

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200470-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie die Gerichtsschreiberin Nadja Kiener

Urteil vom 5. Januar 2021

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ GmbH,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei der Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen beziehungsweise es sei diese zu verpflichten, die von ihr gemieteten und benutzten Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss sowie den Einstellplatz Nr. 3 in der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtmannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 8. Dezember 2020 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 9. Dezember 2020 wurde ihr Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 6, act. 7 und Prot. S. 4). Innert angesetzter Frist erging keine Stellungnahme, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist (vgl. act. 4). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben (Art. 29 ZPO und Art. 33 ZPO sowie Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG und § 45 lit. d GOG [BGE 142 III 515 E. 2.2.4]).

3. Materielles

3.1. Sachverhalt

Aufgrund der unwidersprochen gebliebenen klaren Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen (act. 1 Rz. 9 ff.): Am 8. März 2019 schlossen die A'._____ AG (heutige Gesuchstellerin; act. 3/II und 3/IV) und die Gesuchsgegnerin einen Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten (Gewerbefläche Erdgeschoss und Einstellplatz Nr. 3) der Liegenschaft C._____strasse ... in ... Zürich. Die Gesuchsgegnerin betreibt in den Räumlichkeiten ein Studio für Körper- und Schönheitspflege. Der Mietbeginn war auf den 1. Juni 2019 festgesetzt. Für die Zeit vom 1. Juni 2019 (recte: 1. Juli 2019) bis 31. Mai 2021 war ein Bruttomietzins von monatlich CHF 6'200.– vereinbart (act. 1 Rz. 9 und act. 3/1). Seit Februar 2020 bezahlte die Gesuchsgegnerin die Mietzinsen regelmässig zu spät und befand sich mehrfach in Zahlungsverzug (act. 1 Rz. 10 f. und act. 3/2). Mit Mahnschreiben samt Kündigungsandrohung vom 13. August 2020 mahnte die Gesuchstellerin, vertreten durch die D._____ AG, die Gesuchsgegnerin für den ausstehenden Mietzins des Monats August 2020 ab und setzte ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist an, mit der Androhung, dass bei ungenutztem Fristablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Das Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung konnte der Gesuchsgegnerin am 14. August 2020 zugestellt werde (act. 1 Rz. 12 und act. 3/4 und act. 3/5). Alsdann kündigte die Gesuchstellerin, wiederum vertreten durch die D._____ AG, das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 28. September 2020 mit Wirkung auf 31. Oktober 2020. Die Kündigung wurde von der Gesuchsgegnerin am 29. September 2020 in Empfang genommen (act. 1 Rz. 13 und act. 3/6). Eine Rückgabe des Mietobjekts ist bis heute nicht erfolgt (act. 1 Rz. 14).

3.2. Rechtliches

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbeutztem Ablauf der Frist (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen (Art. 257d Abs. 2 OR) auf Ende eines Monats kündigen. Mit beendetem Mietverhältnis hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen vertraglichen Rückgabeanspruch der Mietsache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR sowie einen Rückgabeanspruch aus Eigentumsrecht gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB.

3.3. Würdigung

Die mit Mahnschreiben vom 13. August 2020 angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich, ohne dass die Gesuchsgegnerin den Mietzinsausstand des Monats August 2020 bezahlt hätte (act. 3/4). Mit amtlichem Formular vom 28. September 2020 sprach die Gesuchstellerin androhungsgemäss die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung auf den 31. Oktober 2020 aus (Art. 257d Abs. 2 OR; act. 3/6 S. 1). Die Zahlungsverzugskündigung konnte der Gesuchsgegnerin am 29. September 2020 zugestellt werden (act. 3/6 S. 2). Die Kündigung erfolgte entsprechend form-, frist- und termingerecht mit Wirkung per 31. Oktober 2020.

Das Ausweisungsbegehren wurde am 8. Dezember 2020 und damit nach Beendigung des Mietverhältnisses (31. Oktober 2020) gestellt (act. 1). Gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB steht der Gesuchstellerin ein Räumungs- und Rückgabeanspruch zu. Aufgrund des unbestrittenen und durch Urkunden lückenlos dokumentierten Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen.

4. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Antragsgemäss ist das Stadtammannamt Zürich ... anzuweisen, den

Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

Bei einem Streitwert von CHF 37'200.– (vgl. act. 4 E. 4) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 3'400.– festzusetzen. Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die Parteientschädigung ist auf CHF 3'900.– festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemieteten Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss sowie den Einstellplatz Nr. 3 der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich ... 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 für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'400.–.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung vom CHF 3'900.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung
 - an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtam-mannamts Zürich ...,
 - an die Gesuchsgegnerin.
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 37'200.–.

Zürich, 5. Januar 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Nadja Kiener