

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE170009-O

U/ee

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie der Gerichtsschreiber
Rafael Rutgers

Urteil vom 9. Februar 2017

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

B._____ AG,

Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- " 1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demzufolge zu befehlen, den von ihr gemieteten Büroraum (ca. 244m²) im 5. Obergeschoss sowie die Abstellplätze Nr. 2 und 3 im Innenhof der Liegenschaft C._____-Strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt umgehend zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt Zürich ... sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte ihr Begehren am 13. Januar 2017 (Datum Poststempel) hierorts ein (act. 1). Mit Verfügung vom 17. Januar 2017 wurde der Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) eine einmalige Frist von 14 Tagen ab Erhalt der Verfügung angesetzt, um die Klage zu beantworten. Dies unter der Androhung, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden würde (act. 4). Gleichzeitig wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses angesetzt, welcher fristgerecht einging (act. 8). Die Verfügung vom 17. Januar 2017 (act. 4) wurde der Beklagten am 19. Januar 2017 postalisch zugestellt (act. 5/2). Am 20. Januar 2017 wurde sie sodann im kantonalen Amtsblatt publiziert (act. 7). Da sich die Beklagte innert Frist bzw. bis Dato nicht hat vernehmen lassen, ist androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden (Art. 147 Abs. 2 ZPO).

2. Prozessvoraussetzungen

Die Prozessvoraussetzungen sind gegeben. Insbesondere ergibt sich die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6

Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (vgl. zur sachlichen Zuständigkeit die Urteile des Bundesgerichts 4A_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und 4A_480/2013 vom 10. Februar 2014).

3. Sachverhalt

Gemäss der unbestritten gebliebenen Darstellung der Klägerin, an deren Richtigkeit zu zweifeln kein Anlass besteht (Art. 153 Abs. 2 ZPO), und in Übereinstimmung mit den von ihr eingereichten Urkunden (act. 3/1-15) ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Die Parteien schlossen mit Datum vom 20. Januar 2016 einen bis 31. März 2021 echt befristeten Mietvertrag betreffend die streitgegenständlichen Büroräume (ca. 244 m²) im 5. Obergeschoss der Liegenschaft C.____-Strasse ... in ... Zürich sowie mit Datum vom 17. Februar 2016 bzw. 15. März 2016 zwei weitere Mietverträge bezüglich den Autoabstellplätzen Nr. 2 und Nr. 3 im Innenhof der genannten Liegenschaft ab. Dabei wurde der Mietzins für die Büroräume auf CHF 10'870.20 brutto pro Monat und die Mietzinse für die Autoabstellplätze auf je CHF 378.– brutto pro Monat festgesetzt (act. 1 Rz 13 f.; act. 3/1-3).

Mitte September 2016 hatte die Beklagte ihre Mietzinszahlungen für den Monat September 2016 von CHF 11'626.20 noch nicht geleistet, weshalb ihr gestützt auf Art. 257d OR eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt wurde. Diese Mahnung, welche mit einer Kündigungsandrohung bei unbenütztem Fristablauf verbunden war, wurde der Beklagten am 15. September 2016 zugestellt. Nachdem innert der angesetzten Zahlungsfrist weder bei der Klägerin noch bei deren Liegenschaftsverwaltung eine Zahlung eingegangen war, kündigte die Klägerin die Mietverhältnisse androhungsgemäss mittels eingeschrieben versandten, amtlichen Kündigungsformularen vom 27. Oktober 2016 mit Wirkung auf den 30. November 2016. Die drei Kündigungsformulare wurden der Beklagten am 28. Oktober 2016 zugestellt (act. 1 Rz 15 ff.; act. 3/4-13).

Mit Schreiben der Liegenschaftsverwaltung vom 23. November 2016 wurde die Beklagte aufgefordert, die Mietobjekte am 30. November 2016 vertragsgemäss

geräumt, in den Zustand Grundausbau zurückgebaut sowie gereinigt der Klägerin zu übergeben, welcher Aufforderung sie jedoch keine Folge leistete. Vielmehr erkundigte sich der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat der Beklagten, D._____, danach, ob die Klägerin bereit sei, mit der Beklagten einen neuen Mietvertrag ab 1. Dezember 2016 abzuschliessen, sollten sämtliche ausstehenden Mietzinsbetreffnisse innerhalb der nächsten Arbeitswoche beglichen werden. In der Folge wurde die versprochene Zahlung im Umfang von CHF 34'908.60 (Mietzinsbetreffnisse September 2016 - November 2016, zuzüglich Mahngebühren) mit Valutadatum vom 2. Dezember 2016 auf dem Konto der Liegenschaftenverwaltung gutgeschrieben. Die der Beklagten daraufhin zugestellten, von der Klägerin noch nicht unterschriebenen Mietverträge wurden von der Beklagten jedoch nicht retourniert. Die Beklagte macht dennoch auch im heutigen Zeitpunkt keinerlei Anstalten, ihre Mietobjekte zu verlassen. Die Mietzinse für die Monate Dezember 2016 und Januar 2017 hat sie nicht bezahlt (act. 1 Rz 19 ff.; act. 3/6, 3/14 und 3/15).

4. Rechtliches

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). 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 [m.w.H.]).

Bei Zahlungsrückstand des Mieters kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen 30 Tage. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

5. Würdigung

Die formalen Voraussetzungen der Kündigung wegen Zahlungsverzugs sind mit der Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 13. September 2016 (act. 3/4) – welche am 15. September 2016 zugestellt wurde (act. 3/5) – und den Kündigungen mittels amtlicher Formulare vom 27. Oktober 2016 (act. 3/7-9) eingehalten (Art. 257d und 266I OR). Der Gültigkeit der Kündigungen steht somit nichts entgegen. Die nachträgliche Begleichung der Mietzinsausstände durch die Beklagte vermag daran nichts mehr zu ändern. Neue Mietverhältnisse kamen sodann nicht zustande, da zumindest die Klägerin die neuen Mietverträge nicht unterzeichnete, was Voraussetzung für deren Gültigkeit gewesen wäre (vgl. act. 3/1 Ziff. 30 bzw. 3/2 und 3/3 je Ziff. 12). Aufgrund des liquiden Sachverhalts und der klaren Rechtslage hat die Beklagte damit sowohl gestützt auf Vertrag (Rückgabe Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses) wie auch aus Eigentum (Art. 641 ZGB) die Mieträumlichkeiten und Aussenabstellplätze antragsgemäss zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.

6. Kosten und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend einem Betrag von CHF 69'757.20 entspricht. Die von der Beklagten zu tragende Gerichtsgebühr ist auf CHF 3'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG). Die Beklagte ist zudem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteienschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV).

Der Einzelrichter erkennt:

1. **Der Beklagten wird befohlen**, die Mietobjekte (Büroraum [ca. 244 m²] im 5. Obergeschoss sowie Abstellplätze Nr. 2 und 3 im Innenhof der Liegenschaft C. _____-Strasse ..., ... Zürich) unverzüglich zu verlassen und der

Klägerin in geräumtem und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.

2. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.–.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmannamts Zürich
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 69'757.20.

Zürich, 9. Februar 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Rafael Rutgers