



Kass.-Nr. AA100032/U/mum

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

Zirkulationsbeschluss vom 30. März 2010

in Sachen

X.,

...,

Beklagte, Rekurrentin und Beschwerdeführerin

gegen

Y.,

...,

Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. _____

betreffend

Ausweisung und Kündigungsschutz

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des
Obergerichts des Kantons Zürich vom 8. Februar 2010 (NL090180/U)**

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

1.a) Am 15./19. November 2007 schlossen die als Baugenossenschaft konstituierte Beschwerdegegnerin (Vermieterin, Anfechtungsbeklagte, Ausweisungsklägerin und Rekursgegnerin) und die Beschwerdeführerin (Anfechtungsklägerin 2, Ausweisungsbeklagte 2 und Rekurrentin) sowie ihr damaliger Lebenspartner (Anfechtungskläger 1 und Ausweisungsbeklagter 1) als Mieter einen Mietvertrag über eine 4½-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft Z.-Strasse 00 in A.; zudem trat der Beklagte 1 der Beschwerdegegnerin als Genossenschafter bei (ER act. 2/2 = ER act. 4/2/1). Zuzufolge eingegangener Reklamationen mahnte die Vermieterin die Mieter am 19. Dezember 2008 schriftlich und unter Androhung der Kündigung für den Fall weiterer Nachtruhestörungen zur Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner (ER act. 13/2 und 13/3 = ER act. 4/2/4). Mit amtlichem Formular, datiert vom 21. April 2009, kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis unter Berufung auf Art. 257f OR per 30. Juni 2009 (ER act. 2/3 und 2/4 = ER act. 4/2/2). Überdies teilte sie dem Beklagten 1 den gleichentags beschlossenen Ausschluss aus der Genossenschaft mit (ER act. 2/6 = ER act. 4/2/3).

b) In der Folge machten die Beschwerdeführerin und der Beklagte 1 mit Datum vom 26. April 2009 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Q. ein Begehren betreffend Kündigungsschutz und um Aufhebung des Ausschlusses aus der Genossenschaft anhängig (ER act. 4/1). Nachdem die Beschwerdegegnerin ihrerseits mit Eingabe vom 13. Mai 2009 beim Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (Erstinstanz) gegen die Beschwerdeführerin und den Beklagten 1 ein Ausweisungsbegehren gestellt hatte (ER act. 1), trat die Schlichtungsbehörde mit Zirkulationsbeschluss vom 15. Mai 2009 auf das Begehren um Aufhebung des Entscheids betreffend Ausschluss des Beklagten 1 aus der Genossenschaft nicht ein, überwies das hängige Kündigungsschutzbegehren in Anwendung von Art. 274g Abs. 3 OR an den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. und schrieb das Schlichtungsverfahren als dadurch erledigt ab (ER act. 4/8).

Am 3. Juni 2009 wurde das vor Erstinstanz erneuerte Begehren um Aufhebung des Ausschlussentscheids (vgl. ER act. 9) vom übrigen Verfahren abgetrennt (ER act. 10). Am 2. Juli 2009 bewilligte die Erstinstanz der Beschwerdeführerin die unentgeltliche Prozessführung; demgegenüber wurde deren Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters (ebenso wie die Gesuche des Beklagten 1 um unentgeltliche Prozessführung und Rechtsverteidigung) abgewiesen (ER act. 31). Im Anschluss an das Haupt- und Beweisverfahren (ER Prot. S. 5 ff.) schlossen die Parteien einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, den die Beschwerdeführerin fristgerecht widerrief (ER Prot. S. 68 f. und ER act. 34). Mit Verfügung vom 31. Juli 2009 wies die Erstinstanz das Kündigungsschutzbegehren ab, und sie befahl der Beschwerdeführerin und dem Beklagten 1 in Gutheissung des Ausweisungsbegehrens sowie unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das Mietobjekt bis spätestens 31. August 2009, 12.00 Uhr, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zugleich wurde das Gemeindeammannamt A. angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (ER act. 35 und ER act. 43 = OG act. 2 = OG act. 6).

c) Hiegegen rekurrierte die Beschwerdeführerin innert Frist mit dem Antrag, die erstinstanzliche Erledigungsverfügung aufzuheben resp. für nichtig zu erklären und ihr "Kündigungsschutz bis mindestens 31. Dezember 2010 bzw. längstens bis zum 31. Oktober 2012" zu gewähren (OG act. 1); ferner stellte sie das prozessuale Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands, welches die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) mit Beschluss vom 24. Dezember 2009 unter gleichzeitigem Entzug der unentgeltlichen Prozessführung für das Rekursverfahren abwies (OG act. 8). Nach fristwahrendem Eingang der ergänzenden Rekursbegründung vom 17. Januar 2010 (OG act. 10; s.a. OG act. 8 und 9/1) beschloss die Vorinstanz am 8. Februar 2010 ohne vorgängige Einholung einer Rekursantwort, den Rekurs in Bestätigung der erstinstanzlichen Erledigungsverfügung sowie unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall und Erneuerung des Vollstreckungsbefehls an das Gemeindeammannamt A. abzuweisen, wobei sie die Kosten des Rekursverfahrens der Beschwerdeführerin auferlegte (OG act. 11 = KG act. 2).

d) Gegen diesen der Beschwerdeführerin am 9. Februar 2010 zugestellten (OG act. 12/1), 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.; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 62) obergerichtlichen Beschluss richtet sich die vorliegende, fristwährend (vgl. § 287 ZPO und §§ 191-193 GVG) eingereichte Nichtigkeitsbeschwerde vom 11. März 2010 (KG act. 1). Darin beantragt die Beschwerdeführerin in der Sache selbst die Aufhebung des angefochtenen Entscheids (einschliesslich Kostenaufgabe) und die Erstreckung des Mietverhältnisses bis zur Zuteilung einer 3½-Zimmer-Wohnung in A., mindestens jedoch bis zum 31. März 2012 (KG act. 1 S. 2, Anträge a-d). Zudem ersucht sie um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung im Kassationsverfahren (KG act. 1 S. 2, Antrag e).

Mit Präsidialverfügung vom 11. März 2010 wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (s.a. KG act. 3 und 6) und der Beschwerde (von Amtes wegen) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 4). Weitere prozessuale Anordnungen sind bislang nicht ergangen. Da sich die Beschwerde sofort als den formellen Anforderungen an die Begründung einer solchen nicht genügend und insofern unzulässig erweist (vgl. nachstehende Erw. 4-5), sind solche auch nicht erforderlich. Insbesondere kann davon abgesehen werden, die Beschwerde der Beschwerdegegnerin zur freigestellten Beantwortung und der Vorinstanz zur Vernehmlassung zuzustellen (§ 289 ZPO e contrario; 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), die praxisgemäss auch in einem nach Art. 274g OR in der Hand des Ausweisungsrichters vereinigten Verfahren zur Anwendung gelangt, ist der Beschwerdeführerin für das Kassationsverfahren auch keine Kautionsleistung aufzuerlegen (s.a. § 75 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz verwies in ihrer (eigentlichen) Entscheidbegründung zunächst auf die ihrer Ansicht nach zutreffenden Erwägungen der Erstinstanz, wel-

che die entscheiderelevanten Rechtsverhältnisse zutreffend qualifiziert, die Voraussetzungen einer Kündigung nach Art. 257f OR korrekt dargestellt habe und zum richtigen Schluss gekommen sei, dass diese vorliegend gegeben seien. Insoweit könne in Anwendung von § 161 GVG auf die erstinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (KG act. 2 S. 4, Erw. II/1). Alsdann hielt sie der Beschwerdeführerin vor, sich in ihrem Rekurs nicht mit den eigentlichen Gründen, welche zur Abweisung des Kündigungsschutzbegehrens und zur Gutheissung des Ausweisungsbegehrens geführt hätten, auseinandergesetzt und keine Argumente vorgebracht zu haben, die eine von der Erstinstanz abweichende Beurteilung nahelegen würden. Vielmehr sei aufgrund der von der Erstinstanz sorgfältig gewürdigten Zeugeneinvernahmen sowohl die mieterseitige Sorgfaltspflichtverletzung vor und nach der schriftlichen Mahnung als auch die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die übrigen Hausbewohner erstellt. Die Würdigung des Beweisergebnisses durch die Erstinstanz sei damit nicht zu beanstanden, und die Einhaltung der formellen Voraussetzungen von Art. 257f OR sei bereits vor Erstinstanz nicht bestritten worden (KG act. 1 S. 4 f., Erw. II/2).

Weiter legte die Vorinstanz einerseits dar, dass und weshalb das von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Argument, wonach es seit deren Trennung vom Beklagten 1 Ende August 2009 keinerlei Beanstandungen oder Probleme mit den Nachbarn bzw. der Hausverwaltung mehr gegeben habe, im Rechtsmittelverfahren gegen den Ausweisungsbefehl nicht berücksichtigt werden könne. Dieser erst nach erfolgter Kündigung eingetretene Umstand und die weiteren von der Beschwerdeführerin angeführten Gründe, welche deren Wohnungssuche erschweren, könnten höchstens im Rahmen einer Erstreckung zur Ermittlung der (Erstreckungs-)Dauer bedeutsam sein. Allerdings sei die Erstreckung eines Mietverhältnisses gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. b OR bei Kündigungen wegen Pflichtverletzungen des Mieters nach Art. 257f Abs. 3 OR gesetzlich ausgeschlossen. Andererseits verwarf die Vorinstanz den Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Erstinstanz nicht in rechtsgenügender Weise auf deren mündlich und schriftlich vorgetragene Argumente eingegangen sei; vielmehr genüge die erstinstanzliche Verfügung den in § 157 Ziff. 9 GVG statuierten Anforderungen an die Entscheidungsbegründung ohne weiteres (KG act. 2 S. 5 f., Erw. II/2).

Als Fazit hielt die Vorinstanz fest, dass die von der Beschwerdegegnerin ausgesprochene Kündigung gültig und rechtswirksam erfolgt sei, weshalb das Mietverhältnis der Parteien am 30. Juni 2009 geendet habe. Der Beschwerdeführerin stehe demzufolge kein Recht auf Weiterbenützung des Mietobjekts zu, und sie habe dieses unverzüglich zu räumen. Das Kündigungsschutzbegehren sei somit zu Recht abgewiesen und der Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt worden. Entsprechend sei der Rekurs unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerin abzuweisen und der erstinstanzliche Räumungsbefehl zu bestätigen (KG act. 2 S. 6 f., Erw. II/3 und III).

3. Wie bereits erwähnt, ersucht die Beschwerdeführerin (zumindest sinngemäss) um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung im vorliegenden Kassationsverfahren (KG act. 1 S. 2, Antrag e).

a) Gemäss § 84 Abs. 1 ZPO (sowie nach Art. 29 Abs. 3 Satz 1 BV) wird einer Partei, der die Mittel fehlen, um neben dem Lebensunterhalt für sich und ihre Familie die Gerichtskosten aufzubringen, in einem für sie nicht aussichtslosen Zivilprozess die unentgeltliche Prozessführung bewilligt. Der Anspruch auf unentgeltliche Prozessführung unterliegt somit zwei kumulativen Voraussetzungen: Mittellosigkeit der gesuchstellenden Partei und Nichtaussichtslosigkeit des von ihr angestrebten Prozesses bzw. Rechtsmittelverfahrens.

b) Aus den nachstehend (Erw. 4-5) im Einzelnen darzulegenden Gründen muss die vorliegende Beschwerde (KG act. 1) schon aufgrund einer summarischen Vorabbeurteilung als von Anfang an aussichtslos im Sinne von § 84 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 3 BV betrachtet werden (vgl. dazu Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 21a zu § 84 ZPO; Meichssner, Das Grundrecht auf unentgeltliche Rechtspflege [Art. 29 Abs. 3 BV], Basel 2008, S. 99 ff.; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. A., Bern 2006, Kap. 11 Rz 68 f.; BGE 129 I 135 f.; 128 I 236; 125 II 275 m.w.Hinw.; Pra 2006 Nr. 102, Erw. 2.1; ZR 101 Nr. 14, Erw. 3; 69 Nr. 29; s.a. RB 1997 Nr. 76; BGer 1P.345/2004 vom 1.10.2004, Erw. 4.3). Damit fehlt es bezüglich des Kassationsverfahrens aber an einer der beiden Voraussetzungen für die Gewährung des prozessualen Armenrechts. Dem Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung im Kassationsverfahren kann des-

halb (ungeachtet der aktenkundigen Mittellosigkeit der Beschwerdeführerin) nicht entsprochen werden.

4. In der Sache selbst ist die Beschwerdeführerin auf zwei Besonderheiten des Kassationsverfahrens hinzuweisen:

a) Das Verfahren nach §§ 281 ff. ZPO stellt seiner Natur nach keine (hier: drittinstanzliche) Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter dar. Insbesondere hat die Kassationsinstanz keine umfassende Prüfungsbefugnis und -pflicht bezüglich des gesamten Prozessstoffes sowohl in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht. Sie hat vielmehr allein zu prüfen, 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. Letzteren muss der Nichtigkeitskläger in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO), wobei neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über den der erkennende (Sach-)Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren (selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 115 ZPO) nicht zulässig sind (sog. Novenverbot; vgl. 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/Grob-Andermacher, Zivilprozessrecht, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2009, § 39 Rz 65; ZR 76 Nr. 26; RB 1996 Nr. 121). Gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip), und auch dies nur insoweit, als die Vorschrift von § 285 ZPO eine Beurteilung der erhobenen Rügen durch die Kassationsinstanz überhaupt zulässt (dazu nachstehende Erw. 4/b).

Um den ihm obliegenden Nachweis eines Nichtigkeitsgrundes zu erbringen, hat sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen (hier: Rekurs-)Entscheid und den ihn 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 vo-

rinstanzlichen Auffassung in Abrede gestellt und dieser (allenfalls) die eigene, abweichende Ansicht entgegengestellt oder allgemeine Kritik am Verfahren oder Entscheid der Vorinstanz geübt wird. Vielmehr sind in der Beschwerdebegründung die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheids genau zu bezeichnen und diejenigen Stellen in den vorinstanzlichen Akten, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. So muss beispielsweise, wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO rügt, in der Beschwerde genau darlegen, welche wo (in den vorinstanzlichen Erwägungen) getroffenen tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheids aufgrund welcher (präzis zu nennenden) Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, sind neben der bemängelten Stelle im angefochtenen Entscheid ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Ebenso muss, wer einwendet, bestimmte Vorbringen seien zu Unrecht nicht berücksichtigt oder behandelt worden, sagen, wo (Aktenstelle) er diese vorgetragen hat. Schliesslich ist bei Berufung auf § 281 Ziff. 1 ZPO hinreichend präzis aufzuzeigen, inwiefern welcher wesentliche Verfahrensgrundsatz verletzt worden bzw. worin ein verfahrensrechtlicher Mangel zu erblicken 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 zu den formellen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 56 f., 72 f.; s.a. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288 ZPO).

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

b) Nach § 285 ZPO ist die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde unzulässig, soweit der angefochtene Entscheid dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegt und dieses mit freier Kognition überprüfen kann, ob der geltend gemachte

Mangel vorliegt (Grundsatz der Subsidiarität der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde). Im Rahmen der gegen den vorinstanzlichen Beschluss offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG (vgl. hinten, Erw. 7) kann das Bundesgericht (unter anderem) eine behauptete Verletzung von Bundesrecht mit freier Kognition überprüfen (Art. 95 lit. a BGG). Folglich ist im vorliegenden Rechtsstreit die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu dem auch die mietrechtlichen Bestimmungen des OR (Art. 253 ff. OR) gehören, 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; Kuhn/Nietlispach, Bundesrechtsmittel und kantonale Rechtsmittel – Die Perspektiven kantonalen Gerichte am Beispiel des Kantons Zürich, ZZZ 2008/09, S. 300). Das Kassationsgericht kann im vorliegenden Verfahren somit nicht prüfen, ob die Vorinstanz die Art. 257f und 272a OR richtig angewendet habe.

5. Die zur Beurteilung stehende Beschwerde (KG act. 1) vermag 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. Abgesehen davon, dass es im Kassationsverfahren ohnehin nicht darum gehen kann, "diesen Fall und die Problematiken entsprechend der Situation [zu] beurteilen ... und ein Urteil [zu] fällen, das der Situation gerecht wird" (vgl. KG act. 1 S. 3 a.E.), fehlen darin konkrete Hinweise auf bestimmte Erwägungen im angefochtenen Beschluss oder auf andere Stellen in den vorinstanzlichen Akten vollends. Auch in inhaltlicher Hinsicht lassen die Ausführungen in der Beschwerdeschrift jedwelche argumentative Auseinandersetzung mit der von der Vorinstanz gegebenen Begründung für die Abweisung des Kündigungsschutzbegehrens und die Bestätigung des Ausweisungsbefehls vermissen; darauf nimmt die Beschwerde keinen Bezug. Ebenso wenig zeigt die Beschwerdeführerin auch nur ansatzweise auf, inwiefern der angefochtene Beschluss zu ihrem Nachteil an einem (der kassationsgerichtlichen Prüfung unterliegenden) 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. Insbesondere ist auch mit dem (zu) pauschalen Einwand, sie sei "nicht angehört" und ihre "Argumentation nicht miteinbezogen worden" (KG act. 1 S. 3), keine den formellen Erfordernissen von § 288 ZPO entsprechende Rüge erhoben.

Statt dessen beschränkt sich die Beschwerdeführerin darauf, ihre persönliche Situation (als Sozialhilfebezügerin) und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu schildern. Dabei macht sie im Wesentlichen geltend, es sei ihr nicht möglich, innert gebotener Frist eine andere Wohnung zu finden (KG act. 1 S. 2). Dieser Einwand und dessen Begründung, die sich im Übrigen zum grossen Teil auf erstmals im Kassationsverfahren vorgetragene, den Prozessstoff erweiternde und damit unzulässige neue Behauptungen und Beweisofferten stützt, stehen aber in keinem Zusammenhang mit den entscheiderelevanten Erwägungen im Rekursentscheid; sie gehen daher an der Sache vorbei. Jedenfalls sind sie nicht zum Nachweis geeignet, dass und inwiefern der obergerichtliche Beschluss vom 8. Februar 2010 aufgrund des ihm zugrunde liegenden Aktenstandes mit einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZPO behaftet sei. Gleiches gilt bezüglich der pauschalen Verweisung auf die beklagti-schen Ausführungen vor den Vorinstanzen und die dort eingereichten Unterlagen (KG act. 1 S. 3 oben), mit welcher sich von vornherein kein Nichtigkeitsgrund nachweisen lässt.

Im Weiterem versteht sich von selbst, dass die Beschwerdeführerin weder aus dem Umstand, dass die – am Mietverhältnis nicht beteiligte – Gemeinde A. auf ein von ihr verfasstes Schreiben (behaupteterweise) nicht reagiert hat, noch aus dem übrigen Verhalten der Gemeinde einen (gegen die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Mietliegenschaft gerichteten) Anspruch auf Weiterbenützung der nach vorinstanzlicher Auffassung gültig und rechtswirksam gekündigten Wohnung ableiten kann (vgl. KG act. 1 S. 2 unten).

Schliesslich ist auch mit dem Einwand, als Sozialhilfeempfängerin, die mit dem Existenzminimum auskommen müsse, sei die Beschwerdeführerin nicht in

der Lage, Gerichtskosten zu tragen (KG act. 1 S. 3), nicht dargetan, dass die damit sinngemäss beanstandete Kostenregelung für das Rekursverfahren (KG act. 2 S. 7, Disp.-Ziff. 4) mit einem Nichtigkeitsgrund behaftet sei, insbesondere gegen klares materielles Recht im Sinne von § 281 Ziff. 3 ZPO verstosse (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 16 zu § 64 ZPO, N 47a zu § 281 ZPO m.w.Hinw.; Spühler/Vock, a.a.O., S. 69; von Rechenberg, a.a.O., S. 28). Dies umso weniger, als die Kostenaufgabe zulasten der im Rekursverfahren unterliegenden Beschwerdeführerin der allgemeinen Regel von § 64 Abs. 2 ZPO entspricht und die finanzielle Bedürftigkeit kein allgemeines, die *Kostenverteilung* bzw. *-aufgabe* mitbestimmendes Kriterium darstellt. Vielmehr kann bestehende Mittellosigkeit – unter den Voraussetzungen von § 84 ZPO bzw. Art. 29 Abs. 3 BV – lediglich dazu führen, dass eine nach den Regeln von §§ 64 ff. ZPO auferlegte Gerichtsgebühr einstweilen nicht bezogen, sondern auf die Gerichtskasse genommen wird (s.a. § 92 ZPO). Diese Voraussetzungen sind gemäss vorinstanzlichem (Zwischen-)Beschluss vom 24. Dezember 2009 (OG act. 8), welchen die Beschwerdeführerin weder selbstständig angefochten hat noch im Rahmen ihrer Beschwerde gegen den (Rekurs-)Endentscheid in rechtsgenügender Weise bemängelt (vgl. § 282 ZPO und RB 1990 Nr. 68; 1993 Nr. 50), im vorliegenden Fall indessen nicht erfüllt, nachdem der Rekurs als aussichtslos betrachtet wurde. Auch bezüglich der Nebenfolgen des angefochtenen Entscheids ist somit kein Nichtigkeitsgrund dargetan oder ersichtlich.

Der Sache nach erschöpft sich die Beschwerde somit in weitestgehend sachfremder, rein appellatorischer und als solcher nicht zu hörender Kritik am vorinstanzlichen Entscheid. Mangels rechtsgenügender Begründung kann daher nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 288 ZPO). Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung.

6. 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 in Verbindung mit § 13 GGebV zu bemessenden und gemäss § 4 Abs. 2, §§ 6 f. GGebV und § 10 Abs. 1 GGebV (analog) er-

heblich zu reduzierenden Gerichtsgebühr. Als unterliegende Partei ist auch der (Rechtsmittel-)Kläger 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 Beschwerdeführerin in diesem Sinne unterliegt, hat sie die Kosten des Kassationsverfahrens zu tragen.

Die Zusprechung einer Prozessentschädigung an die Beschwerdegegnerin fällt demgegenüber schon deshalb ausser Betracht, weil dieser vor Kassationsgericht keine entschädigungspflichtigen Kosten und Umtriebe im Sinne § 68 Abs. 1 ZPO entstanden sind.

7. Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Endentscheid (im Sinne von Art. 90 BGG) in einer vermögensrechtlichen Zivilsache mietrechtlicher Natur. Deren (Rechtsmittel-)Streitwert wird vom Bundesgericht nach Ermessen festgesetzt (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG), übersteigt nach höchstrichterlicher Praxis bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'970.-- (vgl. ER act. 2/5) den Betrag von Fr. 15'000.-- aber bei Weitem (vgl. statt vieler BGer 4A_148/2008 vom 18.4.2008, Erw. 1; 4A_516/2007 vom 6.3.2008, Erw. 1.1; s.a. KG act. 2 S. 6, Erw. III). Damit unterliegt der kassationsgerichtliche Beschluss aus den in Art. 95 ff. BGG genannten (Rüge-)Gründen der Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG an das Bundesgericht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

Ferner beginnt mit der Zustellung des Beschlusses des Kassationsgerichts (als ausserordentlicher Rechtsmittelinstanz) auch die dreissigtägige Frist zur (direkten) Anfechtung des obergerichtlichen Rekursentscheids mittels Beschwerde ans Bundesgericht wegen Mängeln, deren Prüfung dem Kassationsgericht entzogen ist, (neu) zu laufen (Art. 100 Abs. 6 BGG; s.a. KG act. 2 S. 8, Disp.-Ziff. 7 Abs. 3; BGE 135 III 339 f., Erw. 1.3; BGer 4A_216/2008 vom 20.8.2008, Erw. 1.2; 4A_398/2008 vom 18.12.2008, Erw. 1.3; 4A_141/2008 vom 8.12.2009, Erw. 13.1).

Das Gericht beschliesst:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung im Kassationsverfahren wird abgewiesen.
2. Auf die Nichtigkeitsbeschwerde wird nicht eingetreten.
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
3. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 300.--.
4. Die Gerichtsgebühr wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
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 Obergerichts vom 8. Februar 2010 mit Beschwerde an das Bundesgericht neu ab Empfang des vorliegenden Entscheids (Art. 100 Abs. 1 und 6 BGG).

Hinsichtlich des Fristenlaufes gelten die Art. 44 ff. BGG.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Q. (Proz.-Nr. EU090043) und das Gemeindeammannamt A., je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Der juristische Sekretär: