



Kass.-Nr. AA090053/U/la

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

Zirkulationsbeschluss vom 26. Mai 2009

in Sachen

1. A.,

...,

2. B.,

...,

Beklagte, Rekurrenten und Beschwerdeführer

gegen

1. C.,

...,

2. D.,

...,

Kläger, Rekursgegner und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch _____
dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. _____

betreffend

Ausweisung

Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 26. März 2009 (NL090036/U)

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

1.a) Mit schriftlichem Vertrag vom 13. Mai 2005 mieteten die Beschwerdeführer (Beklagte und Rekurrenten) von den Beschwerdegegnern (Kläger und Rekursgegner) per 15. Juni 2005 eine 4½-Zimmer-Wohnung und zwei Garagenplätze an der X.-Strasse 00 in Y. (ER act. 2/3 = OG act. 3/3 = KG act. 12/7). Nachdem die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. November 2008 erfolglos aufgefordert hatten, ihnen ausstehende Mietzinse und Nebenkosten innerhalb von dreissig Tagen zu bezahlen (ER act. 2/5 und 2/6), kündigten sie den Mietvertrag mit amtlichem Formular, datiert vom 18. Dezember 2008, zufolge Zahlungsrückstands der Mieterschaft im Sinne von Art. 257d OR auf Ende Januar 2009 (ER act. 2/9 und 2/10). Soweit ersichtlich, blieb die Kündigung unangefochten.

b) Weil die Beschwerdeführer die Wohnung (und die Parkplätze) bis zum Kündigungstermin nicht geräumt und verlassen hatten, wandten sich die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 4. Februar 2009 mit dem Begehren an die Einzelrichterin im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (Erstinstanz), den Beschwerdeführern gestützt auf § 222 Ziff. 2 ZPO zu befehlen, ihnen die Mietobjekte unverzüglich vollständig geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben (ER act. 1). Mit Verfügung vom 6. Februar 2009 erliess die Erstinstanz zunächst ohne vorgängige Anhörung der Beschwerdeführer einen Räumungsbefehl im Sinne von § 224 Abs. 1 ZPO (ER act. 4). Hiegegen erhoben die Beschwerdeführer unter dem 10. Februar 2009 rechtzeitig Einsprache (ER act. 7), worauf am 2. März 2009 die mündliche Hauptverhandlung stattfand (vgl. ER Prot. S. 6 und 9 ff.). Mit Datum desselben Tages befahl die Erstinstanz den Beschwerdeführern unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die Mieträumlichkeiten bis spätestens 10. März 2009, 12.00 Uhr mittags, ordnungsgemäss zu räumen und den Beschwerdegegnern zu übergeben. Zugleich wurde das Gemeindeammannamt Y. angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft und Ablauf der Auszugsfrist auf erstes Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken (ER act. 12 = OG act. 2 = OG act. 7).

c) Den erstinstanzlichen Räumungsbefehl fochten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 9. März 2009 innert Frist mit Rekurs an (OG act. 1), den die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) mit Beschluss vom 26. März 2009 (ohne Einholung einer Rekursantwort) in Bestätigung der bezirksrichterlichen (Ausweisungs-)Verfügung unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer abwies, wobei der Auszugstermin neu auf den 6. April 2009 festgesetzt wurde (OG act. 9 = KG act. 2).

d) Gegen diesen den Beschwerdeführern am 1. April 2009 zugestellten (OG act. 10/1-2), als (im summarischen Verfahren ergangener) 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.; s.a. Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) Beschluss richtet sich die vorliegende, rechtzeitig (vgl. § 287 ZPO) erhobene Nichtigkeitsbeschwerde vom 3. April 2009 (KG act. 1).

Mit Präsidialverfügung vom 3. April 2009 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 4 und 9) und der Beschwerde antragsgemäss (vgl. KG act. 1) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 5); zugleich wurden die Beschwerdeführer auf die formellen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde hingewiesen, und es wurde ihnen freigestellt, ihre Beschwerde entsprechend zu ergänzen (KG act. 7). Weitere prozessuale Anordnungen sind bisher nicht getroffen worden.

Mit Eingabe vom 27. April 2009 haben die Beschwerdeführer ihre Beschwerde innert laufender Rechtsmittelfrist ergänzend begründet (KG act. 10).

e) Da sich die Beschwerde sofort als den formellen Anforderungen an die Begründung einer solchen nicht genügend und insofern als unzulässig erweist (vgl. nachstehende Erw. 3-4), kann von Weiterungen im Sinne von § 289 ZPO abgesehen, d.h. darauf verzichtet werden, den Beschwerdegegnern Gelegenheit zur Beantwortung der Beschwerde und der Vorinstanz zur Vernehmlassung zu

geben (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2 zu § 289 ZPO). Wegen der Ausnahmenvorschrift von § 78 Ziff. 2 ZPO (in Verbindung mit § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO und Art. 274d Abs. 1 OR) ist den Beschwerdeführern für das Kassationsverfahren (trotz § 75 Abs. 1 ZPO) auch keine Kautionsleistung aufzuerlegen.

2. Die Vorinstanz hielt in ihrer Entscheidung zunächst fest, dass die Beschwerdeführer im Rekursverfahren nicht in Abrede stellten, mindestens einen ausstehenden Mietzins nicht innert Frist beglichen zu haben. Damit habe die Erstinstanz den Ausweisungsbefehl zu Recht erlassen. Die Beschwerdeführer machten zwar geltend, sie hätten die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 31. Oktober 2008 um Stellungnahme betreffend Mietzinserhöhung und um Einsicht in die Heizkostenabrechnung gebeten, wobei bislang keine Stellungnahme erfolgt sei. Dies möge zutreffen, ändere indessen nichts an der Rechtmässigkeit des Ausweisungsbefehls zufolge Zahlungsrückstands. Sodann behaupteten die Beschwerdeführer nicht, die Mietzinserhöhung angefochten zu haben. Auch das Bestehen allfälliger Mängel (des Mietobjekts) stehe einer Ausweisung nicht entgegen, habe der Mieter in solchen Fällen doch kein automatisches Retentionsrecht. Die Beschwerdeführer machten auch nicht geltend, eine Mietzinsreduktion verlangt oder die Hinterlegung der Mietzinse bei Ausbleiben der Mängelbehebung angedroht zu haben. Somit sei der (erhöhte) Mietzins geschuldet gewesen, und die Beschwerdeführer seien durch Nichtleistung mindestens eines Mietzinsbetrags in Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR geraten. Die Beschwerdegegner hätten ihnen sodann ordnungsgemäss Frist zur Bezahlung der Ausstände angesetzt und ihnen für den Säumnisfall die Kündigung angedroht. Schliesslich hätten sie die Mietverhältnisse mit den Beschwerdeführern unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt. Soweit die Beschwerdeführer Kündigungsschutz anbegeherten, sei darauf hinzuweisen, dass die Frist zur Anfechtung der Kündigung (Art. 273 Abs. 1 OR) abgelaufen sei. Demnach seien die Beschwerdeführer seit dem 31. Januar 2009 nicht mehr berechtigt, sich in den Mietobjekten aufzuhalten. Der Rekurs erweise sich daher als unbegründet und sei unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführer abzuweisen (KG act. 2 S. 2 f., Erw. 2-4).

3.a) Angesichts der Ausgestaltung ihrer dagegen gerichteten Beschwerde sind die Beschwerdeführer abermals (vgl. KG act. 7) auf die besondere Natur des Kassationsverfahrens 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, der anzugeben hat, inwieweit er den vorinstanzlichen Entscheid anfechtet und welche Änderungen (in dessen Dispositiv, d.h. Entscheidformel) er beantragt (§ 288 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO), den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO); gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip), und auch dies nur insoweit, als die Bestimmung von § 285 ZPO eine Beurteilung der behaupteten Mängel durch die Kassationsinstanz überhaupt zulässt.

Nach dieser Vorschrift ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde unzulässig, soweit der angefochtene Entscheid dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegt und dieses mit freier Kognition überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt (Grundsatz der Subsidiarität der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde). Im Rahmen der gegen den vorinstanzlichen Beschluss offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG (vgl. hinten, Erw. 6) kann das Bundesgericht (unter anderem) eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition überprüfen (Art. 95 lit. a BGG). Folglich wäre die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem insbesondere auch die mietrechtlichen Bestimmungen des OR gehören, im vorliegenden Rechtsstreit nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels (ordentlicher) Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht zu erheben (ZR 107 Nr. 79, Erw. 3/b; 107 Nr. 59, Erw. 3.1; 107 Nr. 21, Erw. II/5/b m.w.Hinw.; Reetz, Das neue Bundesgerichtsgesetz unter besonderer Berücksichtigung der Beschwerde in Zivilsachen, SJZ 2007, S. 37).

b) Um den ihm obliegenden Nachweis eines Nichtigkeitsgrundes zu erbringen, hat sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen (hier: Rekurs-)Entscheid und den darin enthaltenen, den Entscheid tragenden Erwägungen auseinanderzusetzen 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 in appellatorischer Weise 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 Entscheids aufgrund welcher (präzis zu nennenden) Aktenstellen willkürlich sein sollen, wobei es hierfür nicht ausreicht, tatsächliche Annahmen der Vorinstanz bloss zu bestreiten oder der vorinstanzlichen Beweiswürdigung einfach die eigene gegenüberzustellen. 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. Ebenso hat, wer einwendet, bestimmte Vorbringen seien zu Unrecht nicht berücksichtigt worden, zu sagen, wo (Aktenstelle) er dieselben vor Vorinstanz vorgetragen hat. Schliesslich ist bei Berufung auf § 281 Ziff. 1 ZPO hinreichend präzis aufzuzeigen, inwiefern welcher wesentliche Verfahrensgrundsatz verletzt worden sei. 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). Soweit die Beschwerde oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese Begründungsanforderungen nicht erfüllen, kann darauf nicht eingetreten werden.

c) Aus dem Wesen der Nichtigkeitsbeschwerde folgt, dass neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über welchen der erkennende (Sach-)Richter (Vorinstanz) 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).

4. Die vorliegende Beschwerde und ihre Ergänzung (KG act. 1 und 10) vermögen den eben skizzierten, zumindest in ihren wesentlichen Grundzügen auch von einer rechtsunkundigen Partei zu beachtenden gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht zu genügen: So fällt in formeller Hinsicht zunächst auf, dass darin keine Rechtsmittelanträge gestellt werden, d.h. nicht gesagt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid der Vorinstanz abzuändern sei. Selbst wenn man davon ausgeht, die Beschwerdeführer verlangten sinngemäss dessen Aufhebung und die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz oder – letztlich – die Abweisung der Klage, fehlen überdies auch konkrete Hinweise auf bestimmte Erwägungen im Beschluss der Vorinstanz oder auf andere Stellen in den vorinstanzlichen Akten. Sodann lassen die Ausführungen in der Beschwerdeschrift auch in inhaltlicher Hinsicht jedwelche argumentative Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung vermissen; darauf nimmt die Beschwerde keinen Bezug. Ebenso wenig zeigen die Beschwerdeführer auch nur ansatzweise auf, inwiefern der angefochtene Beschluss zu ihrem Nachteil an einem der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen Mangel im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leiden sollte, d.h. dass und inwiefern er auf einer Verletzung (welcher) wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder auf (welchen) aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahmen beruhe oder klares materielles Recht verletze.

Statt dessen machen die Beschwerdeführer einerseits geltend, es sei ihnen unmöglich, innert der von der Vorinstanz (neu) angesetzten Auszugsfrist eine andere Wohnung zu finden, und sie hätten die ausstehenden Mietzinse bezahlt (KG

act. 1). Andererseits reichen sie zum Beweis der von ihnen beanstandeten Mängel am Mietobjekt mehrere Fotografien ein (KG act. 11/1-10), die (als neue Beweismittel) wegen des im Kassationsverfahren herrschenden Novenverbots jedoch von vornherein keine Beachtung finden können. In ihrer ergänzenden Beschwerdebegründung (KG act. 10) halten sie sodann an ihrer Auffassung fest, wonach die erfolgten Mietzinserhöhungen nicht gerechtfertigt seien, ohne auch nur am Rande auf die Argumente einzugehen, mit denen die Vorinstanz diesen Einwand entkräftet hat. Schliesslich machen sie (mitunter neue und insoweit von vornherein unzulässige) Ausführungen zum Mietzinsdepot und zu den Erneuerungsarbeiten beim Einzug in die Wohnung, welche in keinem erkennbaren Zusammenhang mit den entscheidenderheblichen Erwägungen im Rekursentscheid stehen.

All diese Vorbringen sind jedoch nicht zum Nachweis geeignet, dass und inwiefern der obergerichtliche Beschluss vom 26. März 2009 an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO leide. Vielmehr erschöpft sich die Beschwerde der Sache nach in rein appellatorischer und als solcher nicht zu hörender Kritik am vorinstanzlichen Ausweisungsbefehl. Mangels rechtsgenügender Begründung kann daher nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 288 ZPO). Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung, und den Beschwerdeführern ist eine neue, wiederum kurz zu bemessende Auszugsfrist anzusetzen (vgl. von Castelberg, Zur aufschiebenden Wirkung bei der Zürcher Kassationsbeschwerde, in: Recht und Rechtsdurchsetzung, Festschrift für Hans Ulrich Walder zum 65. Geburtstag, Zürich 1994, S. 295/296; s.a. von Rechenberg, a.a.O., S. 22; Spühler/Vock, a.a.O., S. 78; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 2a zu § 291 ZPO).

5.a) Gemäss der auch im Rechtsmittelverfahren geltenden allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO werden die Gerichtskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Sie bestehen in einer sämtliche Kosten abdeckenden (§ 2 Abs. 3 GGebV), vorliegend nach § 4 Abs. 1 GGebV i.V.m. § 13 GGebV zu bemessenden und gemäss § 7 GGebV und § 10 Abs. 1 GGebV (analog) erheblich zu reduzierenden Gerichtsgebühr. Als unterliegende Partei ist auch der (Rechtsmittel-)Klä-

ger zu behandeln, auf dessen Klage (resp. Rechtsmittel) nicht eingetreten wird (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 406, Anm. 6/a; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 18 zu § 64 ZPO). Da die Beschwerdeführer mit ihrer Nichtigkeitsbeschwerde unterliegen, sind ihnen die Kosten je zur Hälfte, jedoch unter solidarischer Haftung jedes Einzelnen für den gesamten Betrag, aufzuerlegen (§ 70 Abs. 1 ZPO).

b) Sodann hat nach § 68 Abs. 1 ZPO die unterliegende Partei die Gegenpartei in der Regel im gleichen Verhältnis für Kosten und Umtriebe zu entschädigen, wie ihr Kosten auferlegt werden. Den Beschwerdegegnern sind vor Kassationsgericht jedoch keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden. Die Zurechnung einer Prozessentschädigung fällt daher ausser Betracht.

6. Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Endentscheid (im Sinne von Art. 90 BGG) in einer vermögensrechtlichen Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren (Rechtsmittel-)Streitwert vom Bundesgericht nach Ermessen festgesetzt wird (Art. 51 Abs. 2 BGG), Fr. 15'000.-- aber übersteigen dürfte (s.a. KG act. 2 S. 4, Disp.-Ziff. 7 a.E.). Folglich ist davon auszugehen, dass 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 offensteht (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Sollte das Bundesgericht gestützt auf seine Praxis zur Streitwertbezifferung im reinen Ausweisungsverfahren (vgl. dazu BGer 4A_72/2007 vom 22.8.2007, Erw. 2.2; 4A_266/2007 vom 26.9.2007, Erw. 2.2; s.a. BGer 4A_132/2008 vom 16.5.2008, Erw. 1.1; 4A_107/2007 vom 22.6.2007, Erw. 2.3; 4A_81/2008 vom 14.3.2008, Erw. 1 und 1.2) hingegen zum Schluss kommen, der Streitwert liege unter diesem Betrag, wäre gegen den kassationsgerichtlichen Erledigungsentscheid dieses Rechtsmittel nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine (der bundesgerichtlichen Prüfung zugängliche) Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Andernfalls stünde gegen ihn lediglich die subsidiäre Verfassungsbeschwerde im Sinne von Art. 113 ff. BGG offen.

Ferner beginnt mit der Zustellung des Beschlusses des Kassationsgerichts (als ausserordentlicher Rechtsmittelinstanz) auch die dreissigtägige Frist zur (di-

rekten) Anfechtung des obergerichtlichen Rekursentscheids mittels ordentlicher (oder allenfalls subsidiärer Verfassungs-)Beschwerde ans Bundesgericht wegen Mängeln, deren Prüfung dem Kassationsgericht entzogen ist, (neu) zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 4, Disp.-Ziff. 7 Abs. 3; BGer 4A_216/2008 vom 20.8.2008, Erw. 1.2; 4A_398/2008 vom 18.12.2008, Erw. 1.3.2; 5A_771/2008 vom 3.4.2009, Erw. 1.3).

Das Gericht beschliesst:

1. Auf die Nichtigkeitsbeschwerde wird nicht eingetreten.
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Auszugsfrist gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des obergerichtlichen Beschlusses wird neu auf Montag, 15. Juni 2009, 12.00 Uhr mittags, angesetzt.
3. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 1'000.--.
4. Die Gerichtsgebühr wird je zur Hälfte den beiden Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftung jedes einzelnen Beschwerdeführers für den gesamten Betrag.
5. Für das Kassationsverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
6. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine Art. 42 BGG entsprechende Eingabe Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden. Der Streitwert liegt über Fr. 15'000.--.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses des Obergerichtes vom 26. März 2009 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheides (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich und die Einzelrichterin im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (Proz.-Nr. EU090011), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: