

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE170292-O

U/jo

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie die Gerichtsschreiberin
Adrienne Hennemann

Urteil vom 28. September 2017

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

gegen

B._____ AG,
Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- " 1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, die von ihm bis am 30.06.2017 gemietete Fläche im Rohmateriallager und Keller der Liegenschaft C._____-Strasse ..., D._____, von insg. 543 m2 sowie 2 bis am 30.06.2017 gemietete Lagerräume mit einer Fläche von 107 m2 an derselben Adresse, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das zuständige Gemeindeammannamt ...-D._____ sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, der Gesuchstellerin CHF 16'591.55 inkl. Zins zu bezahlen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte ihr Gesuch samt Beilagen am 11. Juli 2016 (Datum Poststempel) beim Bezirksgericht Bülach ein (act. 2 und 3/1-8). Mit Verfügung vom 20. Juli 2017 trat das Bezirksgericht Bülach mangels sachlicher Zuständigkeit auf das Gesuch nicht ein (act. 3/9). Am 27. Juli 2017 reichte die Klägerin das Gesuch unter Aufrechterhaltung der Rechtshängigkeit i.S.v. Art. 63 ZPO samt Beilagen beim Handelsgericht des Kantons Zürich ein (act. 1, 2 und 3/1-9). Mit Verfügung vom 31. Juli 2017 wurden der Klägerin Fristen zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses in der Höhe von CHF 3'000.– und der Beklagten zur Beantwortung des Begehrens angesetzt (act. 4). Die Klägerin leistete den Vorschuss fristgerecht (act. 6). Die Verfügung vom 31. Juli 2017 konnte der Beklagten trotz zweimaligem Zustellungsversuch nicht zugestellt werden (act. 5/2 und 5/3). Alsdann wurde mit Schreiben vom 14. August 2017 das Gemeindeammannamt ...-D._____ mit der Zustellung beauftragt (act. 7). Die Verfügung vom 31. Juli 2017 konnte dem Vater des für die Beklagten im Handelsregister eingetragenen Verwaltungsrates am 22. August 2017 zugestellt werden (act. 8). Mit

Verfügung vom 11. September 2017 wurde der Beklagten eine kurze Nachfrist zur Stellungnahme angesetzt (act. 10), die ungenutzt verstrich (act. 10; act. 11/2).

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG. Bei einem aus der Zusammenrechnung resultierenden Streitwert von über CHF 30'000.– ist das Handelsgericht zur Beurteilung sämtlicher Ansprüche zuständig, selbst wenn die einzelnen Streitgegenstände für sich betrachtet von den ordentlichen Gerichten zu beurteilen wären (DAETWYLER/STALDER, in: Brunner/Nobel, Festschrift zum 150. Jubiläum des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Allgemeiner Verfahrensgang und Zuständigkeit des Handelsgerichts, S. 190). Demzufolge ist das Handelsgericht des Kantons Zürich sowohl sachlich als auch örtlich (vgl. Art. 31 und 33 ZPO) zuständig. Auch die weiteren Prozessvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

3. Zustellfiktion

Gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO gilt eine gerichtliche Zustellung, die nicht abgeholt worden ist, am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern die Person mit der Zustellung rechnen musste. Die Verfügung vom 31. Juli 2017 wurde der Beklagten am 22. August 2017 zugestellt (act. 8). Damit musste sie mit der Zustellung der Verfügung vom 11. September 2017 rechnen, weshalb die Verfügung als am siebten Tag nach erfolglosem Zustellungsversuch als zugestellt gilt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO).

4. Unbestrittener Sachverhalt

Bei definitiv versäumter Klageantwort gelten die Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei (grundsätzlich) als unbestritten (LEUENBERGER in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger (Hrsg.), 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 223 N 5). Damit ist nach der Darstellung der Klägerin, an deren Richtigkeit zu zweifeln kein Anlass besteht (Art. 153 Abs. 2 ZPO), und in Übereinstimmung mit den von ihr eingereichten Urkunden (act. 2,

act. 3/1-9) von folgendem im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO liquiden Sachverhalt auszugehen:

Die Parteien haben am 4. Juli 2016 einen Mietvertrag über Lagerräume abgeschlossen, der am 7. September 2016 um zwei weitere Lagerräume an derselben Adresse ergänzt worden ist (act. 2 Ziff. 7; act. 3/2). Ab März 2017 hat die Beklagte die geschuldete monatliche Miete von CHF 3'021.85 nicht mehr bezahlt. Mit Schreiben vom 20. April 2017 wurde die Beklagte erstmals gemahnt (act. 3/3). Am 22. Mai 2017 hat die Klägerin der Beklagten mit amtlichem Formular gekündigt (act. 3/5). Die Beklagte hat die gemieteten Lagerräumlichkeiten noch nicht verlassen und geräumt, weshalb bisher ausstehende Mietzinsen inkl. Juli 2017 von CHF 15'109.25 aufgelaufen sind (act. 2 Ziff. 7).

5. Rechtliches

5.1. Ausweisung

5.1.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Fehlt eine dieser Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123, E. 2.1.2, m.w.H.).

Bei Zahlungsrückstand des Mieters kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen 30 Tage. Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N 15 zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann

der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

5.1.2. Die Klägerin hat der Beklagten eine Zahlungsfrist i.S.v. Art. 257d OR angesetzt und in der Folge das Mietverhältnis mit amtlichem Formular gekündigt. Es ist unbestritten, dass das Mietverhältnis per 30. Juni 2017 beendet wurde (act. 3/5). Dennoch hat die Beklagte das Mietobjekt bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist.

5.1.3. Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, die Mietobjekte (Rohmateriallager und Keller der Liegenschaft C.____-Strasse ..., D.____ sowie zwei gemietete Lagerräume an derselben Adresse) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zurückzugeben.

5.1.4. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dementsprechend ist das Gemeindeammannamt ...-D.____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

5.2. Mietzinsforderungen

5.2.1. Gemäss Art. 253 OR verpflichtet sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten. Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR). Nebenkosten sind nach Art. 257a Abs. 2 OR zu bezahlen, wenn dies besonders vereinbart wurde. Die ausserordentliche Auflösung des Mietverhältnisses ändert nichts daran, dass die rückständigen Mietzinse sowie allfällige Verzugszinse geschuldet bleiben. Bleibt der Mieter trotz Ablauf des Mietverhältnisses in den Mieträumlichkeiten, begeht er eine Vertragsverletzung und schuldet für die unrechtmässige Vorenthaltung der Mietsache Schadenersatz, der dem positiven Vertragsinteresse – und damit in der Regel der Höhe des Mietzinses – entspricht. Der eigenmächtige Mieter verletzt seine vertragliche Rückgabepflicht und greift darüber hinaus in Eigentum und Besitz Dritter ein. Er hat daher nicht nur die Gegenleistung (Miet-

zins) für die Weiterbenützung der Sache zu bezahlen, sondern haftet auch für weitergehende Ansprüche des Vermieters aus vertraglicher oder ausservertraglicher Haftpflicht oder aus ungerechtfertigter Bereicherung (BGE 119 II 437 = PRA 83, S. 742 ff.; Urteil des Bundesgerichts 4C.265/1995 vom 27. Juni 1996).

5.2.2. Gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Klägerin, an deren Richtigkeit zu zweifeln kein Anlass besteht, hat die Beklagte die ausstehenden Mietzinse bis zum Ablauf des Mietvertrags vom 30. Juni 2017 (Monate März bis Juni 2017) trotz Fälligkeit nicht bezahlt. Sodann verblieb sie unbestrittenermassen trotz beendetem Mietvertrag in den Räumlichkeiten, weshalb sie auch eine Gegenleistung in Höhe des Mietzinses für den Monat Juli 2017 zu ersetzen hat. Die Beklagte ist daher zu verpflichten, der Klägerin für die ausstehenden fünf Monatsmieten CHF 15'109.25 zu bezahlen. Da die Klägerin keinen Beginn der Verzugszinspflicht behauptet, ist kein Verzugszins zuzusprechen.

5.3. Ausserordentliche Aufwendungen und Betriebskosten

Wer einen Vertragsverletzung begeht, wird schadenersatzpflichtig. Die von der Klägerin für ausserordentliche Aufwendungen durch den mangelnden Zahlungswillen der Beklagten verlangten CHF 1400.– (Aufwendungen von 4 Stunden zu CHF 350.–; act. 2 Ziff. 7) als auch die Betriebskosten von CHF 82.30 (act. 2 Ziff. 7; act. 3/8) blieben unbestritten. Entsprechend ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 1400.– und CHF 82.30 zu bezahlen. Da die Klägerin keinen Beginn der Verzugszinspflicht behauptet, ist kein Verzugszins zuzusprechen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss ist die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert wird auf CHF 34'000.– geschätzt (vgl. act. 4). Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 3'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen.

Da Klägerin beantragt eine Entschädigung (act. 2 Ziff. 5). Eine Umtriebsentschädigung für nicht anwaltlich vertretene Parteien ist nur in begründeten Fällen zuzu-

sprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Die Klägerin lässt Ausführungen hierzu vermissen, weshalb ihr keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen ist.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, die Mietobjekte (Rohmateriallager und Keller der Liegenschaft C.____-Strasse ..., D.____ sowie zwei gemietete Lager Räume an derselben Adresse) unverzüglich zu verlassen und der Klägerin in geräumtem Zustand und ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt ...-D.____ wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin CHF 16'591.55 zu bezahlen. Im Mehrbetrag (Zins) wird das Begehren abgewiesen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.–.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
6. Der Klägerin wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte über das Gemeindeammannamt ...-D.____ und an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammannamts ...-D.____.
8. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Be-

schwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 34'000.–.

Zürich, 28. September 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Adrienne Hennemann