

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE230146-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie der
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 20. März 2024

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 die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihr gemieteten zwei Lagerräume (ca. 120 m² und ca. 131 m²) im 2. Stock der Liegenschaft C. _____ 1 (Gebäude ...), D. _____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
 2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt Embrachertal anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 1. Dezember 2023 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 4. Dezember 2023 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt und der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Diese mittels Gerichtsurkunde an die E. _____-strasse 2, F. _____, versandte Verfügung wurde von der Gesuchsgegnerin nicht abgeholt (act. 5/2), weshalb die Kantonspolizei Uri am 14. Dezember 2023 mit der Zustellung beauftragt wurde (act. 7). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Am 22. Februar 2024 teilte die Kantonspolizei Uri mit, dass die Verfügung vom 4. Dezember 2023 der Gesuchsgegnerin nicht zugestellt werden konnte (Prot. S. 4). Daher wurde die Verfügung im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert und gilt damit am Tag der Publikation im SHAB (tt.mm.2024) als zugestellt (act. 11; Art. 141 Abs. 2 ZPO). Die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist zur Stellungnahme lief infolgedessen am tt.mm.2024 ungenutzt 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 142 III 515 E. 2.2).

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

Am 25. März 2021 schloss die Gesuchstellerin mit der Gesuchsgegnerin einen Mietvertrag über zwei Lagerräume mit einer Fläche von ca. 120 m² und ca. 131 m² im 2. Stock der Liegenschaft C._____ 1 (Gebäude ...), D._____ (act. 1 Rz. 8; act. 3/3). Der monatliche Bruttomietzins betrug zu Beginn des Mietverhältnisses CHF 3'041.45 und wurde per 1. Januar 2023 auf CHF 3'145.25 erhöht (act. 1 Rz. 8; act. 3/3; act. 3/4). Nachdem die Gesuchsgegnerin die Mietzinsen ab dem Monat Mai 2023 nicht mehr bezahlte, mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 29. August 2023 für die Monate Mai bis August 2023 und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen (act. 1 Rz. 9; act. 3/6). Da das Einschreiben der Gesuchsgegnerin nicht zugestellt werden konnte, wurde es ihr am 30. August 2023 zur Abholung gemeldet (act. 1 Rz. 9; act. 3/7-8). Die Gesuchsgegnerin holte das Schreiben innerhalb der siebentägigen Abholfrist nicht ab. Nachdem die Gesuchsgegnerin den ausstehenden Betrag innert Frist nicht bezahlt hatte, kündigte ihr die Gesuchstellerin mit amtlichen Formular vom 11. Oktober 2023 auf den 30. November 2023 (act. 1 Rz. 10; act. 3/9). Das am 12. Oktober 2023 zur Abholung gemeldet Einschreiben wurde von der Gesuchsgegnerin innerhalb der siebentägigen Abholfrist nicht abgeholt (act. 3/10-11).

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 der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen 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). Sie beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Mieterin, bei Zustellung durch eingeschriebenen Brief mit dessen Behändigung am Postschalter bzw. nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist (BGE 119 II 147 E. 2.; *relative Empfangstheorie*). Bezahlte die Mieterin nicht fristgerecht, so kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tage, 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, wer Eigentümer einer Sache ist, das Recht, sie gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von jedem, der sie ihm vorenthält, heraus zu verlangen 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 wurde der Gesuchsgegnerin am 30. August 2023 zur Abholung gemeldet (act. 3/8), weshalb die Kündigungsandrohung als am 6. September 2023 als zugestellt gilt. Damit lief die Zahlungsfrist am 6. Oktober 2023 ab. Nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist hat die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsformular vom

11. Oktober 2023 per 30. November 2023 aufgelöst (act. 3/9). Das Kündigungsschreiben konnte die Gesuchsgegnerin erstmals am 13. Oktober 2023 bei der Poststelle abholen (act. 3/11), weshalb es per diesem Datum als zugestellt gilt. Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 30. November 2023 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). Dabei können gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO 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 des Gemeindeammannamt Embrachertal, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, anzuordnen.

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 18'871.50, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 7), beträgt die Grundgebühr rund CHF 3'000.–. Unter Berücksichtigung von § 4, § 8 Abs. 1

und § 10 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 2'000.– 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 nach § 4 Abs. 1 AnwGebV ermittelte Grundgebühr rund CHF 3'700.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'500.– zu bezahlen.

Das Gericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemieteten zwei Lagerräume im 2. Stock (ca. 120 m² und ca. 131 m²) der Liegenschaft E. _____-strasse 1 (Gebäude ...), D. _____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Das Gemeindeammannamt Embrachertal wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 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 vorzuschiessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 2'000.– 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 2'500.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammannamt Embrachertal sowie 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 Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (sub-sidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bun-desgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 18'871.50.

Zürich, 20. März 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen