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO erhoben, weshalb es sich erübrigt, näher auf diese einzugehen.

3.7. 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 festgesetzte und implizit mitangefochtene (vgl. KG act. 1 S. 9 ["zu 5."]), der allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO folgende Kostenaufgabe für das Rekursverfahren zu bemängeln sein sollte. Auch diesbezüglich ist kein Nichtigkeitsgrund dargetan.

3.8. Nicht einzutreten ist schliesslich auch auf die Kritik des Beschwerdeführers an der vorinstanzlichen Streitwertbezeichnung (KG act. 1 S. 9 unten ["zu 6."]). Sollte die Vorinstanz den Verfahrensstreitwert nämlich tatsächlich zu tief beziffert haben, hätte dieser Fehler lediglich Einfluss auf die Bemessung der Gerichtsge-

büher für das Rekursverfahren gehabt, hängt die Höhe der Gerichtsgebühr nach der einschlägigen Verordnung über die Gerichtsgebühren (GGebV) doch vom (Verfahrens-)Streitwert ab. Da sich die Gebühr mit abnehmendem Streitwert reduziert, hätte eine zu tiefe Streitwertbezifferung dem Beschwerdeführer im Ergebnis aber nicht zum Nachteil, sondern gegenteils zum Vorteil gereicht. Es ist daher nicht ersichtlich (und in der Beschwerdeschrift auch nicht dargetan), dass und inwiefern der zur Kostentragung (und damit zur Tragung einer allenfalls zu tief angesetzten Gerichtsgebühr) verpflichtete Beschwerdeführer durch den behaupteten Mangel beschwert sein könnte (vgl. § 51 Abs. 2 ZPO und § 281 ZPO ["zum Nachteil des Nichtigkeitsklägers"]; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 281 ZPO; von Rechenberg, a.a.O., S. 23 ff.).

Falls die beschwerdeführerische Kritik an der Streitwertbestimmung im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Kostenfestsetzung vorgetragen wird, wäre im Übrigen auch deshalb nicht darauf einzutreten, weil es sich bei der Festsetzung der Gerichtskosten (im Sinne von § 201 GVG) – im Unterschied zu Anordnungen, welche die Kostenaufgabe und -verteilung sowie die zu leistenden Prozessentschädigungen zum Gegenstand haben – nach ständiger Praxis nicht um einen Akt der Rechtsprechung, sondern um einen solchen der Justizverwaltung handelt. Dementsprechend sind – wie aus § 284 Ziff. 2 ZPO abgeleitet wird – diesbezügliche Mängel nicht mittels kantonaler Nichtigkeitsbeschwerde bei der Kassationsinstanz, sondern gegebenenfalls mittels Kostenbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde geltend zu machen (§ 206 GVG in Verbindung mit § 108 Abs. 1 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 1, 4, 6 und 29 zu § 206 GVG; s.a. Spühler/Vock, a.a.O., S. 57/58). Daran ändert auch die Vorschrift von § 206 Satz 2 GVG nichts, wonach im Falle, in welchem gegen einen Entscheid Berufung oder Rekurs erhoben wird, die (Kosten-)Beschwerde mit diesem Rechtsmittel zu verbinden ist. Denn diese Bestimmung sieht die gleichzeitige Anfechtung der Gebühren- und Kostenansätze im Rahmen einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht vor. Dementsprechend hält die Praxis eine solche – insbesondere bei an das Kassationsgericht zu richtenden Kassationsbe-

schwerden – für unzulässig (ZR 88 Nr. 29; Kass.-Nr. AA070045 vom 5.6.2007 i.S. T. und B. c. R., Erw. II/3.7/b; AA070042 vom 20.4.2007 i.S. W. c. S., Erw. 4/b; AA060159 vom 21.12.2006 i.S. M. c. H. et al., Erw. II/7 m.w.Hinw.; Hauser/Schweri, a.a.O., N 4 zu § 206 GVG; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 14 zu § 64 ZPO).

4. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend nachweist, dass der vorinstanzliche Beschluss vom 13. November 2007 (KG act. 2) zu seinem Nachteil mit einem der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO behaftet sei. Statt dessen beschränkt er sich im Wesentlichen darauf, 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) 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. Dabei richtet sich die Höhe der (neuerdings sämtliche Kosten umfassenden) Gerichtsgebühr nach den Bestimmungen der revidierten, per 1. Januar 2008 in Kraft getretenen GGebV vom 4. April 2007 (vgl. § 19 GGebV;

OS 62, S. 535 ff.), wobei im Einzelnen insbesondere deren § 4 Abs. 1, § 6, § 7 und § 13 Abs. 1 und 2 zu beachten sind. Da der Beschwerdegegnerin vor Kassationsgericht keine entschädigungspflichtigen Kosten und Umtriebe (im Sinne von § 68 Abs. 1 ZPO) entstanden sind, fällt die Zusprechung einer Prozessentschädigung ausser Betracht.

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 ordentlichen Kündigungstermin richtet (BGer 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; Rudin, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, Basel 2008, N 61 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.; BGer 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 (Mindest-)Mietzins (Nebenkosten) von Fr. 150.-- und einem frühestmöglichen vertraglichen Kündigungsrecht per 1. Juli 2016 (vgl. ER act. 14/1) liegt er demnach über Fr. 15'000.-- (s.a. KG act. 2 S. 4, Erw. 6). (Die vom Beschwerdeführer vorgenommene Streitwertbezifferung beruht demgegenüber auf einem unrichtigen Verständnis des Streitwertbegriffs bei mietrechtlichen Kündigungsschutz- und Erstreckungsstreitigkeiten.) 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. 6 Abs. 3).

**Das Gericht beschliesst:**

1. Die Nichtigkeitsbeschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.  
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 1'200.--.
3. Die Gerichtsgebühr wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
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 mindestens Fr. 15'450.--.  
  
Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 13. November 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 EU070277), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär: