

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE180177-O

U/jo

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie die Gerichtsschreiberin
Helene Lampel

Urteil vom 24. Mai 2018

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X2. _____

gegen

B._____ AG,

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demzufolge zu befehlen, die von ihr gemieteten Büroflächen (ca. 134.37 m²) im 5. Obergeschoss der Liegenschaft C.____-Strasse 1, ... Zürich , ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.

2. Die zuständige Vollzugsbehörde (Stadtammannamt Zürich 1) sei anzuweisen, den gemäss Ziffer 1 zu erlassenden Ausweisungsbe- fehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Erwägungen:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte das Gesuch samt Beilagen am 17. April 2018 (Datum Poststempel) ein (act. 1, act. 3/1 - 12). Mit Verfügung vom 19. April 2018 wurde ihr Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses von CHF 4'500.00 und der Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) Frist zur Klageantwort angesetzt (act. 4). Der Gerichtskostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 6). Die Beklagte teilte innert erstreckter Frist (act. 7) mit Eingabe vom 18. Mai 2018 mit, dass auf Erstattung der Klageantwort verzichtet werde (act. 9). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles

Das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist für das vorliegende Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 33 ZPO örtlich und gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG sachlich zu-

ständig (vgl. act. 1 Rz. 2 ff.; zur sachlichen Zuständigkeit BGE 139 III 457 E. 3.1 ff.; BGE 140 III 155 E. 4.3; HE160149-O, Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 29. Juni 2016 E. 3.2).

Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

3. Sachverhalt

3.1. Gemäss unbestrittener Darstellung der Klägerin und in Übereinstimmung mit den von ihr eingereichten Urkunden (act. 3/1 - 12) ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

3.2. Am 11. Juli 2014 schloss die Klägerin (act. 3/1) als Eigentümerin des streitgegenständlichen Mietobjekts, den Büroflächen (ca. 134.37 m²) im 5. Obergeschoss der Liegenschaft an der C.____-Strasse 1 in ... Zürich, mit den Rechtsvorgängern der Beklagten, den Eheleuten D.____, einen Mietvertrag ab (act. 3/3). Mit Nachtrag zum Mietvertrag vom 7. November 2016 (act. 3/4) wurde das Mietverhältnis mit Wirkung per 1. November 2016 auf die Beklagte (act. 3/2) übertragen (act. 1 Rz. 6, Rz. 12 f.).

3.3. Die Beklagte befand sich bezüglich des geschuldeten Mietzinses seit ca. April 2017 praktisch permanent in Zahlungsverzug. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2017 (act. 3/5 f.) mahnte die Klägerin die Beklagte in Bezug auf den in jenem Zeitpunkt ausstehenden Betrag in der Höhe von CHF 32'262.00 und setzte ihr eine letzte Zahlungsfrist von 30 Tagen, verbunden mit einer Kündigungsandrohung bei unbenutztem Fristablauf (act. 1 Rz. 14 f., Rz. 25). Nachdem die ausstehenden Mietzinse auch innert der zuletzt bis 8. Dezember 2018 erstreckten Nachfrist (act. 3/7 f.) nicht bezahlt worden waren, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsformular vom 22. Dezember 2017 (act. 3/9 ff.) mit Wirkung auf den 31. Januar 2018 (act. 1 Rz. 10, Rz. 16 ff., Rz. 24 ff.). Die in der Folge zwischen den Parteien geführten Vergleichsgespräche verliefen ergebnislos. Die Beklagte macht bis dato keine Anstalten, das Mietobjekt zu verlassen (act. 1 Rz. 21 ff., Rz. 28; act. 3/12).

4. Rechtliches

4.1. 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; BGE 141 III 23 E. 3.2).

4.2. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Beahlt die Mieterin nicht fristgerecht, so kann die Vermieterin bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

4.3. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin die Ausweisung der Mieterin beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N 15 ff. zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann die Vermieterin Vollstreckungsmassnahmen, d.h. insbesondere einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

5. Würdigung

5.1. Zufolge Zahlungsverzugs der Beklagten liess ihr die Klägerin mit Schreiben vom 13. Oktober 2017 eine Mahnung und Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR zukommen (act. 3/5). Nach unbenutztem Fristablauf kündigte die Beklagte das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR am 22. Dezember 2017 auf den 31. Januar 2018 (act. 3/9). Es ist unbestritten, dass das Mietverhältnis gültig gekündigt wurde und am 31. Januar 2018 endete. Seit Beendi-

gung des Mietverhältnisses hält sich die Beklagte ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf. Aufgrund des unbestrittenen bzw. liquiden Sachverhaltes und der klaren Rechtslage hat die Beklagte sowohl gestützt auf Vertrag (Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäss Art. 267 Abs. 1 OR) wie auch aus Eigentum (Art. 641 Abs. 2 ZGB) die von ihr gemieteten Büroflächen (ca. 134.37 m²) im 5. Obergeschoss der Liegenschaft an der C.____-Strasse 1 in ... Zürich antragsgemäss zu verlassen und der Klägerin zu übergeben. Der Beklagten ist dementsprechend zu befehlen, das genannte Mietobjekt sofort nach Erhalt dieses Urteils ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.

5.2. Die Klägerin beantragt in Rechtsbegehren Ziff. 2 zudem Vollstreckungsmassnahmen. Die Klägerin verlangt, dass das zuständige Stadttammannamt Zürich 1 anzuweisen sei, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach "Eintritt der Rechtskraft" auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Das Gericht darf einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Die Dispositivmaxime verbietet dem urteilenden Gericht allerdings nicht, den eigentlichen Sinn des Rechtsbegehrens durch Auslegung zu ermitteln und dessen Zulässigkeit danach und nicht nach dem unzutreffenden Wortlaut zu beurteilen (SUTTER-SOMM / SEILER, in: SUTTER-SOMM / HASENBÖHLER / LEUENBERGER, Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2016, N 10 zu Art. 58 ZPO; vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 5A_621/2012 vom 20. März 2013 E. 4.3; BGE 140 III 159 E. 4.4). In Bezug auf die Rechtskraft steht in der Praxis in der Regel im Vordergrund, ob ein Entscheid sofort vollstreckt werden kann oder nicht. Es kann aber – wie das Begehren der Klägerin zeigt – auch die formelle Rechtskraft von Interesse sein. Das Bundesgericht hat sich in Bezug auf die Berufung nach ZPO auf den Standpunkt gestellt, dass die formelle Rechtskraft des erstinstanzlichen Entscheids betreffend vorsorgliche Massnahmen nicht schon mit der Ausfällung bzw. Zustellung dieses Entscheids eintrete (BGE 139 III 486 E. 3 m.w.H.). In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht sodann festgehalten, Urteile des Handelsgerichts würden – sofern es sich um Leistungsurteile handle – mit ihrer Ausfällung in Rechtskraft erwachsen. Freilich könne das Bundesgericht die Rechtskraft und die Vollstreck-

barkeit eines kantonalen Leistungsurteils auf Gesuch hin aufschieben. Solange dies nicht geschehen sei, bleibe das kantonale Urteil rechtskräftig und vollstreckbar (BGE 142 III 738 E. 5.5.4). Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass ein Antrag mit fristauslösender Wirkung ab Rechtskraft des Entscheids zu schwierigen Abgrenzungsproblemen führen kann. Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin mit ihrem Rechtsbegehren nicht die Rechtskraft, sondern den unbenutzten Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. im Falle einer Beschwerde die allfällige Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung gemeint hat.

Dementsprechend ist das Stadttammannamt Zürich 1 anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. im Falle einer Beschwerde nach der allfälligen Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO i.V.m. § 147 Abs. 1 lit. b GOG). Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Ausgangsgemäss wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.2. Die Klägerin beziffert den Streitwert mit sechs Bruttomietzinsen in der Höhe von CHF 10'754.00, was CHF 64'524.00 ergibt (act. 1 Rz. 2 f., Rz. 12; vgl. auch act. 3/3 S. 3; act. 3/4). Diese Streitwertangabe entspricht der Praxis zur Streitwertberechnung in Ausweisungsverfahren (vgl. ZR 114 [2015] Nr. 14 E. 3.3; LF150069, Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 16. Dezember 2015 E. III.; LF150017, Beschluss und Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 16. Juli 2015 E. 5.2).

6.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf rund einen Drittel der Grundgebühr bzw. CHF 2'200.00 festzusetzen, der Beklagten aufzuerlegen und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Für die der Beklagten aufzuerlegenden Kosten ist der

Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen (Art. 111 Abs. 1 und 2 ZPO).

6.4. Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt CHF 8'307.00 (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Diese ist in Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV auf rund einen Drittel zu reduzieren. Dementsprechend ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 2'800.00 zu bezahlen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, die von ihr gemieteten Büroflächen (ca. 134.37 m²) im 5. Obergeschoss der Liegenschaft an der C. _____-Strasse 1 in ... Zürich sofort nach Erhalt dieses Urteils ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt Zürich 1 wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. im Falle einer Beschwerde nach der allfälligen Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes 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 Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'200.00.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 2'800.00 zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich 1 sowie unter Beilage eines Doppels von act. 9.
7. 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 Beschwerde 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 64'524.00.

Zürich, 24. Mai 2018

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Helene Lampel