

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE210091-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie die Gerichtsschreiberin
Claudia Iunco-Feier

Urteil vom 4. August 2021

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

gegen

B. _____ GmbH,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- " 1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, die Gewerbeflächen im 1. OG und 4. OG, den Lagerraum im 1. UG sowie die Garage im 1. UG und die Abstellplätze Nr. 1 bis Nr. 24 im C._____, ..., ... D._____, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin dieser Androhung nicht nachkommt,
 - a. sei die Gesuchsgegnerin wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung im Sinne von Art. 292 StGB zu bestrafen;
 - b. sei das Gemeindeammannamt D._____ anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
 - c. sei die Gesuchstellerin zu ermächtigen, die Mietobjekte auf Kosten und Gefahr der Gesuchsgegnerin zu räumen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7.7 % MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Am 2. Juni 2021 stellte die E._____ Immobilien AG ein Gesuch mit vorstehendem Rechtsbegehren (act. 1). Den ihr auferlegten Kostenvorschuss leistete sie fristgerecht (act. 4, 8). Mit Eingabe vom 14. Juli 2021 wies die E._____ Immobilien AG auf einen Parteiwechsel zufolge Veräusserung der Liegenschaft an die Gesuchstellerin hin (act. 12). Die Gesuchsgegnerin reichte innert erstreckter Frist am 30. Juli 2021 ihre Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch ein (act. 9 und 16).

2. Prozessvoraussetzungen

Sämtliche Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 45 lit. d GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4). Gemäss Angaben der Gesuchstellerin hat die Gesuchsgegnerin die Kündigungen der Mietverträge angefochten, wobei das Verfahren von der Schlichtungsbehörde sistiert wurde (act. 1

S. 7). Dies steht dem Eintreten auf das Ausweisungsgesuch nicht entgegen. Ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ist grundsätzlich auch dann zulässig, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung gerichtlich angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262 E. 3.3).

3. Unbestrittener Sachverhalt

Die Gesuchsgegnerin schloss mit der E. _____ Immobilien AG am 7. Dezember 2011 / 3. Januar 2012 einen Mietvertrag über die Gewerberäume C. _____ ... in ... D. _____ im 1. OG und 4 OG sowie über eine Garage im 1. UG und die Abstellplätze Nr. 1 bis Nr. 24 zu einem Mietzins von CHF 14'610.– (act. 3/5). Mit Vertrag vom 3. Juni 2014 / 3. November 2014 vermietete die E. _____ Immobilien AG der Gesuchsgegnerin zudem den Lagerraum im 1. UG zu einem Mietzins von CHF 100.– (act. 3/6). Der Bruttomietzins von gesamthaft CHF 14'710.– war jeweils monatlich im Voraus auf den ersten des Monats zu zahlen (act. 1 S. 5). In den Monaten Dezember 2020 und Januar 2021 bezahlte die Gesuchsgegnerin keinen Mietzins. Die Liegenschaftsverwaltung mahnte daher die Gesuchsgegnerin mit Einschreiben vom 12. Januar 2021 und setzte ihr eine 30-tägige Frist zur Zahlung von CHF 29'420.– an, unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR (act. 3/8). Die Gesuchsgegnerin leistete weiterhin keine Zahlung. Die Liegenschaftsverwaltung kündigte daher die beiden Mietverträge einzeln mit amtlichem Formular per 30. April 2021 (act. 3/10 und 3/12). Die Gesuchsgegnerin nahm die Kündigungen am 25. März 2021 entgegen (act. 1 S. 6). Den ihr angesetzten Abnahmetermin am 30. April 2021 liess die Gesuchsgegnerin verstreichen, ohne das Mietobjekt zu verlassen und zurückzugeben (act. 1 S. 6 und 3/13). Am 23. Juni 2021 wurde die Liegenschaft an die Gesuchstellerin veräussert (act. 12 und 14/16).

4. Parteistandpunkte

Die Gesuchsgegnerin beantragt die Abweisung, da das Schreiben vom 12. Januar 2021 den Anforderungen von Art. 257d Abs. 1 OR nicht genüge. Insbesondere sei nicht ersichtlich, auf welche Mietobjekte und Mietverträge sich die Ausstände bezögen und ob die Kündigungsandrohung für alle Mietverträge/Mietobjekte gelte.

Zudem sei die Beschreibung der Ausstände unverständlich (act. 16 Rz. 4 ff.). Insgesamt sei die Zahlungsaufforderung unklar und nicht nachvollziehbar (act. 16 Rz. 7). Damit fehle es an einer wirksamen Kündigung (act. 16 Rz. 9). Die Gesuchstellerin erachtet die Zahlungsaufforderung als ordnungsgemäss und die Kündigungen als gültig (act. 1 S. 6)

5. Rechtliche Grundlagen

Veräussert der Vermieter das Mietobjekt, geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 OR). Der Erwerber tritt auch in ein bereits gekündigtes Mietverhältnis ein. Vollzieht sich der Eigentumswechsel und der damit verbundene gesetzliche Parteiwechsel während eines hängigen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, welches Ansprüche der Mietvertragsparteien aus dem Mietverhältnis zum Gegenstand hat, so tritt der Erwerber kraft Art. 261 Abs. 1 als neuer Vermieter in den Prozess ein, soweit dessen Gegenstand einen Sachverhalt berührt, der sich auf das Mietverhältnis auch nach dem Parteiwechsel auszuwirken vermag (HIGI, in: ZK OR, 5. Auflage, 2019, N 23 zu Art. 261).

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 androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen 30 Tage. Beahlt der Mieter innert Frist nicht, kann der Vermieter bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

6. Würdigung

Mit Erwerb der Liegenschaft C._____ ... in D._____ ist die Gesuchstellerin kraft Art. 261 Abs. 1 OR in das gekündigte Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin und in den vorliegenden dieses Mietverhältnis betreffenden Prozess eingetreten.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 forderte die Liegenschaftsverwaltung die Gesuchsgegnerin explizit auf, den Ausstand von CHF 29'420.– (zuzüglich Mahnspeesen) innert 30 Tagen zu begleichen, andernfalls das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR gekündigt werde (act. 3/8). Das Schreiben enthält eine Aufstellung der offenen Beträge, wobei die einzelnen Positionen zwei Rechnungsdaten (1. Dezember 2020 und 1. Januar 2021) zugeordnet werden, womit entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin klar ist, auf welchen Zeitraum sich die Ausstände beziehen. Die einzelnen Positionen werden zwar nicht näher beschrieben. Jedoch ergibt sich aus den Mietverträgen (act. 3/5 und 3/6), dass die aufgeführten Beträge den vereinbarten Mietzinsen für die einzelnen Mietobjekte, namentlich die Gewerbeflächen im 1. OG (CHF 5'716.65), die Gewerbeflächen im 4. OG (CHF 7'683.35 [inkl. Nebenkosten]), den Lagerraum (CHF 100.–), die Garage (CHF 250.–) und 24 Parkplätze (CHF 24 x CHF 40.–) entsprechen. Es war daher auch erkennbar, auf welche Mietobjekte sich die Zahlungsaufforderung / Kündigungsandrohung bezieht. Da mit der Zahlungsaufforderung Ausstände aus beiden Mietverträgen gemahnt werden, ist auch klar, dass sich die Kündigungsandrohung für beide Mietverträge gilt, auch wenn von "das Mietverhältnis" die Rede ist. Die Gesuchsgegnerin behauptet auch nicht, dass zwischen den Parteien weitere Mietverträge bestehen, auf welche das Schreiben Bezug nehmen könnte. Somit ist die Zahlungsaufforderung / Kündigungsandrohung vom 12. Januar 2021 klar, unmissverständlich und genügt den Anforderungen von Art. 257d Abs. 1 OR. Da innert der angesetzten Frist keine Zahlung eingegangen ist, sind die in der Folge per 30. April 2021 unter Beachtung der vorgeschriebenen Fristen und Formen ausgesprochenen Kündigungen (act. 3/10 und 3/11) gemäss Art. 257d Abs. 2 OR zulässig.

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses hat die Gesuchstellerin gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Räumungs- und Rückgabean-

spruch. Nach der unbestrittenen Darstellung der Gesuchstellerin hat die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt nicht verlassen. Aufgrund des klaren und durch Urkunden dokumentierten Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen.

7. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an das Gemeindeammannamt D._____, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Weitere Vollstreckungsmassnahmen sind nicht notwendig.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Praxisgemäss ist von einem Streitwert von sechs Monatsmieten, mithin CHF 88'260.–, auszugehen (ZR 114/2015 S. 61). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf CHF 6'000.00 festzusetzen und aus dem Kostenvorschuss zu beziehen. Die Parteienschädigung ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV OG auf CHF 5'000.– festzusetzen. Mehrwertsteuerersatz ist mangels Begründung nicht geschuldet (BGer 4A_552/2015 E. 4.5).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, folgende Mietobjekte im C._____, ..., ... D._____ unverzüglich zu räumen und in ordnungsgemäsem Zustand der Gesuchstellerin zu übergeben:
 - a) Gewerbeflächen im 1. OG und 4. OG
 - b) Lagerraum im 1. UG
 - c) Garage im 1. UG
 - d) Abstellplätze Nr. 1 bis Nr. 24.

2. Das Gemeindeammannamt D._____ wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 6'000.–.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und vorab aus dem 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 5'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammannamtes D._____ sowie unter Beilage eines Doppels von act. 16.
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 88'260.–.

Zürich, 4. August 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Claudia Iunco-Feier