

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE230160-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie die
Gerichtsschreiberin Dr. Isabel Geissberger

Urteil vom 1. 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. 1)

- " 1. Es sei der Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen bzw. diese sei zu verpflichten, der Vermieterin die Lagerflächen von ca. 448 m² im Untergeschoss und den Garagenplatz Nr. 1 in der Liegenschaft C. _____-Strasse ..., D. _____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadttammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf und Zuständigkeit

1.1. Die Gesuchstellerin reichte mit Gesuch vom 21. Dezember 2023 (Datum Poststempel) die einleitend gestellten Rechtsbegehren im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO ein (act. 1; act. 2; act. 3/II–III; act. 3/1–6). Mit Verfügung vom 27. Dezember 2023 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 2'400.– angesetzt, welchen sie innert Frist bezahlte (act. 4, 8). Nach einem erfolglosen Zustellungsversuch durch die Regionalpolizei E. _____, konnte das Gesuch der Gesuchsgegnerin am 29. Januar 2024 zugestellt werden (act. 9, 10, 11). Mit Verfügung vom 2. Februar 2024, welche ihr am 6. Februar 2024 zugestellt werden konnte, wurde der Gesuchsgegnerin sodann Frist zur Stellungnahme angesetzt, innert welcher sie sich nicht vernehmen liess (act. 16, 17/2). Androhungsgemäss ist daher aufgrund der Akten zu entscheiden.

1.2. Das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist für das vorliegende Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 29 und Art. 33 ZPO örtlich und gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG sachlich zuständig (vgl. act. 1 Rz. 2 ff.; BGE 140 III 155 E. 4.3; BGE 139 III 457 E. 3.1 ff.).

2. Rechtliches

2.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO 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). Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar, wenn die Tatsachen ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden können. 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 141 III 23 E. 3.2. = Pra 104 [2015] Nr. 114; BGE 138 III 123 E. 2.1.2. m.w.H.).

2.2. 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). 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 des Mietverhältnisses die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung gelangt. Mithin ist eine eingeschrieben zugestellte Kündigung bereits 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 = Pra 103 [2014] Nr. 95; BGE 137 III 208 E. 3.1.2 = Pra 100 [2011] Nr. 106).

2.3. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin bei Gericht um Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER JÜRGEN P., in: SVIT-Kommentar, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 26 zu Art. 267–267a OR) und Vollstre-

ckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3. Sachverhalt und Würdigung

3.1. Aufgrund der unbestritten gebliebenen Vorbringen der Gesuchstellerin ist vom folgenden massgeblichen Sachverhalt auszugehen: Mit Mietvertrag vom 27. Januar 2021 mietete die Gesuchsgegnerin von der Gesuchstellerin die streitgegenständliche Lagerfläche von rund 448m² und den Garagenplatz Nr. 1 in der Liegenschaft C._____-Strasse ..., D._____ mit Mietbeginn 1. Februar 2021 (act. 1 Rz. 9; act. 3/1). Als Bruttomietzins vereinbarten die Parteien den Betrag von CHF 3'302.65 pro Monat, bestehend aus dem Nettomietzins von CHF 3'102.– für den Lagerraum und den Garagenplatz Nr. 1 sowie einem Akonto für Nebenkosten im Betrag von CHF 200.– monatlich. Mit amtlichem Formular vom 19. Januar 2022 wurde der Mietzins auf CHF 3'007.– netto pro Monat angepasst. Der neue Bruttomietzins betrug demnach ab dem 1. April 2022 CHF 3'323.– monatlich (act. 1 Rz. 10; act. 3/2). Nachdem die Gesuchsgegnerin den Mietzins für den Monat September 2023 nicht bezahlte, mahnte die Gesuchstellerin mit Schreiben vom 14. September 2023 und setzte der Gesuchsgegnerin eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt im Sinne von Art. 257d OR an. Mit dem Mahnschreiben war auch die Kündigungsandrohung verbunden. Das Schreiben ging der Gesuchsgegnerin am 21. September 2023 zu (act. 1 Rz. 11, Rz. 18; act. 3/3–4). Die Gesuchsgegnerin beglich den ausstehenden Mietzins innert Frist nicht, daher kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis per 30. November 2023 mit amtlichem Kündigungsformular vom 26. Oktober 2023, welches am 30. Oktober 2023 zur Abholung gemeldet wurde und am 31. Oktober 2023 zur Abholung bereit lag (act. 1 Rz. 12, Rz. 19; act. 3/5). Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt trotz Aufforderung der Gesuchstellerin nicht zurückgegeben (act. 1 Rz. 13).

3.2. Die Voraussetzungen für die Ausweisung sind unbestritten, belegt und die Rechtslage ist klar. Die Gesuchsgegnerin ist im Zahlungsrückstand und leistete die offene Mietzinsforderung trotz Mahnung mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in der Höhe von CHF 3'323.– zzgl. Mahngebühr von CHF 30.– nicht. Nach Ablauf der unbenutzten Zahlungsfrist am 23. Oktober 2023 erfolgte die

formgültige Kündigung nach Art. 266I OR. Diese wurde der Gesuchsgegnerin am 30. Oktober 2023 zur Abholung gemeldet und lag am 31. Oktober 2023 zur Abholung bereit. Nach der uneingeschränkten Empfangstheorie (vgl. vorstehend E. 2.2) gilt sie als spätestens am 31. Oktober 2023 zugestellt, daher ist die 30-tägige Kündigungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 2 OR auf den 30. November 2023 gewahrt. Die Gesuchsgegnerin hat daher kein Gebrauchsrecht mehr an der streitgegenständlichen Lagerfläche von 448m² sowie am Garagenplatz Nr. 1. Damit hält sich die Gesuchsgegnerin seit dem 1. Dezember 2023 unberechtigt im Sinn von Art. 641 Abs. 2 ZGB in der im Eigentum der Gesuchstellerin stehenden Gewerbeliegenenschaft auf. Antragsgemäss ist der Gesuchsgegnerin daher zu befehlen, das Mietobjekt ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.

3.3. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das zuständige Gemeindeammann- und Betreibungsamt F._____ ZH ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbeutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. 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). Im Falle einer Ausweisung beziffert sich der Streitwert nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bis zur effektiven Ausweisung, wobei im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen praxisgemäss von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen ist (BGE 144 III 346 E. 1.2.1; ZR 114 [2015] Nr. 14 E. 3.3.). Bei einem Mietzins von CHF 3'323.– pro Monat (act. 1 Rz. 10) ist von einem Streitwert von CHF 19'938.– auszugehen. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG und unter Berücksichtigung einer Reduktion wegen Erledigung nach Säumnis gemäss § 10 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf CHF 2'000.– festzusetzen.

4.2. Die Kosten sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken und dieser ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

4.3. Ausgangsgemäss ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert sowie in Anwendung von § 4 Abs. 2 und § 9 AnwGebV ist die Gebühr auf CHF 2'600.– festzusetzen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen die Lagerflächen von 448m² im Untergeschoss und den Garagenplatz Nr. 1 in der Liegenschaft C. _____ - Strasse ..., D. _____ ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.
2. Das Gemeindeammann- und Betreibungsamt F. _____ ZH wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, 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 Parteientschädigung von CHF 2'600.– zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammann- und Betreibungsamts F._____ ZH.
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. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 19'938.–.

Zürich, 1. März 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. Isabel Geissberger