

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE130192-O

U/mb

Mitwirkend: Der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie die Gerichtsschreiberin
Mirjam Münger

Urteil vom 31. Juli 2013

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

gegen

B._____ AG,
Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 1)

"Wir beantragen,

- a) dass dem Mieter zu befehlen sei, das Mietobjekt umgehend zu räumen und ordnungsgemäss geräumt und sauber gereinigt zurück zu geben sei,
- b) dass alle Kosten vom Verfahren und der allfällig notwendigen Räumung und Reinigung vom Mietobjekt vollumfänglich dem Mieter auferlegt werden,
- c) dass dem Vermieter / der Verwaltung sein Aufwand zu entschädigen sei."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Das klägerische Begehren wurde am 18. Juni 2013 (Datum Poststempel) eingereicht (act. 1). Mit Verfügung vom 1. Juli 2013 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Beklagten Frist zu Stellungnahme angesetzt, letzterer mit der Androhung, bei Säumnis würde aufgrund der Akten entschieden (Prot. S. 2 f.; act. 5). Der verlangte Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 10). Der Beklagten konnte die Verfügung nicht zugestellt werden, weshalb mit Verfügung vom 4. Juli 2013 eine erneute Fristansetzung mit Mitteilung an die Beklagte durch Publikation im kantonalen Amtsblatt erfolgte (Prot. S. 4; act. 6/2; act. 7-9). Die Beklagte liess sich indes innert Frist nicht vernehmen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG.

3. Sachverhalt

Mit Mietvertrag für Geschäftsräume vom 29. März 2012 / 2. April 2012 mietete die Beklagte von der Klägerin ab dem 1. März 2012 einen Lagerraum im 1. OG sowie den Parkplatz Nr. ... in der Liegenschaft C._____-Strasse ... in D._____ zu einem Mietzins von CHF 8'080.00 pro Jahr bzw. CHF 673.35 pro Monat (act. 2/1 S. 1 und S. 3). Ab dem 1. August 2012 mietete die Beklagte zudem den Parkplatz Nr. ... in derselben Liegenschaft; insgesamt hatte sie nun einen monatlichen Mietzins von CHF 713.35 zu leisten (vgl. act. 2/2). Mit Schreiben vom 13. September 2012 mahnte die Klägerin einen Mietzinsausstand für die Monate August und September 2012 in der Höhe von CHF 1'426.70 an und teilte der Beklagten mit, falls der Mietzinsausstand innerhalb von 30 Tagen nicht bezahlt sei, sehe sie sich veranlasst, das bestehende Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende des Monats zu kündigen (act. 2/2). Mit Formular vom 23. Oktober 2012 kündigte die Klägerin der Beklagten das Lager im 1. OG sowie die Parkplätze Nr. ... und ... an der C._____-Strasse ... in D._____ per 30. November 2012 (act. 2/3).

4. Ausweisungsbefehl

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Klägerin per 30. November 2012 beendet. Nach abgelaufenem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Die Beklagte hat das Mietobjekt bisher nicht geräumt. Sie hat damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Der Fall ist liquid und damit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N 15 zu Art. 267-267aOR). Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, das Mietobjekt (Lagerraum im 1. OG und Parkplätze Nr. ... + ...)

an der C._____-Strasse ... in D._____ unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben.

Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO; HEINRICH, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Aufl. 2012, N 4 zu Art. 267-267a OR). Die Klägerin ersucht in ihrem Antrag nicht ausdrücklich um Vollstreckungsmassnahmen, doch beantragt sie die Ausstellung eines Ausweisungsbefehls (act. 1 S. 1), welcher die Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen beinhaltet. Dementsprechend ist das Gemeindeammannamt E._____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken, wobei die Kosten der Vollstreckung von der Klägerin vorzuschliessen, ihr aber von der Beklagten zu ersetzen sind.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 ZPO).

Im Ausweisungsverfahren bemisst sich der Streitwert nach der Summe der Bruttomietzinse im Zeitraum ab der Stellung des Ausweisungsbegehrens bis zum nächstmöglichen Termin, auf den der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich auflösen könnte, wobei die dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR miteinzurechnen ist (Urteil des Bundesgerichts 4C.418/2005 vom 14. März 2006, E.2.2, mit Hinweisen; ZR 103 [2004] Nr. 61 S. 245 ff., E.1.a i.V.m. E.3.2.c; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N 31 zu Art. 274f OR). Das Ausweisungsbegehren wurde am 18. Juni 2013 gestellt. Der nächst mögliche Termin, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag frühestens ordentlich beendet werden könnte, ist der 28. Februar 2017 (act. 2/1 S. 4). Der Streitwert beträgt somit CHF 31'672.75 (44 Monate und 12 Tage à CHF 713.35/Monat).

Der Klägerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie weder berufsmässig vertreten ist, noch ein begründeter Fall im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c

ZPO vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D_229/2011 vom 16. April 2012, E.3.3).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, das Mietobjekt (Lagerraum im 1. OG und Parkplätze Nr. ... + ...) an der C. _____-Strasse ... in D. _____ unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt E. _____ wird angewiesen, diesen Befehl auf 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 2'000.–.
4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Der Klägerin wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte durch Publikation im kantonalen Amtsblatt.
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 31'672.75.

Zürich, 31. Juli 2013

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

lic.iur. Mirjam Münger