



---

Kass.-Nr. AA050124/U/mb

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Herbert Heeb, Alfred Keller, Karl Spühler und die Kassationsrichterin Yvona Griesser sowie die Sekretärin Margrit Scheuber

**Zirkulationsbeschluss vom 13. September 2005**

in Sachen

**A.B.** ,

geboren ..., von ..., C.str. xx, in D.,  
Beklagte, Rekurrentin und Beschwerdeführerin

gegen

**E. F.**,

geboren ..., von D., E.str. xx, in D.,  
Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin

betreffend

**Ausweisung / Kündigungsschutz / Wiederherstellung**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des  
Obergerichts des Kantons Zürich vom 26. Juli 2005 (NL050080/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

1. Mit Schreiben vom 15. März 2005 kündigte die Vermieterin (= Beschwerdegegnerin) das Mietverhältnis mit der Mieterin (= Beschwerdeführerin) bezüglich dem Einfamilienhaus an der C.strasse xx in D. auf den 30. April 2005 gemäss Art. 257d OR wegen Zahlungsverzugs (ER act. 3/3). Am 8. April 2005 machte die Mieterin bei der Schlichtungsstelle des Bezirkes Zürich ein Kündigungsschutzbegehren anhängig (ER act. 9/1); die Vermieterin verlangte am 2. Mai 2005 beim Audienzrichteramt des Bezirkes D. die Ausweisung der Mieterin (ER act. 1). Nach Überweisung des Kündigungsschutzbegehrens an den Einzelrichter im summarischen Verfahren vereinigte dieser die beiden Verfahren (ER act. 10). Nach durchgeführter Hauptverhandlung vom 26. Mai 2005, zu welcher die Mieterin und Beklagte unentschuldigt nicht erschienen war, wies der Einzelrichter mit Verfügung vom 26. Mai 2005 das Kündigungsschutzbegehren ab und befahl der Beklagten, das 8-Zimmer-Einfamilienhaus an der C.strasse xx in D. unverzüglich zu räumen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (ER act. 11a).

2. Auf ein Schreiben der Beklagten vom 9. Juni 2005 an den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Zürich, in welchem sie im Wesentlichen angibt, keine Vorladung für den 26. Mai 2005 erhalten zu haben und anfragt, was sie tun könne und ob sie Rekurs erheben solle (ER act. 12), antwortete ihr der Einzelrichter, er könne sie nicht beraten, sie habe klare Anträge zu stellen und setzte ihr dazu eine Frist an (ER act. 14a). Da die Beklagte der II. Zivilkammer des Obergerichts eine Kopie des Schreibens vom 9. Juni 2005 hatte zukommen lassen, setzte diese der Beklagten mit Verfügung vom 15. Juni 2005 ebenfalls Frist an, um zu erklären, ob sie am eingeleiteten Rekursverfahren definitiv festhalte (wobei Anträge zu stellen und zu begründen seien) oder ob sie auf das Rekursverfahren verzichte (ER act. 14b). Am 20. Juni 2005 stellte die Beklagte beim Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes D. gemäss § 199 GVG den Antrag auf Wiederherstellung der Frist bzw. Neuansetzung der Verhandlung (ER act. 16), welchem sich die Klägerin widersetzte (ER act. 18 und 19). Mit Verfügung vom 27. Juni 2005 trat der Einzelrichter auf das Wiederherstellungsgesuch wegen Verspätung nicht ein (ER act. 20a). Mit Beschluss vom 6. Juli 2005 sodann

trat die II. Zivilkammer des Obergerichts auf den am 10. Juni 2005 erhobenen Rekurs der Beklagten nicht ein, nachdem diese die Frist gemäss Verfügung vom 15. Juni 2005 ungenutzt hatte verstreichen lassen (ER act. 22).

3. Gegen die Verfügung des Einzelrichters vom 27. Juni 2005 betreffend Abweisung des Wiederherstellungsgesuches erhob die Beklagte wiederum Rekurs an die II. Zivilkammer des Obergerichts und beantragte insbesondere die Aufhebung der Verfügungen des Einzelrichters (OG act. 1 und 8). Mit Beschluss vom 26. Juli 2005 wies die II. Zivilkammer des Obergerichts den Rekurs ab und bestätigte die Verfügung des Einzelrichters vom 27. Juni 2005 (OG act. 9 = KG act. 2).

4. Mit Eingabe vom 26. August 2005 erhob die Beklagte und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) gegen den Beschluss des Obergerichts vom 26. Juli 2005 kantonale Nichtigkeitsbeschwerde beim Kassationsgericht des Kantons Zürich und beantragt deren Gutheissung sowie die Verhinderung der Zwangsäumung (KG act. 1). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Mit Schreiben des Kassationsgerichts vom 29. August 2005 (KG act. 5) wurde den Parteien und der Vorinstanz der Eingang der Nichtigkeitsbeschwerde angezeigt. Weitere prozessleitende Anordnungen wurden angesichts der offensichtlichen Unbegründetheit der Beschwerde nicht getroffen (§ 289 ZPO).

5. Aus der Natur des Beschwerdeverfahrens, das keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter darstellt, folgt, dass sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen muss (§ 288 Ziff. 3 ZPO). Zu prüfen ist, ob der angefochtene Entscheid auf Grund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO leidet. Daher sind 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. In der Beschwerdebegründung sind insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheides zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Ein-

zelenen anzugeben. Es ist nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes zu suchen. Wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, muss 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. Wer vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat (ZR 81 Nr. 88 Erw. 6; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3.A., Zürich 1997, N 4 zu § 288; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 72 f.; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2.A., Zürich 1986, S. 16 ff.).

6. Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid vom 26. Juli 2005, Gegenstand des Rekurses sei nur noch das Gesuch der Beschwerdeführerin um Neuansetzung der Hauptverhandlung (Wiederherstellung), nachdem die Kammer auf den Rekurs der Beschwerdeführerin gegen die Abweisung des Kündigungsschutzes bzw. die Gutheissung der Ausweisung aus der betroffenen Liegenschaft mit Beschluss vom 6. Juli 2005 nicht eingetreten sei. Deshalb seien Vorbringen, welche die Kündigung und die angeordnete Ausweisung betreffen würden, unbeachtlich. Weiter führte die Vorinstanz aus, der erstinstanzliche Richter sei zu Recht auf das Wiederstellungsgesuch wegen Verspätung nicht eingetreten, da die Frist von zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses gemäss § 199 Abs. 3 GVG nicht eingehalten worden sei. Damit sei auch nicht weiter auf die Eventualbegründung einzugehen, wonach das Wiederstellungsgesuch wegen groben Verschuldens und fehlender Zustimmung der Gegenpartei zur Wiederherstellung ohnehin abzuweisen gewesen wäre. Auf weitere Anträge der Beschwerdeführerin (Überprüfung der Kündigungsgründe; Schadenersatzforderung; Aussetzung der Kündigung; Aufhebung der Verfügung vom 15. Juni 2005) trat die Vorinstanz sodann ebenfalls nicht ein (KG act. 2, S. 3 - 5).

7.1 Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 26. August 2005 an das Kassationsgericht überhaupt nicht auseinander. Sie macht lediglich geltend, der angefochtene Entscheid verletze klares materielles Recht und ihr drohe ein nicht wieder gutzumachender Nachteil durch den Verlust der Schule und damit ihrer Existenzgrundlage. Sie schildert die Nachteile für die Kleinkinderkrippe, für die Eltern, die Lehrerschaft und die auszubildenden Seminaristinnen bei einer allfälligen Schliessung der Schule und führt aus, eine Zwangsräumung hätte empörte Reaktionen dieser Betroffenen zur Folge und ein Unterbruch des Schulbetriebes sei sozialökonomisch nicht zu verantworten. Schliesslich beanstandet sie, die Beschwerdegegnerin sei in keiner Art und Weise bereit gewesen, auf ihre Schadenersatzforderungen einzugehen und sie habe den zuviel bezahlten und den zurückbehaltenen Mietzins damit verrechnen wollen. Die Gegenpartei sei nicht gesprächsbereit gewesen. Für allfällige Verhandlungsfehler und zu knapp eingehaltene Termine ihrerseits entschuldige sie sich wegen Arbeitsüberlastung (KG act. 1).

7.2 Wie bereits die Vorinstanz ausführte (KG act. 2, S. 4), kann auf die Vorbringen nicht eingegangen werden, soweit sich diese gegen die Kündigung und die Ausweisung als solche richten, da der Entscheid des Einzelrichters im summarischen Verfahren des Bezirkes D. vom 26. Mai 2005 (ER act. 11a) nicht (mehr) Gegenstand des Rekursverfahrens (Proz.Nr. NL050080/U) war. Mit dem bloss pauschalen Hinweis der Beschwerdeführerin, sie entschuldige sich wegen Arbeitsüberlastung für die von ihr zu knapp eingehaltenen Termine (KG act. 1, S. 2), kann sie sodann keinen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1 bis 3 ZPO (Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes; willkürliche oder aktenwidrige tatsächliche Annahmen; Verletzung von klarem materiellem Recht) bezüglich der Bestätigung des Nichteintretensentscheides auf ihr Wiederherstellungsgesuch bzw. Gesuch um Neuansetzung der Hauptverhandlung nachweisen.

7.3 Zusammenfassend ist daher die vorliegende Nichtigkeitsbeschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

8. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin im vorliegenden Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (§ 64 Abs. 2 ZPO). Mangels erheblicher Um-

triebe im Beschwerdeverfahren ist der Gegenpartei keine Prozessentschädigung zuzusprechen.

**Das Gericht beschliesst:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:  
Fr. 300.-- ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 132.-- Schreibgebühren,  
Fr. 76.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, sowie den Einzelrichter des Bezirkes D. (Audienz; EU050328), je gegen Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Die juristische Sekretärin: