

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220029-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 4. Mai 2022

in Sachen

A. _____ Immobilien AG,
Gesuchstellerin

gegen

B. _____ Insurance GmbH,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Ausweisung**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

"Der/die Gesuchsgegner/in sei zu verurteilen, die Bürofläche im 5. OG à 246m² sowie die beiden Einstellplätze Nr. 236 + 239 im 2. UG an der C. _____-strasse ..., ... Zürich unverzüglich zu räumen und dem/der Gesuchsteller/in ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Stadtammannamt/Gemeindeammannamt Zürich 9 sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des/der Gesuchsteller/in zu vollstrecken

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen 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. 243 m² im 5. Obergeschoss und über zwei Einstellplätze im 2. Untergeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ... in ... Zürich zu einem Mietzins von CHF 66'825.00 zuzüglich CHF 4'800.00 brutto im Jahr (act. 2/1 S. 2).

1.2. Mit Schreiben vom 9. November 2021 forderte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) die Mieterin (fortan: Gesuchsgegnerin) zur Zahlung des ausstehenden Mietzinses für August bis November 2021 innert 30 Tagen auf, verbunden mit der Androhung einer ausserordentlichen Kündigung im Unterlassungsfall (act. 2/2).

1.3. Innert Frist wurden die ausstehenden Mietzinszahlungen nicht geleistet, worauf die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 29. Dezember 2021 per 31. Januar 2022 kündigte (act. 2/6).

1.4. Am 8. Februar 2022 beantragte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Zürich die Ausweisung der Gesuchsgegnerin, welches mit Verfügung vom 1. März 2022 mangels Zuständigkeit nicht auf das Gesuch eintrat (act. 2/10-12).

1.5. Hierauf wandte sich die Gesuchstellerin mit einer Eingabe vom 8. März 2022, zur Post gegeben am 14. März 2022, mit dem obgenannten Rechtsbegehren an das hiesige Gericht (act. 1 und act. 2/1-12).

1.6. Mit Verfügung vom 16. März 2022 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 3). Diese Verfügung konnte der Gesuchstellerin am 21. März 2022 zugestellt werden, worauf sie den Kostenvorschuss fristgerecht leistete (act. 5). Die postalische Zustellung der Verfügung an die Gesuchsgegnerin scheiterte indessen. Sie nahm diese erst im Rahmen eines amtlichen Zustellversuchs am 4. April 2022 in Empfang (act. 6; act. 7).

1.7. Die der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzte Frist lief am 25. April 2022 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 knapp begründete Begehren der Gesuchstellerin 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 unbenutztem 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 von Mietverhältnissen kommt die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung. Eine 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. Weiter ist zu beachten, dass die Mieterin der Vermieterin die Sache nach beendetem Mietverhältnis gemäss Art. 267 OR zurückzugeben hat. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs 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 das Gesuch 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 der Gesuchsgegnerin 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 Gesuchsgegner-

rin die von der Gesuchstellerin ausgesprochene Mahnung mit Kündigungsandrohung am 10. November 2022 zugestellt wurde (act. 2/3). Mit dieser Mahnung 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 angesetzte Zahlungsfrist lief ungenutzt ab. Die eingeschriebene, auf amtlichem Formular per 31. Januar 2022 ausgesprochene Kündigung vom 29. Dezember 2022 wurde von der Gesuchsgegnerin nicht abgeholt (act. 2/3). Jedoch wurde ihr eine Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt (act. 2/7), womit die Kündigung nach dem vorher Dargelegten wirksam wurde. 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. 266l 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 von der Gesuchstellerin ausgesprochene Kündigung als gültig erweist. Seit dem 1. Februar 2022 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 Zürich 9 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 kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Die nicht vertretene Gesuchstellerin verlangt gemäss ihrem Rechtsbegehren eine Parteientschädigung ohne diese zu beziffern oder näher zu begründen. Da ein wesentlicher Aufwand der Gesuchstellerin für das vorliegende Verfahren nicht ersichtlich ist, namentlich kein Rechtsvertreter beigezogen wurde, ist von der Zusprechung einer Parteientschädigung abzusehen.

5.3. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 44'264.40 ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 3'000.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung § 8 Abs. 1 GebV OG). Diese 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, die Bürofläche von ca. 243 m² im 5. Obergeschoss sowie die beiden Einstellplätze Nr. 238 und 239 im 2. Untergeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ... in ... Zürich ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen
2. Das Stadttammannamt Zürich 9 wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 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 31. August 2022.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.00.
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. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich 9.
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 44'264.40.

Zürich, 4. Mai 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler