

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE190243-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Ruth Bantli Keller sowie
der Gerichtsschreiber Rudolf Hug

Urteil vom 22. August 2019

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, die von ihr gemietete Lagerhalle Nr. ... (ca. 406 m²) im Erdgeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde (Gemeindeammannamt Furttal, 8107 Buchs) 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. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 2. Juli 2019 (Datum Poststempel) samt Beilagen (act. 1, act. 2 und act. 3/1-10) reichte die Gesuchstellerin ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen betreffend Mietausweisung ein und stellte die eingangs genannten Rechtsbegehren. Hierauf wurde den Parteien mit Verfügung vom 5. Juli 2019 Frist angesetzt, der Gesuchstellerin zur Leistung eines Kostenvorschusses, der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs vom 2. Juli 2019 (act. 4). Die Gesuchstellerin leistete den Kostenvorschuss innert Frist (act. 6). Die Gesuchsgegnerin liess sich – auch nach Ansetzung einer Nachfrist (act. 8) – nicht vernehmen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

2. Prozessvoraussetzungen

Sämtliche Prozessvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt (Art. 59 f. ZPO). 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 (BGE 142 III 515, E. 2.2.4).

3. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin bringt im Wesentlichen vor, sie habe am 12. Dezember 2018 mit der Gesuchsgegnerin einen unbefristeten Untermietvertrag betreffend die Lagerhalle Nr. ... im Erdgeschoss der Liegenschaft C._____-str. ... in D._____- abgeschlossen. Mietbeginn sei der 1. Dezember 2018 gewesen. Der Mietzins sei für die Monate Januar bis März 2019 auf CHF 3'600.– pro Monat und hernach auf CHF 10'800.– pro Quartal festgesetzt worden, zahlbar jeweils im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats bzw. Quartals (act. 1 Rz. 14). Da der Mietzins für das 2. Quartal 2019 nicht beglichen worden sei, sei der Gesuchsgegnerin mit Einschreiben vom 8. April 2019, zugestellt am 11. April 2019, eine Zahlungsfrist von 30 Tagen eingeräumt worden, verbunden mit einer Kündigungsandrohung bei unbenütztem Fristablauf (act. 1 Rz. 16 f.). Innert angesetzter Zahlungsfrist sei bei der Gesuchstellerin keine Zahlung der Gesuchsgegnerin eingegangen, weshalb ihr mittels amtlichem Kündigungsformular vom 13. Mai 2019, zugestellt am 15. Mai 2019, mit Wirkung per 30. Juni 2019 gekündigt worden sei (act. 1 Rz. 18 f.). Ungeachtet der schriftlichen Aufforderung der Gesuchstellerin vom 18. Juni 2019 habe die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt bis heute nicht geräumt und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss übergeben (act. 1 Rz. 20).

4. Rechtliches

4.1. Das Einzelgericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt es an klarem Recht oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen, so ist das Begehren illiquid und das Einzelgericht tritt darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 144 III 462 E. 3.1 S. 464). Offensichtlich haltlose bzw. offensichtlich unbegründete (blosse "Schutz"-)Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621). Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der An-

wendung des Gesetzes – unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung – ohne Weiteres ergibt, und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 144 III 462 E. 3.1 S. 464 mit Hinweisen).

4.2. Die Gesuchsgegnerin liess sich im vorliegenden Verfahren nicht vernehmen (vgl. E. 1). Damit ist der Sachverhalt unbestritten (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Aufgrund des vorliegend geltenden Verhandlungsgrundsatzes (vgl. Art. 255 ZPO e contrario und Art. 55 Abs. 1 ZPO) und unter Vorbehalt von Art. 153 Abs. 2 ZPO können dem Entscheid somit sämtliche von der Gesuchstellerin substantiiert vorgebrachten, rechtserheblichen Tatsachen ohne Weiteres zugrunde gelegt werden.

4.3. Mit der Kündigung wird das Mietverhältnis auf den Kündigungstermin hin aufgelöst und der Mieter hat die Mietsache zurückzugeben (Art. 267 Abs. 1 OR). Weigert sich der Mieter, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin zu verlassen, so hat der Vermieter das Recht, die gerichtliche Ausweisung zu verlangen und damit seinen (obligatorischen) Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses (Art. 267 Abs. 1 OR) durchzusetzen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 267-267a N. 26; RAJOWER, Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern unter besonderer Berücksichtigung der zürcherischen Praxis, AJP/PJA 1998, S. 797). Ferner kann der Vermieter zur Durchsetzung der Ausweisung Vollstreckungsmassnahmen beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Diese Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 ZPO. Die Rechtsfolgen der beschriebenen mietrechtlichen Sachlage stehen im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres und eindeutig fest. Voraussetzung dieses Ausweisungsanspruchs ist mithin, dass eine Kündigung wirksam ausgesprochen wurde bzw. das Mietverhältnis durch Ablauf einer Befristung beendet wurde (RAJOWER, a.a.O., S. 798).

4.4. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so 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 Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Sie beginnt mit dem Empfang der Mitteilung. Bei Nichtabholung der eingeschriebenen versandten Zah-

lungsaufforderung bei der Post gilt die Sendung als am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist als zugestellt (BGE 140 III 244 E. 5 S. 247 ff., BGE 137 III 208 E. 3.1.3 S. 214 f.; BGE 119 II 147 E. 2 S. 149, sog. relative Empfangstheorie). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257 Abs. 2 OR). Der Beginn des Fristenlaufs entspricht dem Zeitpunkt, in dem die Willensäusserung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, so dass dieser bei normaler Organisation seines Geschäftsverkehrs in der Lage ist, davon Kenntnis zu nehmen (BGE 140 III 244 E. 5 S. 247 ff., BGE 137 III 208 E. 3.1.3 S. 214 f.). Wird die Kündigung mittels eingeschriebener Sendung mitgeteilt, so gilt sie mit Übergabe der Sendung durch den Postboten oder am ersten Tag der Abholungsfrist bei der Post als zugestellt (vgl. BGE 140 III 244 E. 5 S. 247 ff., sog. absolute Empfangstheorie). Die Kündigung hat bei Wohn- oder Geschäftsräumen auf einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen (Art. 266l Abs. 2 OR).

4.5. Im Mietvertrag vom 12. Dezember 2018 vereinbarten die Parteien die Miete einer Lagerhalle (Halle ... im EG, ca. 406 m²) an der C.____-str. ... in D.____ für einen jährlichen Mietzins von Fr. 43'200.– (brutto) (act. 3/3). Gemäss Vereinbarung war der Mietzins ab dem zweiten Quartal 2019 quartalsweise, jeweils auf den ersten eines Quartals zu bezahlen (act. 3/3 S. 2). Mit eingeschriebener Mahnung vom 8. April 2019 (Tracking-Nr. ...) forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin auf, die ausstehende Miete für das 2. Quartal 2019 innert 30 Tagen zu begleichen und drohte ihr an, dass bei Nichtbezahlung innert Frist gestützt auf Art. 257d OR unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 30 Tagen gekündigt werde (act. 3/4). Dieses Schreiben erfüllt die Anforderungen an eine Zahlungsaufforderung im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR. Die Zahlungsaufforderung wurde der Gesuchstellerin sodann am 11. April 2019 zugestellt (act. 3/5). Entsprechend lief die Zahlungsfrist am 11. Mai 2019 ab. Die Gesuchsgegnerin bestritt nicht, dass sie innert dieser Frist den gemahnten Mietzinsausstand nicht beglich (vgl. auch act. 3/6). Infolgedessen erfolgte am 13. Mai 2019 die Kündigung mittels amtlichem Formular per 30. Juni 2019 (act. 3/7, Tracking-Nr. ...). Die Kündigung wurde am 14. Mai 2015 zur Abholung gemeldet und am Folgetag abgeholt (act. 3/8).

Damit erhellt, dass die erforderlichen Formvorschriften wie auch die Kündigungsfristen und -termine eingehalten wurden. Das Mietverhältnis wurde mithin rechtsgültig per 30. Juni 2019 beendet. Es besteht kein Anlass, an der Gültigkeit der Kündigung zu zweifeln.

4.6. Es ist unbestritten, dass die Gesuchsgegnerin trotz rechtsgültig aufgelöstem Mietvertrag das Mietobjekt nicht zurückgegeben hat und sich mithin heute noch und damit seit knapp acht Wochen ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhält bzw. ihre Rückgabepflicht im Sinne von Art. 267 Abs. 1 OR verletzt. Aufgrund des liquiden Sachverhalts und der klaren Rechtslage sind die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO erfüllt und dem Begehren der Gesuchstellerin ist stattzugeben. Der Gesuchsgegnerin ist damit zu befehlen, die Lagerhalle Nr. ... (ca. 406 m²) im Erdgeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.

5. Vollstreckungsmassnahmen

5.1. Die Gesuchstellerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Auf Antrag der obsiegenden Partei kann das Gericht Vollstreckungsmassnahmen anordnen (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO). Als Vollstreckungsmassnahme ist die Androhung der Zwangsvollstreckung (vgl. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) angemessen. Das Gemeindeammannamt Furttal ist entsprechend anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

5.2. Das die Zwangsvollstreckung anordnende Gericht kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips einen freiwilligen Vollzug ermöglichen (KOFMEL EHRENZELLER, KUKO ZPO, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 343 Rz. 3). Da sich die Gesuchsgegnerin vorliegend aber bereits seit knapp zwei Monaten unrechtmässig in den betreffenden Mietobjekten aufhält, rechtfertigt sich eine Schonfrist nicht (mehr).

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss ist die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Bemessung der Kosten- und Entschädigungsfolgen erfolgt dabei insbesondere unter Berücksichtigung des Streitwerts (vgl. § 2 lit. a und § 4 Abs. 1 AnwGebV und § 2 lit. a und § 4 Abs. 1 GebV OG). Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61). Dies entspricht vorliegend CHF 21'600.– (vgl. act. 3/3, 2x CHF 10'800.–). Die Gerichtsgebühr ist dementsprechend auf CHF 2'450.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 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). Sodann ist der Gesuchstellerin – in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 9 und § 11 AnwGebV OG – eine Parteient-schädigung von CHF 2'700.– zuzusprechen.

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Lagerhalle Nr. ... (ca. 406 m²) im Erdgeschoss der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt Furttal wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, ihr indes durch die Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'450.–.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, wofür ihr gegenüber der Gesuchsgegnerin das Rückgriffsrecht eingeräumt wird.

5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 2'700.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein, an die Ge-suchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des genannten Gemeinde-ammannamtes.
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 Streit-wert beträgt CHF 21'600.–.

Zürich, 22. August 2019

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Rudolf Hug