

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200483-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie die Gerichtsschreiberin
Nadja Kiener

Urteil vom 25. Januar 2021

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

gegen

B. _____ GmbH,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

"Die Gesuchsgegner seien zu verurteilen, die Büroräumlichkeiten 1 im 2. OG an der C.____-Strasse ... in D.____ inkl. Lager 2 im UG an der C.____-Strasse ... in D.____ sowie sämtliche Abstellplätze unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Stadtammannamt/Gemeindeammannamt Opfikon bzw. die zuständige Stelle sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind den Gesuchsgegnern zu belasten."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien bestanden seit dem 1. Juni 2016 ein Mietverhältnis für Büroräumlichkeiten an der C.____-strasse ... in D.____ zu einem Mietzins von brutto CHF 7'200.00 (act. 2/1) und seit dem 16. Juni 2016 ein weiteres Mietverhältnis über ein Lager an der C.____-strasse ... in D.____ zu einem Mietzins von brutto CHF 250.00. Ferner bestand augenscheinlich ein oder mehrere Mietverhältnisse über mehrere Abstellplätze offenbar zu je CHF 100.00 (act. 1 S. 2; act. 2/4; act. 2/5 3. Blatt), ohne dass dazu nähere Angaben gemacht wurden.

1.2. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen, insbesondere dem Nachtrag zum Mietvertrag vom 9. Mai 2016 (act. 2/1), handelt es sich bei der Mieterin ausschliesslich um die B.____ GmbH, weshalb (einzig) diese als Gesuchsgegnerin in das Rubrum aufzunehmen war. Dass sich andere Personen in den Mieträumen befinden, wurde von der Gesuchstellerin nicht dargetan. Nachdem die Gesuchsgegnerin im Juli 2020 mit den Mietzinszahlungen in Verzug zu geraten begann, mahnte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) diese mit Schreiben vom 7. August 2020 für die Mietzinsausstände Juli und August 2020 von CHF 15'900.00, setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an und drohte ihr bei unbenutztem Fristenablauf die ausserordentliche Kündigung an (act. 2/3).

1.3. Diese Ausstände wurden von der Gesuchsgegnerin nicht bezahlt (act. 2/4), worauf die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsformular vom 22. September 2020 auf den 31. Oktober 2020 kündigte (act. 2/5).

1.4. Mit Eingabe vom 6. November 2020 richtete die Gesuchstellerin zunächst ein Begehren um Anweisung der Gesuchsgegnerin an das Bezirksgericht Bülach, welches mit Verfügung vom 1. Dezember 2020 mangels sachlicher Zuständigkeit nicht darauf eintrat (act. 2/6). In der Folge, d.h. am 17. Dezember 2020 (Poststempel) reichte die Gesuchstellerin ihr Begehren mit obgenannten Rechtsbegehren am hiesigen Gericht ein (act. 1; act. 2/1-6).

1.5. Mit Verfügung vom 18. Dezember 2020 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 3). Diese Verfügung konnte der Gesuchstellerin am 22. Dezember 2020 und der Gesuchsgegnerin am 24. Dezember 2020 zugestellt werden (act. 4/1-2).

1.6. Der Vorschuss der Gesuchstellerin ging am 28. Dezember 2020 fristgerecht ein (act. 5).

1.7. Die der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzte Frist lief am 13. Januar 2021 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 in Verbindung mit § 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) bzw. soweit es um Mietzinse geht, die zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 fällig wurden und welche wegen der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus nicht bezahlt wurden, mindestens 90 Tage (Art. 2 der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht vom 27. März 2020). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang des betreffenden Mahnschreibens 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). Zu beachten ist, dass bei Kündigungen die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung gelangt. Eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief ist daher wirksam, sobald 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 tatsächlich 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 bei Gericht um 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 Rechtsschutz im summarischen Verfahren, sofern 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

Rechtsslage gilt als 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 der 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 und ihren unbestritten gebliebenen Ausführungen ist ersichtlich, dass der Gesuchsgegnerin die Mahnung der Gesuchstellerin vom 7. August 2020 am 17. August 2020 zugestellt wurde (act. 1 S. 2; act. 2/3). Mit diesen Mahnungen forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse Juli und August 2020 auf. Was anscheinend bereits vorher bestehende Ausstände anbelangt (act. 2/4), welche unter Art. 2 der Covid-19-Verordnung für Miete und Pacht vom 27. März 2020 gefallen wären, scheint die Gesuchstellerin auf die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung verzichtet zu haben. Innert angesetzter Frist und auch danach beglich die Gesuchsgegnerin den Ausstand nicht. Mithin war die Gesuchstellerin zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt.

4.2. Die daraufhin mittels drei separater Kündigungsformulare per 31. Oktober 2020 ausgesprochenen Kündigungen der Mietverhältnisse für den Büroraum, den Lagerraum und die noch nicht zurückgegebenen Abstellplätze Nr. 3, 4, 5, sowie 6 datieren vom 22. September 2020 (act. 3/5 Blatt 1 bis 3). Da sie – wie die angebrachten Strichcodes belegen – eingeschrieben verschickt wurden und bereits mit der in den Briefkasten gelegten Abholungseinladung von deren Zugang auszugehen ist, sind die erfolgten Kündigungen als wirksam zu betrachten. Damit wurde der Gesuchstellerin unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach Ablauf der ihr angesetzten Zahlungsfrist unter Einhaltung der Formvorschriften sowie der ge-

setzlichen Kündigungsfrist und des gesetzlichen Kündigungstermins gekündigt (Art. 257d und Art. 266I OR, act. 2/6).

4.3. 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 per 31. Oktober 2020 von der Gesuchstellerin ausgesprochenen Kündigungen als gültig erweisen. Seit diesem Zeitpunkt hält sich die Gesuchsgegnerin somit unberechtigt in den Mietobjekten auf, weshalb ihr zu befehlen ist, diese zu räumen und zu verlassen.

4.4. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Stadttammannamt Opfikon ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl 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 kosten- und – nachdem die Gesuchstellerin die Zusprechung einer Parteientschädigung fordert – entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend – unter Einschluss der Mietzinse für die Abstellplätze und ausgehend des zuletzt verrechneten Monatsmietzinses von CHF 7'850.00 (act. 2/4) – CHF 47'100 ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 3'800.00 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 Parteientschädigung ist mit Blick auf die (geringen) Umtriebe der Gesuchstellerin auf CHF 100.00 festzusetzen.

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Büroräumlichkeiten 1 im
2. Obergeschoss der Liegenschaft C. _____-Strasse ..., D. _____, den Lagerraum 2 im Untergeschoss der Liegenschaft C. _____-Strasse ...,
D. _____, sowie die Abstellplätze 3, 4, 5 und 6 an der C. _____-strasse ...,
D. _____, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Opfikon wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
Diese Anweisung ist befristet bis 31. Mai 2021.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'800.00.
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. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 100.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Opfikon.
7. 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 47'700.00.

Zürich, 25. Januar 2020

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Nadja Kiener