

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240149-O

U/YP

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 7. Oktober 2024

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten und es sei ihr zu befehlen, die Geschäftsräumlichkeiten im EG, an der C.____-strasse 1 in D.____, inklusive 2 Einstellplätzen im UG (Objekt Nr. 2 und 3) unverzüglich, vollständig geräumt und gereinigt, zu verlassen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Es sei das Gemeindeammannamt D.____ zu beauftragen, den entsprechenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1 % MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Das Ausweisungsgesuch vom 2. September 2024 ging am 2. September 2024 (elektronisch) mit eingangs genannten Rechtsbegehren ein (act. 1). Mit Verfügung vom 5. September 2024 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt und der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 7). Die Gesuchsgegnerin nahm mit Eingabe vom 17. September 2024 fristgerecht Stellung (act. 8–10/1–29). Die Eingabe wurde der Gesuchstellerin zur Kenntnis zugestellt (vgl. Prot. S. 3). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Parteivorbringen ist im Folgenden nur soweit für die Entscheidungsfindung notwendig, einzugehen.

2. Formelles

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben (Art. 33 ZPO sowie Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG; BGE 142 III 515 E. 2.2; act. 3/1-3).

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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).

4. Beurteilung

4.1. Sachverhalt

4.1.1. Die Gesuchsgegnerin (als Mieterin) schloss am 26. Januar 2017 mit der E._____ (als Vermieterin) einen Mietvertrag über die streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten ab. Der monatliche Bruttomietzins veränderte sich mehrfach und betrug seit 1. September 2023 schliesslich CHF 6'085.–. Der Mietzins war monatlich im Voraus auf den ersten jeden Monats zu bezahlen (act. 1 Rz. 5-6; act. 3/3-6). Am 16. Juni 2022 wurde die Liegenschaft an die Gesuchstellerin verkauft, welche in sämtliche bestehenden Mietverhältnisse eintrat (act. 1 Rz. 7-8; act. 3/7-8).

4.1.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin den Mietzins in Höhe von CHF 6'085.– für den Monat Mai 2024 nicht rechtzeitig bezahlt hatte (vgl. act. 1 Rz. 10), mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 13. Mai 2024 ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen. Diese Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass das Mietverhältnis ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR gekündigt werde, für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin den offenen Betrag innert der angesetzten Frist nicht oder nicht vollständig bezahlt. Das Mahnschreiben wurde am 15. Mai 2024 zur Abholung gemeldet, nach unbenütztem Ablauf der Abholfrist am 23. Mai 2024 jedoch an den Absender zurückgesandt (act. 1 Rz. 12; act. 3/11-12). Der Mietzinsausstand in Höhe von CHF 6'085.– wurde innert der angesetzten Frist nicht beglichen. Alsdann kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 26. Juni 2024 auf den 31. Juli 2024. Die Einschreibesendung mit dem Kündigungsformular wurde der Gesuchsgegnerin am 10. Juli 2024 zugestellt. Die Kündigung wurde nicht angefochten. Das Mietobjekt wurde bis heute nicht ge-

räumt und abgegeben. Bis zum heutigen Tage wurde der Mietzins für den Monat Mai 2024 in Höhe von CHF 6'085.– nicht bezahlt (act. 1 Rz. 11 ff.; act. 3/13-15).

4.2. Ausweisungsanspruch

4.2.1. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist (bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Empfang der Zahlungsaufforderung durch die Mieterin. Wird ein eingeschriebener Brief dem Empfänger nicht sofort übergeben, so ist auf den Zeitpunkt der Abholung bzw. den Ablauf der siebentägigen Abholfrist abzustellen (BGE 137 III 208 E. 3.1.3; 140 II 244 E. 5.1; sog. relative Empfangstheorie). 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).

4.2.2. 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 um die Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 267-267a Rz. 26) und Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

4.2.3. Mit Ablauf der siebentägigen Abholfrist wurde die Zustellung des Mahnschreibens vom 13. Mai 2024 fingiert. Die damit angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich am 21. Juni 2024, ohne dass die Gesuchsgegnerin die ausstehenden Mietzinse bezahlte. Da die Kündigung mit amtlichen Formular vom 26. Juni 2024 der Gesuchsgegnerin am 10. Juli 2024 zugestellt wurde (act. 1 Rz. 12; act. 3/15), erfolgte die Kündigung des Mietsverhältnisses erst mit Wirkung auf den 30. August 2024 form- und fristgerecht.

4.2.4. Gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB steht der Gesuchstellerin ein Räumungs- und Rückgabeanspruch zu. Aufgrund des im Wesentlichen

unbestrittenen Sachverhalts sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. Der Gesuchsgegnerin ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

5. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt an der C.____-strasse 1, D.____, das Gemeindeammannamt D.____, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Gemeindeammannamt D.____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

6. Kosten-und Entschädigungsfolgen

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

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 36'510.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 3; act. 3/3-6), beträgt die Grundgebühr rund CHF 4'800.– (§ 4 Abs.1 GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 3'300.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem vom der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung (§ 11 Abs. 1 Satz 1 AnwGebV). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert beträgt die nach § 4 Abs. 1 AnwGebV ermittelte Grundgebühr rund CHF 5'700.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 3'800.– zu bezahlen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zu berechnen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Geschäftsräumlichkeiten im EG an der C.____-strasse 1 in D.____, inklusive 2 Einstellplätzen im UG (Objekt Nr. 2 und 3), unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumten und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt D.____ wird angewiesen, den Ausweisungsbeehl 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 aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 3'300.– festgesetzt.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt, wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt wird.

5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 3'800.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin zweifach für sich und zuhanden des Gemeindeammannamts D._____.
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 Be-schwerde 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 36'510.–.

Zürich, 7. Oktober 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen