



Kass.-Nr. AA090017/U/mum

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Bernhard Gehrig,
die Kassationsrichterin Sylvia Frei, die Kassationsrichter Matthias
Brunner und Georg Naegeli sowie die juristische Sekretärin
Michaela Sauer

Zirkulationsbeschluss vom 18. Juni 2009

in Sachen

X. AG,

...

Beklagte, Rekurrentin und Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

Y.,

...

Klägerin, Rekursgegnerin und Beschwerdegegnerin
vertreten durch den Hauseigentümerverband

betreffend

Ausweisung / Kündigungsschutz

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des
Obergerichts des Kantons Zürich vom 22. Dezember 2008 (NL080153/U)**

Das Gericht hat in Erwägung gezogen:

I.

1. a) Im November 2006 unterzeichneten die Parteien einen Mietvertrag über ein Einfamilienhaus an der _____ mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 4'000.– (ER act. 3/2). Am 26. Mai 2008 kündigte Y. (Vermieterin) das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstandes gemäss Art. 257d Abs. 2 OR (ER act. 3/4).

b) Diese Kündigung focht die X. AG (Mieterin) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes _____ an (ER act. 4/1). Als die Vermieterin ihrerseits ein Ausweisungsbegehren stellte (ER act. 1), überwies die Schlichtungsbehörde in Anwendung von Art. 274g OR das Kündigungsschutzverfahren dem Einzelrichter im summarischen Verfahren zur Behandlung (ER act. 4). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 8. September 2008 hielten die Vermieterin am Ausweisungsbegehren und die Mieterin am Kündigungsschutzbegehren fest (Prot. ER S. 3 ff.). Mit Verfügung vom gleichen Tag wies der Einzelrichter das Kündigungsschutzbegehren ab und gab dem Ausweisungsbegehren statt. Er befahl der Mieterin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle, das Mietobjekt bis spätestens 15. Oktober 2008, 12.00 Uhr, zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben (ER act. 8. S. 13).

c) Gegen die Verfügung des Einzelrichters im summarischen Verfahren vom 8. September 2008 erhob die Mieterin Rekurs. Nachdem von der Einholung einer Rekursantwort abgesehen worden war, wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich den Rekurs der Mieterin mit Beschluss vom 22. Dezember 2008 ab und bestätigte die Verfügung des Einzelrichters im summarischen Verfahren des Bezirkes _____. Demnach wurde der Mieterin befohlen, das Einfamilienhaus an der _____ unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung. Auch die Kostenbeschwerde der Mieterin wurde abgewiesen (OG act. 16 = KG act. 2 S. 13 f.).

2. a) Mit Eingabe vom 28. Januar 2009 erhob die Mieterin (fortan Beschwerdeführerin) rechtzeitig kantonale Nichtigkeitsbeschwerde gegen den Entscheid der II. Zivilkammer des Obergerichts (dessen Beschwerdefähigkeit – soweit es sich um einen im summarischen Verfahren ergangenen Rekursentscheid und nicht um eine Kostenbeschwerde handelt – ohne weiteres zu bejahen ist; § 281 ZPO). Sie beantragt insbesondere, es sei der Entscheid der II. Zivilkammer des Obergerichts (fortan Vorinstanz) zu kassieren, eventualiter sei das Verfahren im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen (KG act. 1 S. 2). Der Nichtigkeitsbeschwerde wurde mit Verfügung vom 29. Januar 2009 aufschiebende Wirkung erteilt (KG act. 5).

b) Die Beschwerdeführerin ist nicht kautionspflichtig (§ 78 Ziff. 2 ZPO i.V.m. § 53 Abs. 2 Ziff. 2 ZPO). Die vorinstanzlichen Akten zog das Kassationsgericht bei (KG act. 5 S. 2). Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde (KG act. 10). Mit ihrer rechtzeitigen Beschwerdeantwort beantragte die Vermieterin (fortan Beschwerdegegnerin) die vollumfängliche Abweisung der Nichtigkeitsbeschwerde sowie den Entzug der aufschiebenden Wirkung der Nichtigkeitsbeschwerde (KG act. 11). Mit Verfügung vom 4. März 2009 wurde die Beschwerdeantwort der Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme zugestellt, überdies wurde das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der der Beschwerde einstweilen verliehenen aufschiebenden Wirkung abgewiesen (KG act. 12).

II.

1. a) Bevor im Einzelnen auf die in der Beschwerdeschrift erhobenen Rügen eingegangen wird, ist die Beschwerdeführerin 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 mit der Beschwerde angefochtene Entscheid aufgrund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1 - 3 ZPO leidet. Dabei muss der Nichtigkeitskläger den behaupteten Nichtigkeitsgrund

in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen (§ 288 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO), wobei neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über welchen der erkennende Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren (selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 115 ZPO) nicht zulässig sind (sog. Novenverbot; vgl. Frank/ Sträuli/ Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 4a zu § 288 und N 7b zu § 115); gemäss § 290 ZPO werden lediglich die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe überprüft (sog. Rügeprinzip).

b) Um diesen ihr obliegenden Nachweis zu erbringen, hat sich die Nichtigkeitsklägerin 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. In diesem Sinne muss beispielsweise, wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher (präzis zu nennenden) Aktenstellen willkürlich sein sollen, wobei es hierfür insbesondere nicht ausreicht, tatsächliche Annahmen der Vorinstanz bloss zu bestreiten oder der vorinstanzlichen Beweiswürdigung einfach die eigene Meinung gegenüberzustellen. 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, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986, S. 16 ff.; Spühler/ Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 56 f.

und S. 72 f.; s.a. Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288). Soweit die Beschwerde oder einzelne der darin erhobenen Rügen diese Begründungsanforderungen nicht erfüllen, kann auf die entsprechenden Vorbringen nicht eingetreten werden.

c) Die Subsumtion unter den zutreffenden Nichtigkeitsgrund von § 281 ZPO ist Aufgabe des Gerichts; die Anrufung eines unrichtigen Nichtigkeitsgrundes schadet dem Nichtigkeitskläger daher nicht (Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288).

2. Im Hinblick auf die nachfolgend zu behandelnden Rügen ist vorab auf die heute geltende Regelung der Abgrenzung der Zuständigkeiten hinzuweisen. Gemäss § 285 Abs. 1 und 2 ZPO ist die Nichtigkeitsbeschwerde nur insoweit zulässig, als nicht das Bundesgericht frei überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt. Der angefochtene Entscheid kann mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht weitergezogen werden (Art. 72 Abs. 1 BGG; vgl. dazu unten Ziffer V.1) und das Bundesgericht kann dabei frei prüfen, ob Bundesrecht verletzt wurde (Art. 95 lit. a BGG). Somit kann im vorliegenden Verfahren auf die Rüge der Verletzung von (formellem oder materiellem) Bundesrecht, zu welchem beispielsweise die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts gehören, nicht eingetreten werden. Zulässig ist hingegen die Rüge der Verletzung wesentlicher (kantonal-rechtlicher) Verfahrensgrundsätze (§ 281 Ziff. 1 ZPO) sowie die Rüge der willkürlichen tatsächlichen Annahme (§ 281 Ziff. 2 ZPO).

III.

1. a) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid – da von der Beschwerdeführerin bereits im Rekursverfahren in Frage gestellt – zur Zulässigkeit des Befehlsverfahrens nach § 222 ZPO Folgendes aus: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung habe die Behörde, welche für die Ausweisung nach ausserordentlicher Kündigung auch zur Beurteilung eines Kündigungsschutzbegehrens zuständig sei (Art. 274g OR), die Streitsache mit voller Kognition zu prüfen und sie unbesehen von deren Liquidität an die Hand zu nehmen. Dies bedeute, dass

sie auch bei nicht liquider Sachlage auf das Begehren einzutreten, die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse umfassend zu prüfen, zivilrechtliche Vorfragen abzuklären sowie die zur Klärung der Sachlage erforderlichen Beweise abzunehmen habe. Demnach seien die vom Zürcher Befehlsverfahren verlangten Voraussetzungen des klaren Rechts bei nicht streitigen oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen von Bundesrecht wegen zu mildern und dem Verfahren von Art. 274g OR anzupassen. Der Ausweisungsrichter habe mithin die Pflicht zur umfassenden Prüfung der Sach- und Rechtslage; es sei ihm verwehrt, wegen Illiquidität auf die Sache nicht einzutreten. Die Vorinstanz verwies dazu auf BGE 119 II 141 (KG act. 2 S. 5).

b) Die Beschwerdeführerin beanstandet diese Ausführungen der Vorinstanz. Das summarische Verfahren sei in concreto unzulässig, da die Anforderungen von § 222 Ziff. 2 ZPO klar nicht erfüllt würden. Es sei eine aus der Luft gegriffene Aussage, dass das Bundesrecht verlange, dass bei illiquiden Verhältnissen das Verfahren als Befehlsverfahren materiell durchgepaukt werde. Vielmehr sei das Verfahren im ordentlichen Verfahren zu behandeln, stünden doch die prozessualen Möglichkeiten nach zürcherischem Prozessrecht dem bundesrechtlichen Beschleunigungsgebot nicht grundsätzlich entgegen. Werde auf das Ausweisungsbegehren mangels sofort beweisbarer tatsächlicher Verhältnisse nicht eingetreten, so sei das Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung an die Schlichtungsbehörde zurückzuweisen (vgl. dazu Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 20 zu § 222 Ziff. 2, mit Verweis auf ZR 93 Nr. 2). Das angefochtene Urteil [recte: der angefochtene Beschluss] verletze insoweit klares Recht und setze den Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 3 ZPO (KG act. 1 Ziff. 2.2.2).

c) Sinngemäss macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung von § 222 Ziff. 2 ZPO respektive von § 226 ZPO und demzufolge die Missachtung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes (§ 281 Ziff. 1 ZPO) geltend.

d) Gemäss § 222 Ziff. 2 ZPO setzt das summarische Befehlsverfahren grundsätzlich klares Recht und nicht streitige oder sofort beweisbare tatsächliche Verhältnisse voraus. Fehlt es an auch nur einer dieser beiden (kumulativen) Voraussetzungen, darf – zumindest ausserhalb des Anwendungsbereichs von

Art. 274g OR (vgl. hierzu unten lit. e) – wegen Illiquidität nicht auf das Begehren eingetreten werden (§ 226 ZPO). Da § 222 Ziff. 2 ZPO insoweit die Voraussetzungen der sachlichen Zuständigkeit des Einzelrichters im summarischen Verfahren regelt (zu denen auch das als besondere Prozessvoraussetzung zu betrachtende Erfordernis der nicht streitigen oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnisse zählt), begründet dessen Verletzung den Nichtigkeitsgrund gemäss § 281 Ziff. 1 ZPO (Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 20 Zu § 281 Ziff. 1).

e) Besondere (und von den eben erörterten allgemeinen Prinzipien abweichende) Grundsätze gelten indessen für das mietrechtliche Ausweisungsverfahren. Hier folgert die bundesgerichtliche Praxis aus Art. 274g OR, dass der Ausweisungsrichter, welcher aufgrund der in dieser Vorschrift statuierten Kompetenzattraktion zwingend auch für die Beurteilung von ausserordentlichen Kündigungen bzw. von Mieterstreckungsgesuchen zuständig ist, trotz an sich bestehender (kantonalrechtlicher) Beschränkung des Befehlsverfahrens auf liquide Ansprüche von Bundesrechts wegen verpflichtet sei, die Gültigkeit der bestrittenen ausserordentlichen Kündigung materiell zu prüfen bzw. allenfalls über ein gestelltes Erstreckungsgesuch materiell zu entscheiden. Dass dadurch das summarische Ausweisungsverfahren nach zürcherischem Prozessrecht "denaturiert" und zugleich auch die Kompetenz der ordentlichen Mietgerichte geschmälert werde, möge zwar zutreffen, entspreche jedoch der besonderen bundesrechtlichen Verfahrensordnung, welche sich aus Art. 274g OR ergebe (BGE 118 II 305 ff., insbesondere S. 307). In Präzisierung dieser mit Entscheid vom 18. Dezember 1991 (BGE 117 II 554 ff., insbesondere 557 ff.) in die Wege geleiteten Rechtsprechung führte das Bundesgericht im auch von den Vorinstanzen zitierten BGE 119 II 143 ff. sodann aus, dass jene Behörde, welche gemäss Art. 274g OR zugleich zur Ausweisung nach ausserordentlicher Kündigung und für die Beurteilung eines Kündigungsschutz- bzw. Erstreckungsbegehrens zuständig sei, die Streitsache – trotz des summarischen Verfahrens – mit voller Kognition zu prüfen und diese ungeachtet ihrer Liquidität an die Hand zu nehmen habe. Der gemäss Art. 274g OR zuständige Richter (d.h. im Kanton Zürich der Einzelrichter im summarischen Verfahren; vgl. § 222 Ziff. 2 ZPO) habe mit anderen Worten (bereits aufgrund von Art. 274d Abs. 3 OR) selbst bei illiquiden Verhältnissen auf die ihm vorgelegten

Begehren einzutreten, die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse umfassend zu prüfen, zivilrechtliche Vorfragen abzuklären sowie die zur Klärung der Sachlage erforderlichen Beweise abzunehmen (vgl. zum Ganzen auch BGE 122 III 94 ff.; BGE 119 II 242 ff.; Kass.-Nr. 96/336 Z, Entscheid vom 25. November 1996 i.S. T., Erw. II.5; die erwähnte Präzisierung der bundesgerichtlichen Praxis lässt den davon abweichenden, in ZR 93 Nr. 2 wiedergegebenen Entscheid als überholt erscheinen). In diesem Sinne verbiete die bundesrechtliche Verfahrensordnung dem Ausweisungsrichter, die Sache wegen Illiquidität von der Hand zu weisen.

f) Gemäss dieser klaren bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird im Anwendungsbereich von Art. 274g OR somit – zumindest teilweise – sowohl das Verfahren als auch die Kognition der entscheidenden Behörde durch das Bundesrecht geregelt. Davon abweichendes kantonales Prozessrecht kann keine Gültigkeit beanspruchen. Dies gilt auch hinsichtlich des in § 222 Ziff. 2 ZPO respektive § 226 ZPO statuierten Liquiditätserfordernisses, welches – soweit es sich auch auf das Verfahren nach Art. 274g OR bezieht – in klarem Widerspruch zu den eben genannten bundesrechtlichen Regeln steht.

Waren die Vorinstanzen aber von Bundesrechts wegen verpflichtet, den vorliegenden Rechtsstreit ungeachtet seiner Liquidität materiell zu beurteilen, braucht nicht weiter geprüft werden, ob in casu sofort beweisbare tatsächliche Verhältnisse bestanden; gilt dieses Erfordernis nach dem Gesagten im Geltungsbereich von Art. 274g OR doch gerade nicht. Die Vorinstanzen haben folglich nur getan, was ihnen von Bundesrecht wegen vorgeschrieben war. Deshalb kann selbst beim Fehlen sofort beweisbarer tatsächlicher Verhältnisse von einer Verletzung wesentlicher Verfahrensgrundsätze (§ 222 Ziff. 2 ZPO bzw. § 226 ZPO) keine Rede sein. Insoweit zielt die zur Diskussion stehende Rüge an der Sache vorbei; jedenfalls erweist sie sich als unbegründet, soweit im kantonalen Beschwerdeverfahren überhaupt darauf eingetreten werden kann (§ 285 ZPO; vgl. oben Ziff. II.2).

2. a) Die Beschwerdeführerin lässt weiter rügen, die von ihr anbotenen "Beweise" seien – im Gegensatz zu jenen der Beschwerdegegnerin – sofort be-

weisbar gewesen, dennoch sei die Vorinstanz nicht darauf eingegangen. Die Beschwerdeführerin habe dargelegt, dass sie gerade mal 200 Meter (was zwei Minuten entspreche) hätte laufen müssen, um die Beweise zu holen und dem Richter vorzulegen. Eine Beweisvorlage innert zweier Minuten könne als einigermaßen summarisch bzw. schnell bezeichnet werden. Die Nichtabnahme dieser Beweise mit der Behauptung, diese seien nicht sofort edierbar, stelle eine willkürliche tatsächliche Annahme und eine schwere Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (KG act. 1 Ziff. 2.2.3).

b) Die Beschwerdeführerin rügt also, die Vorinstanz habe die von ihr anbotenen "Beweise" nicht abgenommen und dies damit begründet, die Beweise seien nicht sofort edierbar. Dem Beschluss der Vorinstanz vom 22. Dezember 2008 lässt sich jedoch an keiner Stelle entnehmen, dass die Vorinstanz irgendwelche Beweise der Beschwerdeführerin deshalb nicht abgenommen hätte, weil sie nicht sofort beweisbar gewesen wären. Die Vorinstanz führte lediglich aus, in den pauschalen Hinweisen der Beschwerdeführerin (wonach sich die Belege im Zusammenhang mit den Problemen mit Schimmelpilz und einem Wasserschaden in der Firma befänden) könne kaum eine hinreichende Präzisierung der Forderung der Beschwerdeführerin erblickt werden (KG act. 2 S. 7). Mit dieser Erwägung setzt sich die Beschwerdeführerin an dieser Stelle nicht auseinander; auf die Rüge ist deshalb nicht einzutreten.

3. a) Sodann rügt die Beschwerdeführerin, es entspreche der kantonalen Praxis bei der Anwendung der bundesrechtlichen mietrechtlichen Bestimmungen, dass bei gleichzeitig laufendem Mieterstreckungsverfahren auf das Ausweisungsverfahren nicht eingetreten bzw. dieses sistiert werde. "Art. 274g OR hin, Art. 274g her". Dabei handle es sich um eine zulässige kantonale Praxis und eben nicht um Bundesrecht. Mit dem vorinstanzlichen Entscheid werde auch insoweit klares Recht verletzt (§ 281 Ziff. 3 ZPO; KG act. 1 Ziff. 2.2.4, erste Hälfte).

Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde gemäss Art. 274g Abs. 1 lit. a OR auch über die Wirkung der Kündigung, wenn der Vermieter wegen Zahlungsrückstands des Mieters gekündigt hat. Im

Falle einer Kündigung aus wichtigen Gründen entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde zudem auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 274g Abs. 2 OR). Gäbe es eine kantonale Praxis (was aber nicht der Fall ist), die diesen bundesrechtlichen Bestimmungen nicht Rechnung tragen würde bzw. ihnen entgegen liefe, so könnte sie keinesfalls Gültigkeit beanspruchen (vgl. auch vorne Ziff. 1.f). Soweit sich die Rüge der Beschwerdeführerin auf die Anwendung der genannten bundesrechtlichen mietrechtlichen Bestimmung bezieht, kann darauf im kantonalen Verfahren aufgrund von § 285 ZPO nicht eingetreten werden.

b) Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, dass die Vorinstanz die Länge der Erstreckung von Amtes wegen hätte prüfen müssen, dem stehe auch die sogenannte Kompetenzattraktion nicht entgegen. Da dies ausgeblieben sei, liege eine schwere Gehörsverletzung im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV vor (KG act. 1 Ziff. 2.2.4, zweite Hälfte).

Die Vorinstanz prüfte – wie schon die Erstinstanz – eine Erstreckung deshalb nicht, weil Art. 272a Abs. 1 lit. a OR eine Erstreckung bei einer Zahlungsverzugskündigung ausschliesse. Folglich würden sich – so die Vorinstanz – weitere Ausführungen zum Erstreckungsbegehren der Beschwerdeführerin erübrigen (KG act. 2 S. 11). Inwiefern der Vorinstanz diesbezüglich eine Gehörsverletzung vorgeworfen werden könnte, ist nicht ersichtlich; die Rüge der Beschwerdeführerin geht fehl.

4. a) In Ziffer 2.2.5 ihrer Beschwerde (KG act. 1) rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe beim Setzen der Frist zum Verlassen der Liegenschaft sowie bei der Überprüfung der von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Kündigungsgründe und der dagegen erhobenen beschwerdeführerischen Einwendungen und Einreden übersehen, dass die gesamten Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen gewesen wären. Im angefochtenen Entscheid werde aber insoweit nur rudimentär auf die erstinstanzlichen Ausführungen verwiesen und auf die dagegen vorgetragene Rügen materiell erst recht nicht eingegangen. Dies verletze das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) unerträglich, zumal sich die Erstinstanz den tatsächlichen und rechtlichen Standpunkten der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht rechtsgenügend angenommen habe. Das Verweisen auf

§ 161 GVG, wie dies die Vorinstanz in Ziff. 3 ihres Entscheides getan habe (KG act. 2 S. 5), sei "unbehelflich".

b) Diese Rüge der Beschwerdeführerin vermag den oben unter Ziff. II.1.b skizzierten gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Nichtigkeitsbeschwerde nicht genügen. Konkrete Hinweise auf bestimmte Stellen im angefochtenen Entscheid oder andere Aktenstellen fehlen. Auch enthält die Begründung keine Bezugnahme auf entscheidrelevante Erwägungen der Vorinstanz. Zwar führt die Beschwerdeführerin Art. 29 BV als verletzt an, da die Vorinstanz nur rudimentär auf die erstinstanzlichen Ausführungen verwiesen habe und auf die dagegen vorgetragene Rügen materiell erst recht nicht eingegangen sei bzw. die Vorinstanz von der Beschwerdeführerin erhobene Einwendungen und Einreden übersehen habe. Um den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung zu genügen hätte die Beschwerdeführerin aber auszuführen gehabt, welche ihrer Rügen bzw. wesentlichen Argumente übergangen worden und wodurch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sein solle (unter Angabe der Aktenstelle, wo sie entsprechendes vorgebracht habe).

Die Beschwerdeführerin kritisiert sodann, dass die Vorinstanz in Ziffer 3 ihres Entscheides gestützt auf § 161 GVG auf die Ausführungen der Erstinstanz verwiesen habe. Hierzu ist auszuführen, dass die Vorinstanz lediglich hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zur Kündigung wegen Zahlungsverzug nach Art. 257d OR auf die Erwägungen der Erstinstanz verwiesen hat (welche ihrerseits lediglich den Gesetzestext von Art. 257d OR festgehalten hatte), dann aber für den konkreten Fall durchaus eine eigene Motivierung gab. Ein Nichtigkeitsgrund kann in diesem Vorgehen nicht gesehen werden.

5. a) Die Beschwerdeführerin führt in Ziffer 2.2.6 ihrer Beschwerde (KG act. 1 S. 6) Folgendes aus: "Insoweit die Vorinstanz darauf Bezug nimmt, dass die Mieterin zur Zahlung angemahnte Mietzinse als bezahlt belegte und Verrechnung geltend machte und sich bereit erklärte, in diesem Rahmen bestehende Restschuld zu begleichen (vgl. angefochtener Beschluss, II Ziff. 3), die vor dem zugestellte Zahlungsaufforderung genügen lässt und keinen Anlass sah, dass die

Vermieterschaft erneut zur Zahlung auffordern müsse – was diese unbestritten nie tat – wird das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) erneut verletzt."

Sinngemäss beanstandet die Beschwerdeführerin somit wohl, dass die Vorinstanz zum Schluss gekommen war, die Zahlungsaufforderung der Beschwerdegegnerin vom 17. April 2008 sei gültig, nachdem die Beschwerdegegnerin in der Zahlungsaufforderung sowohl die unbezahlt gebliebenen Monate aufgeführt als auch den ausstehenden Gesamtbetrag beziffert habe (KG act. 2 S. 5, Ziff. 3).

b) Die formellen Anforderungen, welche an die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit einer Kündigung aufgrund des Zahlungsrückstands des Mieters zu stellen sind (somit auch die Anforderungen, welche an eine Zahlungsaufforderung zu stellen sind), werden im Mietrecht und damit im Bundes(privat)recht geregelt. Dementsprechend wird mit dem Einwand der Beschwerdeführerin der Sache nach eine Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften (und zwar von Art. 257d OR) gerügt. Diese Rüge kann das Bundesgericht im Rahmen der gegen den vorinstanzlichen Entscheid offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen mit freier Kognition prüfen, womit sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung entzogen ist (§ 285 ZPO; vgl. oben Ziff. II.2).

Im Übrigen erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ohnehin als völlig unsubstanziert.

6. a) Die Vorinstanz habe in Ziffer 3 (KG act. 2 S. 6) ausgeführt – so die Beschwerdeführerin rügend weiter –, dass die Beschwerdegegnerin sowohl Bezahlung als auch Verrechnung bestritten habe. Zu würdigende Beweise habe die Beschwerdegegnerin aber keine vorgebracht. Auch wenn Art. 8 ZGB Bundesrecht darstelle, begeben sich die Vorinstanz aufs Glatteis, indem sie aus einer blossen unsubstanzierten Behauptung etwas als bewiesen annehme. Dies stelle eine willkürliche tatsächliche Annahme im Sinne von § 281 Ziff. 3 [recte: Ziff. 2] ZPO dar (KG act. 1 Ziff. 2.2.7).

b) Die Vorinstanz führte aus, dass die Beschwerdegegnerin sowohl die Tilgung des Dezember- als auch die gültige Verrechnung des Januar-Mietzinses bestritten habe. Sie hielt gleichzeitig aber auch fest, dass es für die Gültigkeit sowohl der Zahlungsaufforderung als auch der Kündigung ohne Belang sei, ob die von der Beschwerdeführerin behauptete Bezahlung des Dezember-Zinses tatsächlich vorgenommen wurde und die Verrechnung für den Januar-Mietzins rechtswirksam erfolgt sei (KG act. 2 S. 6). Damit wirkte sich die Feststellung der Vorinstanz (wonach die Beschwerdegegnerin sowohl die Tilgung des Dezember- als auch die gültige Verrechnung des Januar-Mietzinses bestritten habe) jedenfalls *nicht* auf den vorinstanzlichen Entscheid aus. Somit ist nicht von Belang, ob es sich um eine genügend substantiierte oder eben unsubstantiierte Bestreitung handelte oder ob die Annahme der Vorinstanz allenfalls willkürlich bzw. aktenwidrig war oder nicht. Die Rüge der Beschwerdeführerin geht fehl.

7. a) Die Beschwerdeführerin führt sodann aus, es sei "bedauerlich zu hören", dass die gegen die ausserordentliche Kündigung angeführten Beweise ohne Belang seien. Damit sage die Vorinstanz in Ziffer 3 auf Seite 6 ihres Entscheides, dass die Kündigung à priori nicht anfechtbar sei. Das Obergericht stelle sich damit nicht nur gegen klares Bundesrecht, sondern verkürze den Mieter dermassen in seinen Rechten, dass dieser mit seinen gesetzlich vorgesehenen rechtlichen Waffen à priori gar nicht mehr wahrgenommen werde. Verletzt sei somit Art. 6 EMRK und in der Folge auch ein wesentlicher Verfahrensgrundsatz (KG act. 1 Ziff. 2.2.8).

b) Die Anrufung einer Verfassungsvorschriften, welche die Vorinstanz verletzt haben soll, ersetzt eine genügende Substantiierung nicht. Inwiefern Art. 6 EMRK verletzt sein sollte, ist somit unklar. Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Bundesrecht geltend macht, ist auch hier auf ihre Rüge nicht einzutreten (§ 285 ZPO; vgl. oben Ziff. II.2).

c) Bei der Rüge, die Vorinstanz sage in Ziffer 3 ihres Entscheides, dass die Kündigung von vornherein nicht anfechtbar sei, handelt es sich um eine Interpretation der Beschwerdeführerin, welche im Wortlaut der vorinstanzlichen Erwägungen keine Stütze findet.

d) Die Vorinstanz betrachtete die Behauptung der Beschwerdeführerin, es sei die Bezahlung des Dezember-Zinses vorgenommen worden und es sei bezüglich des Januar-Mietzinses rechtswirksam verrechnet worden, für die Gültigkeit der Zahlungsaufforderung als auch der Kündigung in der Tat als ohne Belang. Dies aus folgendem Grund: Die Beschwerdeführerin habe am 13. Mai 2008 (ER act. 4/2/1) um eine neue, korrekte Zahlungsaufforderung ersucht, um den tatsächlichen Ausstand begleichen zu können. Dies bedeute, dass auch die Beschwerdeführerin selbst – trotz allfälliger Bezahlung des Dezembermietzinses bzw. Tilgung durch Verrechnung des Januarmietzinses – von einer nach wie vor bestehenden Schuld gegenüber der Beschwerdegegnerin ausgegangen war. Mit dieser Begründung setzt sich die Beschwerdeführerin in keiner Weise auseinander, weshalb ihre Rüge fehl geht.

8. a) In Ziffer 2.2.9 der Beschwerde (KG act. 1) nimmt die Beschwerdeführerin Bezug auf die Ausführungen in Ziffer 4.a des vorinstanzlichen Beschlusses. Diese Ausführungen zu Art. 120 OR würden "gelinde gesagt eigentümlich anmuten". Gemäss Art. 120 Abs. 1 OR könne erst bei Fälligkeit verrechnet werden und zudem sei gemäss Abs. 2 das Bestreiten der Gegenforderung irrelevant. Die Fälligkeit trete hier, da Zahlungsrückstand geltend gemacht werde, sicher nicht bereits mit der Fälligkeit des Mietzinses ein, sondern erst mit Ablauf der gesetzlichen 30-tägigen Frist für Geschäftsräume. Jedenfalls sei diese fällig, was als eine Voraussetzung genüge. Des Weiteren sei es eine "obligationenrechtliche Binsenwahrheit", dass – solange beide sich gegenüberstehenden Forderungen noch bestünden – eine Verrechnung jederzeit zulässig sei; insbesondere im Prozess um die Forderung. Indem die Vorinstanz die Beschwerdeführerin zu dieser zulässigen und gängigen Rechtshandhabung gar nicht erst zulassen wolle, tue sie ihr "arg weh", was der Verletzung des rechtlichen Gehörs zuzuordnen sei.

b) Mit ihrem Einwand gegen die Erwägung der Vorinstanz, die für den Februar und gegebenenfalls für März und April 2008 erklärte Verrechnung sei zu spät erfolgt, weshalb diese weder den relevanten Zahlungsrückstand noch die ausserordentliche Kündigung aufzuheben vermöge, macht die Beschwerdeführerin der Sache nach eine Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften (Art. 257d OR;

Art. 120 ff. OR) geltend. Diese Rüge kann vom Bundesgericht im Rahmen der gegen den vorinstanzlichen Entscheid offenstehenden Beschwerde in Zivilsachen mit freier Kognition geprüft werden, womit sie der kassationsgerichtlichen Beurteilung entzogen ist (§ 285 ZPO; vgl. oben Ziff. II.2).

9. a) Die Beschwerdeführerin rügt sodann, die Vorinstanz bringe in Ziffer 4.a auf Seite 6 larmoyant vor, dass die Verrechnungsforderung betreffend die exakten Monate zu wenig klar sei. Es gebe jedoch einen wichtigen kantonalen Rechtsgrundsatz (§ 55 ZPO), den man richterliche Fragepflicht nenne. Wolle man diesen – wie die Vorinstanz – nicht kennen, so sei ein wesentlicher Verfahrensgrundsatz verletzt. Da dieser wiederum im Zusammenhang mit der Beweislast stehe, sei auch klares kantonales Recht (§ 281 Ziff. 3 ZPO) verletzt, welches seinerseits seine Berechtigung aus den Grundsätzen zum rechtlichen Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ableite (KG act. 1 Ziff. 2.2.10).

b) Gemäss § 55 ZPO ist einer Partei, deren Vorbringen unklar, unvollständig oder unbestimmt bleibt, Gelegenheit zur Behebung des Mangels zu geben, insbesondere durch richterliche Befragung. Bei der richterlichen Fragepflicht handelt es sich um einen wesentlichen Verfahrensgrundsatz, der grundsätzlich nach § 281 Ziff. 1 ZPO mit Nichtigkeitsbeschwerde gerügt werden kann (Frank/Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 14 zu § 55).

c) In concreto geht jedoch die kantonalrechtliche Fragepflicht in der bundesrechtlichen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR auf. Damit kann – da der angefochtene Entscheid der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht unterliegt – im kantonalen Beschwerdeverfahren nicht gerügt werden, der Sachrichter habe seine Fragepflicht verletzt, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerdeführerin formell auf § 55 ZPO beruft. Nach kassationsgerichtlicher Rechtsprechung ist es nicht zulässig, einen bestimmten Mangel, der beim Bundesgericht gerügt werden kann, unter Berufung darauf, dass indirekt auch eine (inhaltlich nicht weiterreichende) kantonale Vorschrift verletzt worden sei, im Kassationsverfahren geltend zu machen (vgl. RB 1999 Nr. 64; Kass.-Nr. 2000/158, Entscheid vom 31. August 2000 i.S. M., Erw. II.7). Auf die Rüge ist nicht einzutreten.

d) Auch wenn auf die Rüge nicht einzutreten ist, ist Folgendes anzumerken: Der erstinstanzliche Richter befragte den (damaligen) Vertreter der Beschwerdeführerin zum unklaren Vorbringen anlässlich der Verhandlung vom 8. September 2008 äusserst ausgiebig und mehrfach wie folgt: "Sie haben ausgeführt, dass Sie für den Mietzins für Januar 2008 Verrechnung geltend gemacht haben. Können Sie diese Aussage bitte substantiieren [...]"; "Wann haben Sie eine Verrechnungserklärung für den Mietzins für Februar 2008 abgegeben?"; "Im von Ihnen genannten Schreiben haben Sie Verrechnung für den Mietzins für den Monat Januar erklärt. Wann haben Sie den Mietzins für Februar 2008 verrechnet?"; "Ist es somit richtig, dass Sie neu neben der Verrechnung für den Mietzins für Januar 2008 auch Verrechnung für den Mietzins für Februar 2008 geltend machen?"; "Wie verhält es sich mit dem Mietzins für den Monat April 2008? Machen Sie ebenfalls Verrechnung geltend?" (ER Prot. S. 5 ff.).

Die Fragen des Einzelrichters beantwortete der Vertreter der Beschwerdeführerin ausweichend und teilweise unpassend (z.B. "Machen Sie auch Verrechnung für den Mietzins für März 2008 geltend?" - "Es gab Probleme mit Schimmelpilz und Wasser und niemand hat sich darum gekümmert. Ich führe keine Buchhaltung.") und schliesslich gar mit der Bemerkung, nicht mehr weiter diskutieren zu wollen (ER Prot. S. 7). Bei einem solchen Verhalten erscheint es – wäre die Rüge in concreto zulässig und ginge sie nicht in der bundesrechtlichen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR auf – als geradezu stossend, wenn sich die Beschwerdeführerin vorliegend auf die richterliche Fragepflicht berufen will.

10. a) Als nächstes rügt die Beschwerdeführerin, man bekomme es in Ziffer 4.a des angefochtenen Beschlusses (KG act. 2 S. 7) "mit einer willkürlichen Beweiswürdigung zu tun". Es sei "Quatsch", wenn daraus, dass die Beschwerdeführerin zur Mängelbehebung Fr. 8'000.– bezahlt habe, der Schluss gezogen werde, es sei damit eine Forderung der Vermieterin anerkannt worden. Erst mit der Verrechnung mit der Gegenforderung der Beschwerdegegnerin anerkenne die Beschwerdeführerin in der Höhe des verrechneten Betrages. Indem die Vorinstanz aber sage, es sei in der Höhe von Fr. 8'000.– anerkannt worden, sage sie

implizit, dass eben doch gültig verrechnet worden sei, was sich mit den eigenen Ausführungen ad Verrechnung innerlich diametral widerspreche (KG act. 1 Ziff. 2.2.11).

b) Dass die Beschwerdeführerin selbst eine Schuld von mindestens Fr. 8'000.– eingeräumt habe, schloss die Vorinstanz nicht aus der Behauptung, dass die Beschwerdeführerin zur Mängelbehebung Fr. 8'000.– bezahlt habe. Zum obengenannten Schluss gelangte die Vorinstanz vielmehr aufgrund der Verrechnungserklärung der Beschwerdeführerin ("Mit ihrer Erklärung anlässlich der Verhandlung, sie [Anmerkung des Kassationsgerichts: die Beschwerdeführerin] habe für den Monat Januar 2008 Verrechnung geltend gemacht, da sie Strom- und Handwerkerrechnungen für fast Fr. 8'000.– bezahlt habe, räumte sie schliesslich eine Schuld von immerhin noch mindestens Fr. 8'000.– ein"; vgl. KG act. 2 S. 7). Dass daran nichts auszusetzen ist, legt die Beschwerdeführerin gerade selbst dar, wenn sie in ihrer Beschwerde ausführt, "erst mit der Verrechnung über diesen Betrag mit der Gegenforderung der Vermieterin anerkennt die Mieterin in der Höhe des verrechneten Betrages". Damit stimmt sie mit der Vorinstanz überein, weshalb nicht zu erkennen ist, was die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Ausführungen der Vorinstanz überhaupt rügen will.

11. a) Die Beschwerdeführerin führt aus, dass die Vorinstanz von ihr eine Prozesskaution von Fr. 9'000.– einverlangt habe, obwohl schliesslich im angefochtenen Urteil [recte: Beschluss] lediglich eine Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.– festgesetzt worden sei. Somit hätte der bei der Vorinstanz zuviel hinterlegte Betrag von Fr. 3'000.– vollauf genügt, um die Beschwerdegegnerin zu befriedigen und dadurch deren Klage hinfällig werden zu lassen. Auch diesbezüglich habe die Vorinstanz ihre Fragepflicht gar nicht erst in Erwägung gezogen. Die Beschwerdeführerin erkläre nun explizit auch insoweit Verrechnung mit der fälligen Forderung der Beschwerdegegnerin. Damit sei der ausserordentlichen Kündigung jede Grundlage entzogen, womit auch das Ausweisungsverfahren jeglicher Grundlage entbehre. Es sei ein Bedürfnis des rechtlichen Gehörs und der Verhältnismässigkeit, dass die Beschwerdeführerin damit vor einer abschliessenden Verfahrenserledigung noch gehört werde (KG act. 1 Ziff. 2.2.12).

b) Sinngemäss macht die Beschwerdeführerin also geltend, neu den nach Abzug der Gerichtskosten der Vorinstanz verbleibenden Rest der Prozesskaution mit der Forderung der Beschwerdegegnerin verrechnen zu wollen, womit der ausserordentlichen Kündigung und dem Ausweisungsverfahren jegliche Grundlage entzogen sei. Dies sei aufgrund des rechtlichen Gehörs selbst im jetzigen Stadium des Verfahrens noch zu hören.

c) Was die Beschwerdeführerin ausführt ist jedoch nicht geeignet, einen Nichtigkeitsgrund darzutun, falls die Beschwerdeführerin dies überhaupt beabsichtigt. Im vorliegenden Kassationsverfahren geht es einzig um die Frage (und kann es auch nur darum gehen), ob der vorinstanzliche Beschluss vom 22. Dezember 2008 an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 Ziff. 1-3 ZOP leide. Auf den in Ziffer 2.2.12 gestellten Antrag zur Sache kann folglich nicht eingetreten werden.

Dies auch deshalb nicht, weil im Verfahren vor der Kassationsinstanz kein Novenrecht besteht (sog. Novenverbot, vgl. oben Ziff. II.1.a). Das gilt selbst dann, wenn die Voraussetzungen von § 115 ZPO erfüllt wären (Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 4a zu § 288 und N 7b zu § 115), so zum Beispiel hinsichtlich Anträgen zur Sache, die erst im Laufe des Prozesses veranlasst wurden (§ 115 Ziff. 1 ZPO). Wenn die Beschwerdeführerin also meint, sie könne im Kassationsverfahren Verrechnung erklären, da erst durch den vorinstanzlichen Beschluss eine verrechenbare "Gegenforderung" entstanden sei, so geht sie fehl mit dieser Annahme.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Verrechnung (unter anderem) nur stattfinden kann, wenn sich *die Verrechnungsforderung gegen den Verrechnungsgegner* und die Hauptforderung gegen den Verrechnenden richtet (BSK OR I - Peter, Obligationenrecht I, Art. 1 - 529 OR, 4. Auflage, Basel 2007, N 5 zu Art. 120). Zudem gilt – was bereits die Vorinstanz ausführte – dass eine verspätete Verrechnung eine ausserordentliche Kündigung nicht mehr verhindern kann (KG act. 2 S. 6). Da jedoch auf die Rüge der Beschwerdeführerin wie gesagt nicht einzutreten ist, ist darauf nicht weiter einzugehen.

12. a) Die Beschwerdeführerin lässt rügen, es sei der Vorinstanz zu widersprechen, wenn sie meine, es könne offen bleiben, ob die Verrechnungsforderung überhaupt genügend bezeichnet worden sei. Die Vorinstanz hätte nämlich von Amtes wegen prüfen müssen, ob die Gegenbeweise etc. genügend substantiiert worden seien. Indem die Vorinstanz erkläre, darauf könne antizipiert verzichtet werden, verwehre sie der Beschwerdeführerin die elementarsten Beweisabnahmenvorschriften, welche im Zusammenhang mit dem rechtlichen Gehör stünden (KG act. 1 Ziff. 2.2.13).

Sinngemäss rügt die Beschwerdeführerin also, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie nicht geprüft habe, ob die Verrechnungsforderungen von der Beschwerdeführerin genügend bezeichnet worden seien, nachdem bzw. obschon sie zum Schluss gekommen war, die von der Beschwerdeführerin für Februar und gegebenenfalls für März und April 2008 erklärte Verrechnung sei zu spät erfolgt und vermöge weder den relevanten Zahlungsrückstand noch die ausserordentliche Kündigung aufheben (KG act. 2 S. 7).

b) Der von der Beschwerdeführerin angerufene Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet das Gericht nur dazu, sich mit den für den Entscheid wesentlichen Tat- und Rechtsfragen auseinander zu setzen; eine Pflicht des Gerichts, im Sinne von "obiter dicta" oder Eventualbegründungen auch weitere von den Parteien aufgeworfene, für den Ausgang des Verfahrens jedoch irrelevante Tat- (oder Rechtsfragen) zu prüfen und zu beurteilen, begründet er nicht (ZR 105 Nr. 10, Erw. II.3.1.b).

Obwohl also die Frage grundsätzlich durchaus hätte offen bleiben können (so auch die Vorinstanz: "Offen gelassen werden kann somit die Frage, ob die Verrechnungsforderungen überhaupt genügend bezeichnet worden sind."); KG act. 2 S. 7, Abs. 2), ging die Vorinstanz in der Folge dennoch darauf ein. Sie kam zum Schluss, dass in den pauschalen Hinweisen der Beschwerdeführerin keine hinreichende Präzisierung der Forderungen erblickt werden könne (KG act. 2 S. 7, Abs. 2). Nachdem die Vorinstanz die Frage der genügenden Bezeichnung der Verrechnungsforderung also prüfte (obschon sie dazu nicht verpflichtet war), kann ihr keinesfalls vorgeworfen werden, die Frage unzulässigerweise offen ge-

lassen zu haben. Die Rüge der Beschwerdeführerin geht auch aus diesem Grund fehl.

13. a) Die Beschwerdeführerin rügt sodann, die Vorinstanz verkenne, dass die Herabsetzung mit der Verrechnung von aufgrund der Herabsetzungsgründe durch die Beschwerdeführerin bezahlten Rechnungen deckungsgleich sei. Dabei sei es unzulässig, Art. 259b lit. b OR gegen Art. 259g OR auszuspielen. Dies sei, wie wenn die Vorinstanz Kraut und Rüben vergleichen würde. Allerdings beleuchte die Vorinstanz lediglich Art. 259g OR ausführlich, während sie auf den von der Beschwerdeführerin "sinngemäss eingeführten" Art. 259b lit. b OR nicht ausreichend eingehe. Eine solche Rechtsanwendung verletze nicht nur Bundesrecht, sondern es sei darin auch eine schwere Missachtung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführerin zu erblicken (§ 56 und § 57 ZPO; KG act. 1 Ziff. 2.2.14).

b) Die Beschwerdevorbringen in Ziff. 2.2.14 erschöpfen sich weitgehend in einer behaupteten Verletzung von Bundesrecht, was eine Überprüfung derselben im vorliegenden Beschwerdeverfahren ausschliesst: Die richtige Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen über Mängel während der Mietdauer (wozu die von der Beschwerdeführerin angeführten Art. 259b lit. b OR und Art. 259g OR gehören) überprüft das Bundesgericht im Verfahren der Beschwerde in Zivilsachen mit freier Kognition. Soweit die Beschwerdeführerin diese bundesrechtlichen Bestimmungen als verletzt rügt, kann auf die Vorbringen nicht eingetreten werden (§ 285 ZPO).

Wenn die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei trotz entsprechenden Antrages der Beschwerdeführerin nicht auf Art. 259b lit. b OR eingegangen, ist sie darauf hinzuweisen, dass das Gericht in Bezug auf die rechtliche Würdigung der Tatsachen frei und nicht an die Begründung der Parteianträge gebunden ist (Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 16b zu § 57).

Soweit die Beschwerdeführerin weiter eine selbständige Verletzung von § 57 ZPO rügen will, ist darauf im Hinblick auf § 285 ZPO nicht einzutreten. Nach der kassationsgerichtlichen Praxis ist es nicht möglich, in Fällen, in denen ein bestimmter Mangel beim Bundesgericht gerügt werden kann, daneben noch

mit der Begründung an das Kassationsgericht zu gelangen, es sei dadurch indirekt auch eine kantonale Vorschrift verletzt worden (vgl. auch oben Ziff. 9.c). Die falsche Anwendung von Bundesrecht kann somit nicht als Verletzung von § 57 ZPO gerügt werden (Kass.-Nr. 98/389, Entscheid vom 5. Juli 1999 i.S. F., Erw. II.6; Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 20 zu § 285).

Die Beschwerdeführerin ist schliesslich auf Folgendes hinzuweisen, wenn sie rügt, die Rechtsanwendung der Vorinstanz verletze nicht nur Bundesrecht, sondern auch ihren Gehörsanspruch: Keinesfalls unter den verfahrensrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör fällt die Frage, ob der Richter einen materiell richtigen Entscheid getroffen hat; dies schon deshalb nicht, weil damit der Nichtigkeitsgrund nach § 281 Ziff. 3 ZPO als selbstständiger Nichtigkeitsgrund hinfällig würde und sämtliche materiellrechtlichen Fragen – entgegen § 285 ZPO – vom Kassationsgericht zu beurteilen wären (ZR 81 Nr. 88, Erw. 2). Somit geht auch diese Rüge der Beschwerdeführerin fehl.

14. a) In Ziffer 2.2.15 bemängelt die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche "Behauptung" auf Seite 8 des angefochtenen Beschlusses, die Beschwerdeführerin habe mit Schreiben vom 13. Mai 2008 keine Mängel, die zur Herabsetzung führen könnten, geltend gemacht, als aktenwidrig; ebenso beanstandet sie dies als Verletzung der richterlichen Fragepflicht und als Verletzung des rechtlichen Gehörs (KG act. 1).

b) Dass die kantonalrechtliche Fragepflicht in der bundesrechtlichen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR aufgeht und damit im kantonalen Beschwerdeverfahren nicht gerügt werden kann, wurde bereits ausgeführt (vgl. oben Ziff. 9.c). Somit muss auch nicht geprüft werden, ob die entsprechende Rüge in concreto genügend begründet wäre oder nicht.

c) Inwiefern das rechtliche Gehör verletzt worden sein sollte, geht aus der entsprechenden Rüge der Beschwerdeführerin nicht hervor.

d) Hinsichtlich der Rüge der Aktenwidrigkeit gilt was folgt: Während eine tatsächliche Annahme dann aktenwidrig im Sinne von § 281 Ziff. 2, 1. Variante

ZPO ist, wenn sie den Inhalt der Akten unrichtig wiedergibt (wenn ein Bestandteil der Akten gar nicht oder nicht in seiner wahren Gestalt, die Urkunde z.B. nicht mit dem richtigen Wortlaut in die Beweiswürdigung einbezogen ist und sich die angefochtene tatsächliche Feststellung als blanker Irrtum erweist; Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 44 zu § 281 Ziff. 2), ist die Beweiswürdigung willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2, 2. Variante ZPO ("willkürliche tatsächliche Annahme"), wenn der richtige Akteninhalt offensichtlich unrichtig gewürdigt worden ist (ZR 81 Nr. 88, Erw. 6). Willkür in der Beweiswürdigung liegt allerdings nur vor, wenn der (richtig wiedergegebene) Akteninhalt im Zusammenhang mit der Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse in unvertretbarer Weise gewürdigt wurde. Das trifft nicht schon dann zu, wenn die Kassationsinstanz bei freier Prüfung eventuell anders entscheiden würde; vielmehr muss der vom Sachrichter gezogene Schluss für einen unbefangenen Denkenden als unhaltbar erscheinen (ZR 81 Nr. 88, Erw. 6; von Rechenberg, a.a.O., S. 28; RB 2002 Nr. 11). Es reicht für den Willkürvorwurf mit anderen Worten nicht aus, wenn in tatsächlicher Hinsicht auch ein anderer Schluss als der von der Vorinstanz gezogene denkbar ist (oder gar sachgerechter erscheint).

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, im Schreiben vom 13. Mai 2008 hätte die Beschwerdeführerin keine Mängel erwähnt, die zur Herabsetzung führen könnten. Der Vorinstanz war es wohl kaum entgangen, dass im Schreiben vom 13. Mai 2008 (ER act. 8/2/2) davon die Rede war, es werde die Forderung der Beschwerdegegnerin (u.a. darum) bestritten, weil die Miete für Januar 2008 mit Auslagen für Reparaturen verrechnet werde; da die Vermieterin keine Handwerkerrechnungen bezahlt habe, habe man die Arbeiten anstelle der Vermieterin im Voraus bezahlt. Wenn die Vorinstanz aber erwog, die Beschwerdeführerin habe im Schreiben keine Mängel erwähnt, so sprach sie damit klarerweise vom Fehlen der expliziten Geltendmachung von Mängeln, entspricht doch der Hinweis, man habe anstelle der Vermieterin Handwerkerrechnungen für Reparaturen bezahlt, nicht einer solchen. Von der beschwerdeführerischerseits in diesem Zusammenhang geltend gemachten Aktenwidrigkeit im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO kann keine Rede sein, ebenso wenig davon, dass der Schluss, es seien keine Mängel erwähnt worden, die zur Herabsetzung führen könnten, willkür-

lich wäre. Aus dem Schreiben geht im Wesentlichen hervor, dass die Beschwerdeführerin der Meinung ist, für die Auslagen im Zusammenhang mit Handwerkerreparaturen habe die Beschwerdegegnerin einzustehen. Der Inhalt des Schreibens lässt aber den Schluss der Vorinstanz nicht als unhaltbar erscheinen. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

15. Inwiefern die Beschwerdeführerin in Ziffer 2.2.16 der Beschwerde (KG act. 1) einen Nichtigkeitsgrund geltend machen will, geht aus ihren Ausführungen nicht hervor. Zwar nimmt die Beschwerdeführerin Bezug auf die ihrer Meinung nach "endlosen Wiederholungen" in Ziffer 5 des vorinstanzlichen Urteils [recte: Beschlusses] und zieht daraus Schlüsse hinsichtlich der Bearbeitungsqualität der Vorinstanz. Sodann sieht sie durchschnittliche Qualitätsmerkmale als nicht erfüllt, weshalb es eine Frage des rechtlichen Gehörs sei, durch Aufhebung "solcher Entscheide zu mehr Disziplin zu ermahnen". Diese Ausführungen erfolgen jedoch losgelöst von den Erwägungen der Vorinstanz, ebenso wie die Überlegungen der Beschwerdeführerin, dass es ein "dringendes Erfordernis der Wirtschaftsfreiheit" darstelle, dass der Staat nicht durch fahrlässige Beurteilung florierenden Unternehmen vorschnell an den Karren fahre. Dadurch sei nicht bloss der Niedergang des betroffenen Unternehmens zu erwarten, sondern mit ganz verheerenden Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft zu rechnen; bereits ein Einzelfall als Präzedenzfall könne das Vertrauen in die Rechtssicherheit und eine "gewisse Ellenbogenfreiheit der Wirtschaft derart nachhaltig erschüttern, dass die davon sich bildenden Kreise noch lange lange wahrzunehmen" seien. Gerade der höchste Richter des Kantons habe eine Wächterpflicht inne, "welche Funktion insbesondere solche Missstände zu verhindern angetan" sei. Mit all dem wird jedoch kein Nichtigkeitsgrund dargetan. Die Rüge der Beschwerdeführerin geht fehl.

16. a) Die Beschwerdeführerin macht in Ziffer 2.2.17 ihrer Beschwerde (KG act. 1) eine "Verkennung" des kantonalen Novenrechts (§ 115 ZPO) geltend, was eine Verletzung klaren Rechts darstelle. Das Novenrecht beinhalte neue tatsächliche Behauptungen und neue Beweismittel. Für die Vorinstanz sei jedoch die Rechtsanwendung ("iura novit curia") ein Novum. Die Beschwerdeführerin habe

Anrecht auf die Anwendung des richtigen Rechts (§ 57 ZPO); überdies fühle sie sich durch die entgegenstehenden Äusserungen der Vorinstanz nicht ernst genommen (Art. 29 Abs. 2 BV) und tief verletzt.

b) In den Ziffern 6.a und 6.b (die Beschwerdeführerin nimmt zwar nur Bezug auf Ziffer 6.a, gemeint sein müssen jedoch auch die Ausführungen in Ziffer 6.b) führte die Vorinstanz aus, die Beschwerdeführerin habe im Rekursverfahren die Kündigung der Beschwerdegegnerin als unzulässige Rache Kündigung bezeichnet, da diese auf ihre Rüge gravierender Mängel am Mietobjekt ergangen sei; überdies habe die Beschwerdegegnerin die Mietzinsforderungen aufgrund der Verrechnungs- und Herabsetzungsgründe im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR erheblich reduziert, sodass ihre Kündigungsmöglichkeit für drei Jahre weg falle. Es stelle sich die Frage, ob die Beschwerdeführerin mit diesen Vorbringen in zweiter Instanz noch zuzulassen sei oder ob es sich um unzulässige Noven handle. Vor Erstinstanz habe sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt gestellt, sich infolge Tilgung und Verrechnung nicht im Zahlungsverzug befunden zu haben. Einen Tatbestand im Sinne von Art. 271 f. OR habe sie hingegen nicht ausdrücklich behauptet (KG act. 2 S. 10).

c) Auch wenn die Vorinstanz in Ziffer 6.b von einem "Tatbestand" (statt Sachverhalt) im Sinne von Art. 271 f. OR sprach, geht aus den Erwägungen in den Ziffern 6.a und 6.b klar hervor, welche Behauptungen tatsächlicher Natur die Vorinstanz als unzulässige Behauptungen bezeichnete (vgl. oben lit. b Satz 1; z.B. die Tatsachenbehauptung der Beschwerdeführerin, wonach die Kündigung aufgrund der Rüge gravierender Mängel am Mietobjekt ergangen sei). Folglich kann nicht davon die Rede sein, die Vorinstanz habe eine von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsanwendung als Novum betrachtet und insofern einen Nichtigkeitsgrund gesetzt. Die Rüge der Beschwerdeführerin geht fehl.

d) Dieses Verständnis der vorinstanzlichen Erwägungen untermauert die Beschwerdeführerin mit ihrer nächsten Rüge (KG act. 1 Ziff. 2.2.18) gleich selbst: In Ziffer 6.b vernachlässige die Vorinstanz den rechtlichen Kontext kläglich und fokussiere sich zu Unrecht auf sachverhaltliche Fragen. Mithin ist auch die Beschwerdeführerin der Ansicht, dass die Vorinstanz nicht die Zulässigkeit "recht-

licher Noven" abhandelte, sondern dass Tatsachenbehauptungen der Beschwerdeführerin im Mittelpunkt der vorinstanzlichen Erwägungen standen. Einen Nichtigkeitsgrund kann sie mit den Ausführungen in Ziffer 2.2.18 jedenfalls nicht dartun.

17. a) Die Rüge der Beschwerdeführerin in Ziffer 2.2.19 der Beschwerde (KG act. 1) bezieht sich auf Ziffer 7 der vorinstanzlichen Erwägungen, wonach eine Erstreckung bei einer Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ausgeschlossen sei; weitere Ausführungen zum Erstreckungsbegehren der Beschwerdeführerin würden sich demnach erübrigen.

b) Diesen Artikel – so die Beschwerdeführerin – glaube die Vorinstanz wohl als abschliessenden Clou einbringen zu können. Wäre das Anfechtungsbegehren ordnungsgemäss geprüft worden, wäre auch die ausserordentliche Kündigung hinfällig geworden. Nach deren Aufhebung wäre Art. 272a Abs. 1 lit. a OR nicht zur Anwendung gelangt, folglich hätte eine Erstreckung im Grundsatz sehr wohl zur Diskussion stehen können. Vorliegend liege weder eine gültige ausserordentliche Kündigung noch ein Ausweisungsgrund vor. Folglich werde die Frage der Erstreckung in diesem Zusammenhang hinfällig, sei im Übrigen aber auch nicht von der Kassationsinstanz zu prüfen. Die Kassationsinstanz sei nämlich nur an Nichtigkeitsgründen interessiert, die aber in casu zuhauf vorliegen würden.

c) Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Bundesrecht geltend macht (worauf gestützt auf § 285 ZPO, vgl. oben Ziff. II.2, nicht einzutreten ist), ist sie auf Folgendes hinzuweisen: Die Vorinstanz hatte die Kündigung infolge Zahlungsrückstand als rechtmässig betrachtet (KG act. 2 Ziff. 8) und deshalb das Erstreckungsbegehren nicht geprüft. Wäre sie gegebenenfalls zum Schluss gekommen, es liege keine gültige Kündigung vor, so hätte eine Erstreckung jedoch ebenfalls nicht geprüft werden können (setzt eine Erstreckung doch eine gültige oder zumindest unangefochten gebliebene Kündigung voraus). Dies scheint auch die Beschwerdeführerin zu erkennen, wenn sie ausführt, die Frage der Erstreckung werde in diesem Zusammenhang hinfällig. Inwiefern die Beschwerdeführerin in Ziffer 2.2.19 ihrer Beschwerde einen Nichtig-

keitsgrund dartun will, geht aus den entsprechenden Ausführungen jedenfalls nicht hervor.

18. Der Vorwurf in Ziffer 2.2.20, wonach sich sowohl die Conclusio in Ziffer 8 des angefochtenen Beschlusses als auch das Dispositiv des angefochtenen Beschlusses als kassationswürdig erweisen würden, erweist sich als zu wenig substantiiert, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

19. a) In Ziffer 3 ("ad Kosten") ihrer Beschwerde (KG act. 1) beanstandet die Beschwerdeführerin die von der Vorinstanz (im Rahmen der mit dem Rekurs verbundenen Kostenbeschwerde) überprüfte und bestätigte erstinstanzliche Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 8'500.–. Weiter rügt sie, auch die von der Vorinstanz festgesetzte Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 6'000.– für das Rekursverfahren sei gestützt auf eine willkürliche Streitwertfestlegung ergangen. Dadurch, dass die zweite Instanz bedeutend weniger Kosten verrechnete habe als die erste Instanz, gebe sie aber immerhin zu, dass zumindest die erstinstanzliche Gebührensatzung erheblich überhöht gewesen sei.

b) Soweit sich die Beschwerde gegen die von der Vorinstanz bestätigte Gerichtsgebühr für das Verfahren vor Erstinstanz bzw. die vorinstanzlich für das Rekursverfahren festgesetzte Gerichtsgebühr richtet, vermag sie von vornherein nicht durchzudringen. Dies führt die Beschwerdeführerin etwas weiter hinten in ihrer Beschwerde gerade selbst aus ("Zwar ist es richtig, dass das Obergericht insoweit als Aufsichtsbehörde entscheidet und im Sinne von § 284 Ziff. 2 ZPO die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde nicht greift"; KG act. 1 S. 14 f.). Nach ständiger Praxis handelt es sich bei der Festsetzung der Gerichtskosten (§ 201 GVG) – im Unterschied zu Anordnungen, welche die Kostenaufgabe und -verteilung sowie die zu leistenden Prozessentschädigungen zum Gegenstand haben – nämlich nicht um einen Akt der Rechtsprechung, sondern um einen solchen der Justizverwaltung. Dementsprechend sind – wie aus § 284 Ziff. 2 ZPO abgeleitet wird – diesbezügliche Mängel nicht im Kassationsverfahren, sondern gegebenenfalls mittels Kostenbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde (§ 206 GVG; Hauser/ Schweri, Kommentar zum zürcherischen Gerichtsverfassungsgesetz, Zürich 2002, N 4 zu § 206) bzw. bei der oberen Aufsichtsinstanz geltend zu machen (Frank/ Sträuli/

Messmer, a.a.O., N 3 zu § 284). Liegen Rügen betreffend die Höhe der Gerichtsgebühren somit ausserhalb der kassationsgerichtlichen Beurteilungskompetenz, kann insoweit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

20. a) Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz sodann vor, den Streitwert willkürlich bemessen und gestützt auf diesen eine zu hohe Prozessentschädigung für das erstinstanzliche Verfahren angesetzt (bzw. bestätigt) zu haben. Fr. 4'000.– als Entschädigung für ein simples Ausweisungsverfahren sei absolut unangebracht (KG act. 1 S. 13 ff.).

b) Zur Berechnung der erstinstanzlichen Prozessentschädigung führte die Vorinstanz aus, es sei zu berücksichtigen, dass es sich beim Vertreter der Beschwerdegegnerin um einen Anwalt des Hauseigentümerverbands handle. Es stelle sich deshalb die Frage, ob der Beschwerdegegnerin anstelle einer Entschädigung nach dem Anwaltsstarif nur (aber immerhin) eine ausschliesslich nach dem Umfang der wirklichen Bemühungen bzw. des Arbeitsaufwandes ihres Vertreters sowie dessen Auslagen zu bemessende Umtriebsentschädigung zuzusprechen sei. Gemäss der Homepage des Hauseigentümerverbandes betrage der Stundenansatz seiner Juristen für eine persönliche Beratung oder die Übernahme von Mandaten für Mitglieder Fr. 230.– und für Nichtmitglieder Fr. 260.– (exkl. MWST und Spesen). Da die Ansätze durchaus mit denjenigen des Anwaltsstarifs vergleichbar seien, rechtfertige es sich, diesen vorliegend heranzuziehen. Bei einem Streitwert von Fr. 180'000.– betrage die Grundgebühr Fr. 15'200.–. Diese reduziere sich im summarischen Verfahren in der Regel auf zwei Drittel bis ein Fünftel. Damit sei die von der Erstinstanz festgelegte Entschädigung von Fr. 4'000.– verhältnismässig, weitere Ermässigungen seien nicht angebracht (KG act. 2 S. 12 f.).

c) Die Rüge der Beschwerdeführerin geht an diesen Erwägungen der Vorinstanz jedoch vorbei. So bemängelt die Beschwerdeführerin, dass sich die Vorinstanz zur Berechnung bzw. Überprüfung der erstinstanzlichen Entschädigung auf den Stundenansatz des Hauseigentümerverbandes in der Höhe von Fr. 260.– gestützt habe, was zu hoch sei, müssten sich unentgeltliche Rechtsvertreter doch lediglich mit Fr. 200.– begnügen. Die Vorinstanz hat aber die der Be-

schwerdegegnerin zuzusprechende Entschädigung gerade eben nicht dergestalt (sprich nach HEV-Ansätzen), sondern gestützt auf den Streitwert und die Anwaltsgebührenverordnung berechnet.

Auch inwiefern vorliegend ein Richtwert von Fr. 200.– bzw. jener für unentgeltliche Rechtsvertreter zu gelten habe, ist nicht nachvollziehbar. Die Gebühr der unentgeltlichen Rechtsvertretung in Zivilsachen berechnet sich nach der Anwaltsgebührenverordnung und gerade eben nicht nach einem bezifferbaren Stundenansatz (vgl. § 16 AnwGebV). Ebenso keinen Nichtigkeitsgrund macht die Beschwerdeführerin geltend, wenn sie ausführt, unentgeltliche Rechtsvertreter würden im Ausweisungsverfahren, in dem nach ihrer Meinung kein Streitwert zu bemessen sei, weit unter dem tatsächlichen Aufwand vom Staate entschädigt. Auf die vorinstanzlichen Erwägungen hingegen (wonach es sich rechtfertige, zur Berechnung der Entschädigung der Beschwerdegegnerin die Anwaltsgebührenverordnung und den Streitwert heranzuziehen, seien doch die Ansätze der Juristen des Hauseigentümerverbandes vergleichbar mit denen von anderen Anwälten), geht die Beschwerdeführerin nicht ein. Damit zielt ihre Kritik ins Leere und auf ihre Rüge ist somit nicht einzutreten.

d) Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift nicht dargetan, dass und inwiefern sich die von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung im Ergebnis zum ihrem Nachteil ausgewirkt haben soll (vgl. § 281 ZPO); sprich dass eine andere Berechnungsart zu einer Umtriebsentschädigung geführt hätte, die weniger als Fr. 4'000.– betragen hätte. Damit fehlt es aber an einem rechtlich geschützten Interesse an der Beurteilung der Rüge und es kann insoweit auch mangels Beschwer, bei der es sich um eine von Amtes wegen zu prüfende Rechtsmittelvoraussetzung handelt, nicht auf die Beschwerde eingetreten werden (§ 51 Abs. 2 ZPO; Frank/ Sträuli/ Messmer, a.a.O., N 8 und N 21 zu § 51 sowie N 13 zu § 281).

e) Inwiefern die Vorinstanz gehalten gewesen wäre, angesichts § 293 i.V.m. § 299 ZPO revisionsweise eine reduzierte Kosten- und Entschädigungslage in Erwägung zu ziehen, ist unverständlich. Ein Nichtigkeitsgrund wird damit jedenfalls nicht dargetan; ebenso wenig damit, dass die Beschwerdeführerin aus-

führt, die überzogene Kosten- und Entschädigungsaufgabe führe dazu, dass Rechtssuchende von der Inanspruchnahme des Rechtsweges abgehalten würden, würden sie ihn dann dennoch beschreiten, so seien sie in der Bezahlung des eigenen Anwaltes erheblich limitiert, sodass dieser wiederum nicht immer eine Arbeit erbringen könne, welche die umfassende Gehörsicherung eigentlich erfordern würde. Auch diese Kritik geht an den vorinstanzlichen Ausführungen vorbei.

21. a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin nicht nachzuweisen vermag, dass der angefochtene Beschluss zu ihrem Nachteil an den geltend gemachten Nichtigkeitsgründen leidet. Das führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit unter dem Gesichtspunkt von 285 ZPO (bzw. § 284 ZPO und § 288 ZPO) überhaupt darauf eingetreten werden kann.

b) Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung (vgl. KG act. 5).

IV.

1. a) Ist die Anfechtung einer Kündigung (vorliegend im Zusammenhang mit einer Ausweisung) zu beurteilen, so entspricht der Streitwert (für die Kosten- und Entschädigungsfolgen) dem Mietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin. Dabei ist auch der Kündigungsschutz von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (BGE 111 II 386; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, N 31 zu Art. 274f).

b) Demnach berechnet sich der Streitwert im Kassationsverfahren (für die Kostenfolgen) wie folgt: Umstrittene Auflösung: 30. Juni 2008, nächstmöglicher Kündigungstermin (unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren): 31. März 2012. Somit beläuft sich der Streitwert auf 45-mal Fr. 4'000.– bzw. Fr. 180'000.–.

c) Ausgangsgemäss sind die Kosten des Kassationsverfahrens in Anwendung der allgemeinen Regel (§ 64 Abs. 2 ZPO) der mit ihren Anträgen unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

2. a) Da die Beschwerdegegnerin die Beschwerde beantworten liess (KG act. 11) und ihr damit entschädigungspflichtige Kosten und Umtriebe erwachsen sind, ist die Beschwerdeführerin überdies zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Entschädigung zu bezahlen (§§ 68 f. ZPO).

b) Die Beschwerdegegnerin wird durch einen Rechtsanwalt des Hauseigentümerversandes vertreten (siehe Rubrum). Damit bemisst sich die der Beschwerdegegnerin zu leistende Prozessentschädigung (ungeachtet des Umstands, dass rein formell betrachtet eine Parteivertretung durch einen Rechtsanwalt vor Zivilgerichten vorliegt) nicht bzw. jedenfalls nicht direkt nach den Ansätzen der Anwaltsgebührenverordnung. Diese regelt nämlich nach einhelliger Ansicht ihrem Zwecke nach doch einzig die Vergütung berufsmässiger Parteivertretung durch einen freiberuflich, d.h. selbständig tätigen, patentierten Rechtsanwalt. Vielmehr ist der Beschwerdegegnerin anstelle einer Entschädigung nach dem Anwaltstarif eine ausschliesslich nach dem Umfang der wirklichen Bemühungen bzw. des wirklichen Arbeitsaufwands ihres Vertreters, dessen Zeitversäumnissen und den wirklichen Auslagen zu bemessende Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Mangels Vorlage einer Rechnung im Sinne von § 69 Satz 2 ZPO durch die Beschwerdegegnerin sind diese Bemühungen und Aufwendungen vom Gericht nach pflichtgemäsem Ermessen abzuschätzen und eine Umtriebsentschädigung festzusetzen, die dem Grundsatz der vollen Entschädigung bzw. Schadloshaltung der obsiegenden Partei Rechnung trägt (ZR 106 Nr. 78, Erw. II.3).

c) Die Beschwerdegegnerin liess die Beschwerde mit einer 8-seitigen Eingabe beantworten (KG act. 11), was bei der Schätzung des Zeitaufwandes zu berücksichtigen ist. Gemäss der Homepage des Hauseigentümerversandes (www.hev-zuerich.ch, dort unter "Rechtsberatung") beträgt der Stundenansatz seiner Juristen für eine persönliche Beratung oder die Übernahme von Mandaten für Mitglieder Fr. 230.– und für Nichtmitglieder Fr. 260.– (exkl. MWST und Spesen). Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist die Beschwerdeführerin zu ver-

pflichten, der Beschwerdegegnerin für das Kassationsverfahren eine Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 1'000.– zu entrichten. Sollte der gestützt auf die kassationsgerichtliche Schätzung festgesetzte Entschädigungsbetrag unter den effektiven Aufwendungen und Kosten der Beschwerdegegnerin liegen, hätte diese sich das Manko selber zuzuschreiben, nachdem sie es in der Hand gehabt hätte, eine konkrete Kostenaufstellung einzureichen und dabei den notwendigen Aufwand an Arbeitsstunden sowie den effektiven Stundenansatz zu beziffern.

V.

1. Beim vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Endentscheid (im Sinne von Art. 90 BGG) in einer vermögensrechtlichen Zivilsache mietrechtlicher Natur, deren vom Bundesgericht nach Ermessen festzusetzender (Rechtsmittel-)Streitwert im Lichte der höchstrichterlichen Praxis deutlich über Fr. 15'000.– liegen dürfte (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG). 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. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

2. Ferner beginnt mit der Zustellung des Beschlusses des Kassationsgerichts (als ausserordentlicher Rechtsmittelinstanz) auch die dreissigtägige Frist zur allfälligen (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; vgl. KG act. 2 S. 14).

Das Gericht beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf Fr. 7'900.–.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das Kassationsverfahren eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.– zu entrichten.
5. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 90 ff. BGG innert 30 Tagen nach dessen Empfang schriftlich durch eine Art. 42 BGG entsprechende Eingabe Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden. Der Streitwert liegt über Fr. 15'000.–.

Sodann läuft die Frist von 30 Tagen zur Anfechtung des Beschlusses der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 22. Dezember 2008 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, an die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich sowie an den Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes _____ (ad EU080067), je gegen Empfangsschein.

KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

Die juristische Sekretärin: