

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE150148-O

U/mb

Mitwirkend: Oberrichter Peter Helm sowie Gerichtsschreiberin Claudia Feier

Urteil vom 8. Mai 2015

in Sachen

A. _____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ GmbH,

Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- " 1. Es sei der Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das von ihr gemietete Ladenlokal (Nr. 2.1), EG, inklusive Einstellplätzen Nr. 1 und 3 im 1. UG, in der Liegenschaft C. _____-Strasse ..., ... Wallisellen, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt Wallisellen Dietlikon anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Klägerin reichte ihr Begehren am 10. April 2015 (Datum Poststempel) hierorts ein (act. 1). Mit Verfügung vom 14. April 2015 wurde ihr Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses und der Beklagten Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 3). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 7). Mangels Abholung der ersten Sendung wurde mit Verfügung vom 27. April 2015 die Wiederholung der Zustellung an die Beklagte durch das Gemeindeammannamt Wallisellen angeordnet (act. 8). Die zweite Zustellung war erfolgreich (act. 9/2). Die Beklagte nahm innert Frist zum klägerischen Begehren Stellung (act. 13).

2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (vgl. zur sachlichen Zuständigkeit die Urteile des Bundesgerichts 4A_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und 4A_480/2013 vom 10. Februar 2014). Der Streitwert ist anhand von sechs

Bruttomonatsmieten zu bemessen, was vorliegend gemäss den unbestritten gebliebenen Behauptungen der Klägerin CHF 32'784.20 ergibt (act. 1 S. 4).

2.2. Anderweitige Rechtshängigkeit

Die Beklagte focht die Kündigung durch die Beklagte bei der Schlichtungsbehörde in Bülach an (act. 1 S. 7, act. 2/12). Mangels identischen Streitgegenstandes kann dies nicht zur Sperrwirkung der Rechtshängigkeit i.S.v. Art. 64 Abs. 1 lit. a ZPO führen, sodass es dem Vermieter nicht verwehrt ist, das Ausweisungsgericht anzurufen, nachdem der Mieter bereits ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemacht hat. Folglich kann das Ausweisungsgericht den Mieter unabhängig von einem bereits hängigen mietrechtlichen Verfahren vor der Schlichtungsbehörde bereits ausweisen, wenn es die Gültigkeit der Kündigung des Vermieters als Vorfrage mit der auf klares Recht und liquide tatsächliche Verhältnisse beschränkten Kognition bejahen kann. Nach allgemeiner Zürcher Praxis wird das Verfahren vor Mietschlichtungsstelle sistiert (HOFMANN, in: SPÜHLER / TENCHIO / INFANGER, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2013, N 18a zu Art. 257 ZPO und SUTTER-SOMM / LÖTSCHER, in: SUTTER-SOMM / HASENBÖHLER / LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2. Aufl. 2013, N 38a zu Art. 257 ZPO).

3. Sachverhalt

Es ist unbestritten, dass die Parteien am 8. Mai 2013 einen Mietvertrag betreffend das Ladenlokal Nr. 2.1 im Erdgeschoss der Liegenschaft C.____-Strasse ..., ... Wallisellen schlossen, welcher mit den Nachträgen Nr. 2 vom 2./4. September 2013 und Nr. 4 vom 21. Februar/25. April 2014 präzisiert und ergänzt wurde. Ausserdem schlossen die Parteien einen Mietvertrag betreffend zwei Einstellstellplätze (act. 1 S. 5, act. 2/5, act. 2/3, act. 2/6, act. 2/4). Aus diesen vertraglichen Grundlagen ergibt sich, dass die Nettomietzinsen erst ab 1. Juli 2014 zu entrichten waren. Vereinbart wurde ein gestaffelter Mietzins. Vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015 wurde ein Gesamtmietzins von CHF 14'361.10 brutto (inklusive Parkplatz Nr. 1) pro Quartal vereinbart. Ab 1. Juli 2015 sollte der Gesamtmietzins CHF 17'343.10 brutto pro Quartal betragen. Hinzu kommt der Mietzins für einen

zusätzlichen Einstellplatz (Nr. 3), welcher pro Quartal CHF 540.– kostete (act. 1 S. 5). Ab der zweiten Jahreshälfte 2014 leistete die Beklagte die Mietzinse nur noch unregelmässig und nach dem 2. Oktober 2014 überhaupt nicht mehr. Anfangs Januar 2015 waren unbestrittenermassen Mietzinse/Nebenkosten im Umfang von CHF 24'641.85 ausstehend. Die Klägerin setzte der Beklagten daher mit Schreiben vom 9. Januar 2015 eine 30-tägige Zahlungsfrist im Sinne von Art. 257f Abs. 2 OR zur Begleichung der ausstehenden Mietzinsen. Dieses Schreiben verband sie mit der Androhung, dass bei unbenütztem Fristablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Da die Beklagte der Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Klägerin die Mietverträge gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR mit amtlichem Formular vom 17. Februar 2015 ausserordentlich mit Wirkung auf den 31. März 2015 (act. 1 S. 6 f.). Anlässlich einer Sitzung vom 19. März 2015 stellte die Klägerin der Beklagten in Aussicht, bei umgehender Begleichung der Mietzinsausstände sowie fristgerechter Bezahlung des Mietzinses für das 2. Quartal 2015 die Kündigung allenfalls zurückzuziehen. Die Beklagte beglich in der Folge zwar den Mietzinsausstand, blieb jedoch den Mietzins für das 2. Quartal 2015 schuldig, weshalb die Klägerin die Kündigung nicht zurückzog. Die Beklagte hat das Ladenlokal bis heute nicht verlassen (act. 1 S. 7 f.).

4. Rechtliches

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 ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen 30 Tage. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter frist-

los, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N 15 zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

5. Würdigung

Die Beklagte bestreitet in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2015 den von der Klägerin vorgetragene Sachverhalt nicht, macht aber sinngemäss geltend, die Klägerin habe die Mietzinsrückstände selber zu verantworten, weil sie das ...-Areal schlecht vermarktet habe. Dies habe bereits zu mehreren Austritten und einem Leerstand von 40 % geführt. Ausserdem führt sie an, ein Auszug würde sie schädigen und den Geschäftsführer und einzigen Gesellschafter in finanzielle Schwierigkeiten bringen (act. 13). Diese Einwendungen vermögen jedoch an der Rechtmässigkeit und Wirksamkeit der Kündigung nichts zu ändern: Da die Klägerin die Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR erfüllt hat, wurde das Mietverhältnis per 31. März 2015 beendet. Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Die Beklagte hat das Mietobjekt bis jetzt nicht geräumt. Sie hat damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Der Fall ist liquid und damit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben. Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, das Mietobjekt (Ladenlokal Nr. 2.1, EG, inklusive Einstellplätze Nr. 1 und 3 im 1. UG, in der Liegenschaft C.____-Strasse ..., ... Wallisellen) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dementsprechend ist das Gemeindeammannamt Wallisellen anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es ist von einem Streitwert von CHF 32'784.20 auszugehen. Die von der Beklagten zu tragende Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 i.V.m. § 11 Abs. 1 AnwGebV).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, das Mietobjekt (Ladenlokal Nr. 2.1, EG, inklusive Einstellplätze Nr. 1 und 3 im 1. UG, in der Liegenschaft C. _____ - Strasse ..., ... Wallisellen) unverzüglich zu verlassen und der Klägerin in geräumtem und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt Wallisellen wird angewiesen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes 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.–. Hinzu kommen die Zustellungskosten des Gemeindeammannamts.
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. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammannamtes Wallisellen.

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 32'784.20.

Zürich, 8. Mai 2015

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Claudia Feier