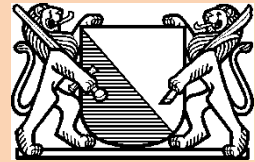


Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200433-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie
der Gerichtsschreiber Rudolf Hug

Urteil vom 23. Dezember 2020

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

gegen

B. _____ GmbH,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- "- Es sei dem Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das ca. 235 m2 umfassende Büro im 4. OG in der Liegenschaft C. _____ 1 in D. _____ [Ortschaft], unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
- Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;
alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% MWST) zu Lasten des Beklagten."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag über Büroräumlichkeiten von ca. 235 m2 im 4. Obergeschoss der Liegenschaft C. _____ 1 in D. _____ zu einem Mietzins von CHF 64'620.00 brutto im Jahr (act. 2/1 S. 2).

1.2. Mit Schreiben vom 15. Juni 2020 forderte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) die Mieterin (fortan: Gesuchsgegnerin) zur Zahlung des ausstehenden Mietzinses für Juni 2020 innert 30 Tagen auf, verbunden mit der Androhung einer ausserordentlichen Kündigung im Unterlassungsfall (act. 2/2).

1.3. Innert Frist wurde die ausstehende Mietzinszahlung nicht geleistet, worauf die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 29. Juli 2020 per 31. August 2020 kündigte (act. 2/6).

1.4. Am 17. September 2020 beantragte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Bülach die Ausweisung der Gesuchsgegnerin, welches mit Verfügung vom 12. Oktober 2020 mangels Zuständigkeit nicht auf das Gesuch eintrat (act. 2/6-7).

1.5. Hierauf wandte sich die Gesuchstellerin mit dem obgenannten Rechtsbegehren an das hiesige Gericht (act. 1 und act. 2/1-7; act. 3/1-3).

1.6. Mit Verfügung vom 11. November 2020 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte der Gesuchstellerin am 13. November 2020 und der Gesuchsgegnerin am 28. November 2020 zugestellt werden (act. 5/1-3).

1.7. Nachdem die Leistung des Kostenvorschusses durch die Gesuchstellerin ausgeblieben war, wurde ihr mit Verfügung vom 27. November 2020 eine Nachfrist angesetzt (act. 6), worauf der Vorschuss am 4. Dezember 2020 fristgerecht einging.

1.8. Die der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzte Frist lief am 18. Dezember 2020 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 (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 unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang durch die Mieterin. 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). Bei Kündigungen gelangt die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung. Ei-

ne Kündigung mit eingeschriebenem Brief ist wirksam, wenn die Abholungseinladung in den Briefkasten oder das Schreiben ins Postfach der Mieterin gelegt worden, und die Abholung der Empfängerin nach dem üblichen Lauf der Dinge zumutbar ist, auch wenn sie erst später davon Kenntnis erlangt (BGE 140 III 244 E. 5.1; BGE 137 III 208 E. 3).

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 die 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 die Klage 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 der Einwendungen und Einreden 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 Abholeinladung für die Mahnung der Gesuchstellerin vom 15. Juni 2020 am 17. Juni 2020 in den Briefkasten gelegt, von ihr aber nicht abgeholt wurde (act. 2/2). Mit dieser Mahnung, die spätestens am letzten Tag der postalischen

Abholfrist als zugestellt gilt, forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse auf und drohte ihr für den Unterlassungsfall die Zahlungsverzugskündigung an (Art. 257d OR). Die Kündigung vom 29. Juli 2020 konnte der Gesuchsgegnerin am 31. Juli 2020 zugestellt werden (act. 2/3). Damit wurde der Gesuchstellerin unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach 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).

4.2. 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 die per 31. August 2020 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.

4.3. Auch gegen die von der Gesuchsgegnerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Stadtammannamt Opfikon ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung 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 kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Die nicht vertretene Gesuchstellerin verlangt gemäss ihrem Rechtsbegehren eine Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer, ohne jegliche Begrün-

dung. Unter den gegebenen Umständen ist ihr eine Umtriebsentschädigung von CHF 200.00 zuzusprechen.

5.3. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 32'310.00 ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'200.00 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 Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, das ca. 235 m² umfassende Büro im 4. Obergeschoss in der Liegenschaft C. _____ 1 in D. _____ ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen
2. Das Stadtammannamt Opfikon wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 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. Diese Anweisung ist befristet bis 30. April 2021.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'200.00.
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. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Opfikon, an die Gesuchsgegnerin wiederum sowohl an ihre Sitzadresse gemäss Handelsregister als auch an die von der Post angegebene Adresse Schossstrasse 45, 4133 Pratteln

(wobei im Falle gelungener Zustellungen für den Beginn der Frist gemäss Ziffer 6 die **erste** gelungene Zustellung massgeblich wäre).

6. 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 32'310.00.

Zürich, 23. Dezember 2020

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Rudolf Hug