

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE230015-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie Gerichtsschreiber Dr. Severin
Harisberger

Urteil vom 16. März 2023

in Sachen

A._____,

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 demgemäss zu befehlen, die von ihr gemietete Bürofläche (ca. 130 m²) im 2. Obergeschoss (Nord) der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 8. Februar 2023 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1; act. 3/II-III, 3/1-8). Mit Verfügung vom 14. Februar 2023 (act. 4) wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt, den sie innert Frist leistete (act. 6). Mit nämlicher Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin eine Frist von 20 Tagen ab Erhalt der Verfügung angesetzt, um zur Ausweisung Stellung zu nehmen, mit der Androhung, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde. Die Verfügung wurde von der Gesuchsgegnerin am 17. Februar 2023 in Empfang genommen (act. 5/2). Die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist zur Stellungnahme lief infolgedessen am 9. März 2023 ab. Bis heute liess sie sich nicht vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben (Art. 33 ZPO sowie Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG; BGE 144 III 346 E. 1.2.1; BGE 142 III 515 E. 2.2; act. 3/II-III).

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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).

4. Beurteilung

4.1. Sachverhalt

Die Parteien schlossen am 11. Mai 2022 einen befristeten Mietvertrag betreffend das streitgegenständliche Mietobjekt. Demnach ist der jährliche Mietzins von total CHF 30'320.– quartalsweise im Voraus auf den 1. eines Kalenderquartals zahlbar (act. 1 Rz. 14; act. 3/1). Nachdem die Gesuchsgegnerin den Mietzins für das dritte Quartal 2022 nicht bezahlt hatte, mahnte die Gesuchstellerin – vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung E. _____ AG – die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 14. Juli 2022 ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen an, um den Ausstand zu bezahlen. Die Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass das Mietverhältnis ausserordentlich gemäss Art. 257d OR gekündigt werde, sollte die Zahlung nicht innert dieser Frist eingehen (act. 1 Rz. 15; act. 3/2). Das Schreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 15. Juli 2022 zugestellt (act. 1 Rz. 16; act. 3/3-4). Die Gesuchsgegnerin zahlte die ausstehende und abgemahnte Mietzinsforderung innert der angesetzten Frist nicht (act. 1 Rz. 17; act. 3/5). Daher kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis androhungsgemäss mit amtlichem Kündigungsfeld vom 17. August 2022 unter Hinweis auf den Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257d OR mit Wirkung auf den 30. September 2022 (act. 1 Rz. 18; act. 3/6). Die Kündigung wurde der Gesuchsgegnerin am 18. August 2022 zugestellt (act. 1 Rz. 19; act. 3/6-7). Mit Schreiben vom 29. August 2022 forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin auf, das Mietobjekt bis spätestens 4. Oktober 2022 zu räumen (act. 1 Rz. 20; act. 3/8). Die Gesuchsgegnerin kam dieser Aufforderung nicht nach und nachfolgende Versuche der Gesuchstellerin zur Kontaktaufnahme mit der Gesuchsgegnerin bleiben erfolglos (act. 1 Rz. 21). Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis heute weder geräumt noch zurückgegeben (act. 1 Rz. 22).

Der Sachverhalt ist unbestritten. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

4.2. Rechtslage

Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; BGE 141 III 23 E. 3.2). Bei Zahlungsrückstand des Mieters kann ihm die Vermieterin 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 Zugang des Schreibens beim Mieter, bei Zustellung durch eingeschriebenen Brief mit dessen Behändigung am Postschalter bzw. nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist (BGE 119 II 147 E. 2; *relative Empfangstheorie*). Beahlt der Mieter nicht fristgerecht, so kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Für die Zustellung der Kündigung kommt die *uneingeschränkte Empfangstheorie* zur Anwendung, wonach ein Einschreiben als zugestellt gilt, wenn es der Adressat mit der im Briefkasten vorgefundenen Abholungseinladung erstmals bei der Poststelle abholen kann, mithin regelmässig am Tag nach dem Zugang der Abholungseinladung (BGE 137 III 208 E. 3.1.2). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgegeben werden. Gleichzeitig hat die Eigentümerin einer Sache das Recht, sie gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von jedem, der sie ihr vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Aufgrund des Zahlungsrückstands der Gesuchsgegnerin hat die Gesuchstellerin ihr schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Das Schreiben ging der Gesuchsgegnerin am 15. Juli 2022 zu (act. 3/4), womit die Zahlungsfrist am 14. August 2022 ablief. Nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist löste die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsformular vom

17. August 2022 per 30. September 2022 auf. Die Kündigung ging der Gesuchsgegnerin am 18. August 2022 zu (act. 3/7). Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 30. September 2022 beendet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat.

Die Rechtslage ist klar. Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

5. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO können bei einem Entscheid auf eine Verpflichtung zu einem Tun direkte oder indirekte Vollstreckungsmassnahmen angeordnet werden.

Zur Durchsetzung des zu erteilenden Ausweisungsbefehls ist die von der Gesuchstellerin beantragte Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde, das Stadttammannamt D._____, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, anzuordnen. Diese Anweisung ist aus Gründen der Rechtssicherheit zu befristen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 15'160.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 9; act. 3/1), beträgt die nach § 4 Abs. 1 GebV OG zu ermittelnde Grundgebühr knapp

CHF 2'500.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 1'800.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung (§ 11 Abs. 1 Satz 1 AnwGebV). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert beträgt die Grundgebühr gemäss § 4 Abs. 1 AnwGebV knapp CHF 3'200.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'100.– zu bezahlen.

Das Gericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr belegte Bürofläche (ca. 130 m²) im 2. Obergeschoss (Nord) der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Das Stadttammannamt D. _____ wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 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 16. Juni 2023.

3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 1'800.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt, wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt wird.

5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 2'100.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamts D._____.
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 15'160.–.

Zürich, 16. März 2023

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Severin Harisberger