

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE180432-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. George Daetwyler, Präsident, sowie der
Gerichtsschreiber Roman Kariya

Urteil vom 14. November 2018

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

B._____ AG,

Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Gesuch:
(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demzufolge zu befehlen, den von ihr gemieteten Gewerberaum (ca. 686 m²) im 3. Obergeschoss sowie den Lagerraum (ca. 31 m²) im 1. Untergeschoss der Liegenschaft C.____-Strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben;
2. Die zuständige Vollzugsbehörde (Stadtammannamt Zürich ...) sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte am 22. Oktober 2018 (Datum Poststempel) hierorts ihr Gesuch um Ausweisung samt Beilagen ein (act. 1; act. 3/II,III,1-10). Mit Verfügung vom 24. Oktober 2018 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) eine Frist von 14 Tagen ab Erhalt der Verfügung zur Erstattung der Gesuchsantwort angesetzt, unter Androhung eines Aktenentscheids im Säumnisfall (act. 4). Der Gerichtskostenvorschuss ging in der Folge rechtzeitig ein (act. 6). Der Beklagten wurde die nämliche Verfügung am 26. Oktober 2018 zugestellt (act. 5/2). Sie liess sich jedoch innert Frist bzw. bis dato nicht vernehmen.

2. Prozessvoraussetzungen

Sämtliche Prozessvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 1 und 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (BGE 142 III 515, E. 2.2.4).

3. Sachverhalt

Da sich die Beklagte nicht vernehmen liess, ist androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden. Entsprechend ist von folgender klägerischer Sachdarstellung, die durch die eingereichten Akten belegt ist, auszugehen:

Am 1. November 2016 schlossen die Parteien (die Klägerin als Vermieterin, vertreten durch die D._____ AG, und die Beklagte als Mieterin) einen bis am 30. Juni 2026 befristeten Mietvertrag betreffend den Gewerberaum im 3. Obergeschoss (ca. 686 m²) in der Liegenschaft C._____ -Strasse ..., in ... Zürich, für einen Mietzins von insgesamt CHF 16'978.85 brutto pro Monat (zahlbar jeweils monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats). Der Mietzins wurde mit Wirkung per 1. Februar 2018 auf insgesamt CHF 17'032.75 brutto pro Monat erhöht. Sodann schlossen die Parteien (die Klägerin als Vermieterin, vertreten durch die D._____ AG, und die Beklagte als Mieterin) am 28. Februar bzw. 2. März 2017 einen unbefristeten Mietvertrag betreffend den Lagerraum im 1. Untergeschoss (ca. 31m²) in derselben Liegenschaft für einen Mietzins von CHF 305.10 brutto pro Monat (zahlbar jeweils monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats). Der Mietzins wurde mit Wirkung per 1. Januar 2018 auf CHF 304.25 brutto pro Monat reduziert.

Mit Mahnschreiben vom 12. Juni 2018 wurde der Beklagten eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der Mietzinsausstände angesetzt, mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei unbenütztem Fristablauf das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin ausserordentlich gekündigt werden könne. Abgemahnt wurden dabei die ausstehenden Mietzinse für die Monate März bis Juni 2018. Die eingeschriebene Postsendung wurde von der Beklagten am 19. Juni 2018 abgeholt. Da in der Folge die entsprechenden Mietzinsausstände nicht bezahlt worden waren, wurden die betreffenden Mietverhältnisse (betreffend Gewerbe- und Lagerraum) mit amtlichem Formular vom 26. Juli 2018 mit Wirkung auf den 31. August 2018 gekündigt. Diese eingeschriebene Postsendung wurde von der Beklagten am 27. Juli 2018 abgeholt.

Nachdem eine Übernahme des betreffenden Mietverhältnisses durch eine von der

Beklagten vorgeschlagene Nachfolgemietlerin ergebnislos verlief, teilte die D._____ AG der Beklagten mit, dass sie die entsprechenden Mietobjekte umgehend, jedoch spätestens bis Mitte Oktober 2018, zu räumen und der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand zurückzugeben habe. Die Beklagte hat die betreffenden Mietobjekte bis dato nicht zurückgegeben bzw. verlassen (act. 1 Rz. 14 ff.; act. 3/1-10).

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, mit weiteren Hinweisen).

4.2. Ist die Mieterin mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so 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 Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Abs. 1). Bei der Zahlungsfristansetzung beginnt die Frist mit dem Zugang bzw. Empfang durch die Mieterin. Bei einer eingeschriebenen Postsendung ist auf den Zeitpunkt der konkreten Abholung auf dem Postbüro abzustellen (sog. eingeschränkte Empfangstheorie; BGE 119 II 147, E. 2).

Bezahlt die Mieterin innert der angesetzten Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 2). Bei Kündigungen gelangt die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung. Eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief ist wirksam, wenn die Abholungseinladung in den Briefkasten oder das Schreiben ins Postfach der Mieterin gelegt worden, und die Abholung dem Empfänger nach dem üblichen Lauf der Dinge zumutbar ist, auch wenn sie

erst später davon Kenntnis erlangt (Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2014 vom 19. Mai 2014, E. 5.1; BGE 137 III 208, E. 3).

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

5. Würdigung

5.1. Vorliegend ist die Rechtslage klar, womit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben ist; denn der Beklagten wurde schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt und angedroht, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Dieses Schreiben betreffend die Zahlungsfristansetzung konnte der Beklagten rechtsgültig am 19. Juni 2018 zugestellt werden (act. 3/5). Die 30-tägige Zahlungsfrist lief damit am 19. Juli 2018 ab. Nachdem die ausstehenden Mietzinse nicht bezahlt worden waren, wurde sodann das Mietverhältnis per 31. August 2018 gekündigt. Dieses Kündigungsschreiben wurde von der Beklagten am 27. Juli 2018 abgeholt (act. 3/9). Die Kündigungsfrist begann somit am Folgetag, also am 28. Juli 2018, zu laufen. Die 30-tägige Kündigungsfrist (bis 31. August 2018) ist damit gewahrt worden.

5.2. Entsprechend wurden die betreffenden Mietverhältnisse rechtsgültig gekündigt. Dennoch hat die Beklagte die betreffenden Mietobjekte seither bzw. bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich somit ohne Rechtsgrund in den Mietobjekten auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, den Gewerberaum im 3. Obergeschoss (ca. 686 m²) sowie den Lagerraum im 1. Untergeschoss (ca. 31 m²) in der Liegenschaft C.____-Strasse ..., in ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben.

5.3. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dem ist stattzugeben. Das Stadtmannamt Zürich ... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

6.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 104'022.– ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 5'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen. Die Kosten sind aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wofür der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Sodann ist der Klägerin – in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 9 AnwGebV OG – eine Parteientschädigung von CHF 5'000.– zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, den Gewerberaum (ca. 686 m²) im 3. Obergeschoss sowie den Lagerraum (ca. 31 m²) im 1. Untergeschoss in der Liegenschaft C.____-Strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 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 5'000.–.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Beklagten auferlegt und vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Klägerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 5'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin, im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamts Zürich
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 Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 104'022.–.

Zürich, 14. November 2018

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Roman Kariya