

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220061-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 2. September 2022

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

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, den von ihr gemieteten Ausstellungsraum (ca. 153 m²) im Erdgeschoss der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____ (E.____), ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin im vertraglich vereinbarten Rückgabезustand zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Im Juli 2020 schloss die Gesuchstellerin als Vermieterin mit der F.____ GmbH als Mieterin einen bis 31. Juli 2023 befristeten Mietvertrag über einen Ausstellungsraum im Erdgeschoss der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____, zu einem Mietzins von inzwischen CHF 3'021.00 brutto (act. 3/1). Per 1. April 2022 wurde der Mietvertrag von der F.____ GmbH einvernehmlich auf die Gesuchsgegnerin, die B.____ AG, als neue Mieterin übertragen (act. 3/2).

1.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin bereits den Aprilmietzins 2022 nicht bezahlt hatte, mahnte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 12. April 2022 – zugestellt am 14. April 2022 für den entsprechenden Ausstand von CHF 3'021.00. Gleichzeitig setzte sie ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an und verband diese mit der Androhung einer ausserordentlichen Kündigung bei unbenutztem Fristenablauf (act. 3/3; act. 3/4).

1.3. Nachdem innert angesetzter Frist keine Zahlung der Gesuchsgegnerin einging, kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsfomular vom 24. Mai 2022 – zugestellt am 27. Mai 2022 – auf den 30. Juni 2022 (act. 3/5; act. 3/6; act. 3/7; act. 3/8).

1.4. Mit Eingabe vom 5. Juli 2022 beantragte die Gesuchstellerin mit dem oben genannten Rechtsbegehren die Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 1; act. 3/1-9).

1.5. Mit Verfügung vom 7. Juli 2022 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte der Gesuchstellerin am 8. Juli 2022 zugestellt werden (act. 5/1), worauf sie den Vorschuss innert Frist bezahlte (act. 8). Der Gesuchsgegnerin konnte die Verfügung an ihrer Sitzadresse weder mit Gerichtsurkunde noch im Rahmen eines amtlichen Zustellversuchs zugestellt werden (act. 5/2; act. 11). Erst ein amtlicher Zustellversuch an die vom Stadtammann- und Betreibungsamt Opfikon genannte Adresse des einzigen Mitglieds des Verwaltungsrats der Gesuchsgegnerin, G._____, gelang am 9. August 2022 (act. 14).

1.6. Die der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzte Frist lief am 29. August 2022 ungenutzt ab. Bis heute liess sie sich nicht verlauten. 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 i.V.m. § 44 lit. b GOG bzw. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4).

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 unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen grundsätzlich

mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang des betreffenden Schreibens durch die Mieterin. Bezahlt 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 Rückgabeanpruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin 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 dann 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 von 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.). Es muss auch in Anbetracht allfälliger 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).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass der Gesuchsgegnerin die Mahnung der Gesuchstellerin vom 12. April 2022 am 14. April 2022 zugestellt wurde (act. 3/3-4). Mit dieser Mahnung forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zur Bezahlung des

ausstehenden Mietzinses auf. Eine Zahlung des gemahnten Aprilmietzinses durch die Gesuchsgegnerin erfolgte jedoch nicht, weshalb die Gesuchstellerin zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt war.

4.2. Die Kündigung vom 24. Mai 2022 per 30. Juni 2022 konnte der Gesuchsgegnerin am 27. Mai 2022 zugestellt werden (act. 3/6-8). Damit wurde der Gesuchstellerin unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach ungenutztem Ablauf der ihr angesetzten Zahlungsfrist unter Einhaltung der Formvorschriften sowie der gesetzlichen Kündigungsfrist und des gesetzlichen Kündigungstermins gekündigt (Art. 257d und Art. 266I OR, act. 2/6).

4.3. Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht – d.h. weder zum Sachverhalt noch zu rechtlichen Belangen – geäussert, namentlich weder den Mietzinsausstand, d.h. ihren Zahlungsverzug, noch den gerade dargestellten Hergang bestritten. Insgesamt sind unter den dargelegten Umständen die Voraussetzungen für die Ausweisung unbestritten sowie belegt und die Rechtslage ist klar, weshalb sich die per 30. Juni 2022 von der Gesuchstellerin ausgesprochene Kündigung als gültig erweist. Seit diesem Zeitpunkt hält sich die Gesuchsgegnerin somit unberechtigt im Mietobjekt auf, weshalb ihr zu befehlen ist, dieses zu räumen und zu verlassen.

4.4. Auch gegen die von der Gesuchsgegnerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Stadtammannamt Opfikon 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).

5.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 18'126.00

ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'000.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung § 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 ist auf CHF 2'400.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 9 AnwGebV).

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, den Ausstellungsraum (ca. 153 m²) im Erdgeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____ (E. _____), sofort ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin im vertraglich vereinbarten Rückgabezustand zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Opfikon 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. Januar 2022.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'000.00.
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 2'400.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Opfikon.
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 18'126.00.

Zürich, 2. September 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler