

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE210009-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie
Gerichtsschreiber Jan Busslinger

Urteil vom 5. Februar 2021

in Sachen

A._____,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____ AG,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihr gemieteten Büroräumlichkeiten (ca. 158.5 m²) im 4. Stock der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich, samt Einstellplatz Nr. 1 im 2. Untergeschoss der Liegenschaft D.____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt Zürich ... anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien bestanden gemäss Mietverträgen vom 11. bzw. 26. November 2019 Mietverhältnisse über Büroräumlichkeiten im 4. Stock der Liegenschaft C.____-strasse ... in Zürich und über einen Einstellplatz im 2. Untergeschoss der Liegenschaft D.____-strasse ... in Zürich, je mit Mietbeginn ab 1. Dezember 2019. Der Mietzins belief sich auf jährlich brutto CHF 83'695.80 für die Büroräume bzw. auf CHF 5'169.60 für den Einstellplatz (act. 3/3-4).

1.2. Nach Abschluss einer Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung für die Mietzinse des 2. Quartals in Zusammenhang mit der Corona Pandemie (act. 3/6), die von der Mieterin (fortan: Gesuchsgegnerin) jedoch nur teilweise eingehalten worden war, und nachdem die Mietzinszahlungen für das 3. und 4. Quartal ausgeblieben waren, mahnte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 ab, wobei sie ihr für die Mietzinsausstände des 3. und 4. Quartals eine Zahlungsfrist von 30 bzw. für diejenigen des 2. Quartals von 90 Tagen ansetzte und ihr für den Fall des unbenutzten Fristenablaufs die ausserordentliche Kündigung androhte (act. 3/7).

1.3. An diese Ausstände wurde von der Gesuchsgegnerin nichts bezahlt (act. 3/7), worauf die Gesuchstellerin die Mietverhältnisse mit amtlichem Kündigungsformular bzw. mit Schreiben vom 24. November 2020 auf den 31. Dezember 2020 kündigte (act. 3/10-11).

1.4. Mit Eingabe vom 8. Januar 2021 (Eingang am 12. Januar 2021) ersucht die Gesuchstellerin mit obigen Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 1). Mit Verfügung vom 13. Januar 2021 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte beiden Parteien je am 14. Januar 2021 zugestellt werden (act. 5/1-2).

1.5. Der Vorschuss der Gesuchstellerin ging am 19. Januar 2021 fristgerecht ein (act. 6).

1.6. Die Gesuchsgegnerin nahm mit Eingabe vom 3. Februar 2021 kurz Stellung (act. 7). Diese ist der Gesuchstellerin mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Die Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 ZPO in Verbindung mit § 44 lit. b GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 S. 517-518).

2.2. Ob über das klägerische Begehren im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen befunden werden kann, ist nachfolgend zu prüfen.

3. Voraussetzungen für eine Mieterausweisung im Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1. Ist eine Mieterin mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann die Vermieterin dieser schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen

mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR) bzw. soweit es um Mietzinse geht, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig wurden und welche wegen der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus nicht bezahlt wurden, mindestens 90 Tage (Art. 2 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang des betreffenden Mahnschreibens durch die Mieterin. Beahlt die Mieterin innert angesetzter Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

3.2. 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 bei Gericht um Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 267-267a N. 26) und Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3.3. Um eine solche Ausweisung kann im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen ersucht werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, sofern 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 gilt als klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes – unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung – ohne Weiteres ergibt, und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 m.w.H.). Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der beklagten Partei ein liquider Sachverhalt, d.h. ein klarer Fall, vorliegen. Offensichtlich haltlose bzw. offensichtlich unbegründete Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621-622).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen und ihren unbestritten gebliebenen Ausführungen ist ersichtlich, dass der Gesuchsgegnerin die nach Art. 257d OR ausgestaltete Mahnung der Gesuchstellerin vom 15. Oktober 2020 tags darauf zugestellt wurde (act. 1 Rz. 12; act. 3/7-9). Mit diesen Mahnungen forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen namentlich zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse für das 3. und 4. Quartal des Jahres 2020 innert einer Frist von dreissig Tagen auf. Was Ausstände aus dem 2. Quartal anbelangt (act. 2/4), welche unter Art. 2 der Covid-19-Verordnung für Miete und Pacht vom 27. März 2020 fielen, wurde eine Zahlungsfrist von 90 Tagen angesetzt. Innert angesetzter 30-tägiger Frist und auch danach beglich die Gesuchsgegnerin die Ausstände nicht. Mithin war die Gesuchstellerin zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt.

4.2. Die daraufhin mittels des amtlichen Kündigungsformulars und eines Schreibens per 31. Dezember 2020 ausgesprochenen Kündigungen der Mietverhältnisse für die Büroräumlichkeiten und den Einstellplatz datieren vom 24. November 2020 und wurden am 27. November 2020 von der Gesuchsgegnerin in Empfang genommen (act. 3/10-13). Damit wurde der Gesuchstellerin unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach Ablauf der ihr angesetzten Zahlungsfrist unter Einhaltung der Formvorschriften sowie der gesetzlichen Kündigungsfrist und des gesetzlichen Kündigungstermins gekündigt (Art. 257d und Art. 266I OR).

4.3. Die Gesuchsgegnerin erklärte in ihrer Stellungnahme lediglich, bereit zu sein, die fraglichen Büroräumlichkeiten per Ende Februar 2021 zu räumen. Dies sei der Gesuchstellerin spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 22. Januar 2021 schon mündlich mitgeteilt worden, weshalb die Anhebung des Ausweisungsverfahrens nicht notwendig gewesen wäre. Mithin wurden weder mit Bezug auf den Sachverhalt noch hinsichtlich rechtlicher Belange Einwendungen geäussert. Zumal die Gesuchsgegnerin seit 1. Januar 2021 nicht mehr berechtigt ist, die Mietobjekte zu benutzen und sie nach wie vor nicht verlassen hat, sind die

Voraussetzungen für die Ausweisung trotz ihrer Bemerkungen als unbestritten sowie belegt zu betrachten, und die Rechtslage ist klar. Mithin ist ihr zu befehlen ist, die Mietobjekte zu räumen und zu verlassen.

4.4. Der Vollständigkeit halber ist zu bemerken, dass die Gesuchsgegnerin sich zwar mit einem Formular "Kündigungsschutzbegehren" vom 9. Dezember 2020 an die Schlichtungsbehörde Zürich gewandt hat (act. 3/14). Sie beantragte jedoch nicht die Ungültigerklärung der Kündigung, sondern lediglich eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Gemäss Stellungnahme der Gesuchsgegnerin vom 3. Februar 2021 hat die Schlichtungsverhandlung anscheinend am 22. Januar 2021 stattgefunden. Über das Ergebnis schweigt sie sich aus. Aspekte, die für die vorliegende Beurteilung von Bedeutung sein könnten, werden von der Gesuchsgegnerin somit auch in dieser Hinsicht nicht dargetan. Angesichts des vorher dargelegten Zahlungsverzuges ändert somit auch das hängig gemachte Schlichtungsverfahren nichts am vorher gezogenen Fazit.

4.5. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Stadttammannamt Zürich ... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Anweisung angemessen zu befristen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und – nachdem die Gesuchstellerin die Zusprechung einer Parteientschädigung fordert – entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie bittet zwar in ihrer Eingabe vom 3. Februar 2021 darum, bei der Kostenverlegung zu ihren Gunsten zu berücksichtigen, dass die Anhebung des Ausweisungsverfahrens gar nicht notwendig gewesen wäre, weil sie bereit sei, die Mietobjekte per Ende Februar 2021 zu verlassen, was sie der Gesuchstellerin spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 22. Januar 2021 mitgeteilt habe. Da die Gesuchsgegnerin die Mietobjekte jedoch bereits am 1. Januar 2021 hätte räumen müssen, war die Gesuchstellerin berechtigt, das Ausweisungsbegehren zu

stellen. Die Schlichtungsverhandlung, an welcher der Gesuchstellerin mitgeteilt worden sein soll, die Gesuchsgegnerin sei bereit, die Räumlichkeiten zu verlassen, fand zudem erst nach Verfahrenseinleitung statt. Zumal die Mietobjekte auch heute noch nicht geräumt sind, ist das Verfahren auch nicht gegenstandslos geworden. Insgesamt besteht kein Anlass, von der gesetzlich vorgesehenen Kostenaufgabe an die unterliegende Partei abzuweichen.

5.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 44'432.70 ergibt. Die Gerichtsgebühr ist angesichts des geringen Schwierigkeitsgrades und der kurzen Stellungnahme auf CHF 2'400.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Gesuchstellerin ist hierfür das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung an die anwaltlich vertretene Gesuchstellerin ist unter Beachtung derselben Aspekte auf CHF 3'000.00 (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 AnwGebV) festzusetzen.

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Büroräumlichkeiten (ca. 158.5 m²) im 4. Stock der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich, samt Einstellplatz Nr. 1 im 2. Untergeschoss der Liegenschaft D.____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.
2. Das Stadttammamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen. Diese Anweisung ist befristet bis 31. Mai 2021.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'400.00.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt, jedoch vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich ... sowie unter Beilage des Doppels von act. 7.
7. Eine bundesgerichtliche **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 44'432.70.

Zürich, 5. Februar 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Jan Busslinger