

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE170031-O

U/dz

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie der Gerichtsschreiber
Roman Kariya

Urteil vom 7. März 2017

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____ Sàrl,

Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Gesuch:
(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei der Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihr gemietete Geschäftsraumfläche, EG, ca. 300 m², in der Liegenschaft C._____ - Strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte ihr Gesuch um Ausweisung, datiert vom 6. Februar 2017, am 5. Februar 2017 (Datum Poststempel) hierorts ein (act. 1; act. 3/II,III,1-6). Mit Verfügung vom 7. Februar 2017 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) Frist zur Stellungnahme angesetzt, unter Androhung eines Aktenentscheids im Säumnisfall (act. 4). Die entsprechende Verfügung konnte der Beklagten am 10. Februar 2017 zugestellt werden (act. 5/3). Der Gerichtskostenvorschuss ging in der Folge rechtzeitig ein (act. 8). Die Beklagte hat sich indessen innert Frist bzw. bis dato nicht vernehmen lassen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

2. Prozessvoraussetzungen

Die Prozessvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO (zur sachlichen Zuständigkeit vgl. die Urteile des Bundesgerichts 4A_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und 4A_480/2013 vom 10. Februar 2014). In mietrechtlichen Angelegenheiten liegt das Streitwertfordernis bei CHF 15'000.-.

Dem steht auch § 44 lit. b des kantonalen GOG, in welchem für die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts ein Streitwertfordernis von CHF 30'000.– festgesetzt wurde, nicht entgegen. Der Bund hat nämlich von seiner Rechtsetzungs-kompetenz Gebrauch gemacht und die sachliche Zuständigkeit für jene Streitsachen, welche die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 lit. a-c ZPO erfüllen, abschliessend geregelt. Diesbezüglich ist eine parallele Zuständigkeitsregelung durch den Kanton daher ausgeschlossen (vgl. BGE 140 III 155, E. 4.3).

3. Sachverhalt

Da sich die Beklagte nicht vernehmen liess, ist – wie erwähnt – androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden. Entsprechend ist von folgender klägerischer Sachdarstellung, die durch die eingereichten Akten belegt ist, auszugehen:

Am 13. April 2016 schlossen die Parteien (die Klägerin als Vermieterin, vertreten durch die D._____ AG, und die Beklagte als Mieterin) einen Mietvertrag betreffend den Geschäftsraum EG, in der Liegenschaft C._____ -Strasse ..., ... Zürich (ca. 300 m²), mit einem Mietzins von CHF 3'120.– brutto pro Monat (zahlbar jeweils monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats). Die Beklagte befand sich Mitte Oktober 2016 mit der Bezahlung des zu leistenden Mietzinses im Betrag von CHF 3'120.– im Verzug. Ihr wurde daher mit Mahnschreiben vom 19. Oktober 2016 eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung des Mietzinsausstandes angesetzt, mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei unbenütztem Fristablauf das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin ausserordentlich gekündigt werde. Die eingeschriebene Postsendung wurde von der Beklagten nicht abgeholt. Da in der Folge der betreffende Mietzinsausstand nicht bezahlt worden war, wurde das betreffende Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 29. November 2016 mit Wirkung auf den 31. Dezember 2016 gekündigt. Auch diese eingeschriebene Postsendung wurde von der Beklagten nicht abgeholt. Die Beklagte hat das betreffende Mietobjekt bis dato nicht zurückgegeben bzw. verlassen (act. 1 S. 4 ff. Rz. 7 ff.; act. 3/1-6).

4. Rechtliches

4.1. 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). 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.).

4.2. Ist die Mieterin mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Abs. 1). Bei der Zahlungsfristansetzung beginnt die Frist mit dem Zugang bzw. Empfang durch die Mieterin. Bei einer eingeschriebenen Postsendung ist auf den Zeitpunkt der konkreten Abholung auf dem Postbüro abzustellen. Wird die Mitteilung innert der siebentägigen Abholungsfrist nicht abgeholt, so gilt der letzte Tag als fiktives Zustelldatum (sog. eingeschränkte Empfangstheorie; BGE 119 II 147, E. 2).

Bezahlt die Mieterin innert der angesetzten Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 2). Bei Kündigungen gelangt 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 dem Empfänger nach dem üblichen Lauf der Dinge zumutbar ist, auch wenn sie erst später davon Kenntnis erlangt (Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2014 vom 19. Mai 2014, E. 5.1; BGE 137 III 208, E. 3).

4.3. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Auswei-

sung der Mieterin ersuchen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Art. 267-267a N. 15). Mit dem Ausweisungsgesuch kann die Vermieterin Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

5. Würdigung

Vorliegend ist die Rechtslage klar, womit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben ist. Denn der Beklagten wurde schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt und angedroht, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Dieses Schreiben betreffend die Zahlungsfristansetzung konnte der Beklagten rechtsgültig am 27. Oktober 2016 (Ablauf der siebentägigen Abholungsfrist) zugestellt werden (act. 3/2, Anhang). Die 30-tägige Zahlungsfrist lief damit am 26. November 2016 ab. Nachdem der ausstehende Mietzins nicht bezahlt worden war, wurde sodann das Mietverhältnis per 31. Dezember 2016 gekündigt. Die Abholungseinladung dieses Schreibens ging der Beklagten am 1. Dezember 2016 zu (act. 3/5, Anhang), und die Kündigungsfrist begann somit am Folgetag, also am 2. Dezember 2016, zu laufen. Die 30-tägige Kündigungsfrist (bis 31. Dezember 2016) ist damit gewahrt worden.

Entsprechend wurde das Mietverhältnis rechtsgültig gekündigt. Dennoch hat die Beklagte das Mietobjekt (auch) bis zum 31. Dezember 2016 bzw. bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich somit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist.

Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, das Mietobjekt (Geschäftsraum im EG, ca. 300 m², in der Liegenschaft C._____-Strasse ..., ... Zürich) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben.

Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dem ist stattzugeben. Das Stadtmannamt Zürich... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss ist 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 CHF 18'720.– ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 1'500.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen.

Sodann ist der Klägerin – in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 9 AnwGebV OG – eine Parteientschädigung von CHF 1'800.– zuzusprechen. Die Klägerin beantragt, ihr sei die Parteientschädigung zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zuzusprechen (act. 1 S. 2). Dem steht indessen die grundsätzliche Möglichkeit des Vorsteuerabzugs entgegen. Wäre ein entsprechender Abzug nicht oder nicht vollumfänglich möglich, so hätte dies die Klägerin behaupten und belegen müssen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5.; ZR 104 [2005] Nr. 76; SJZ 101 [2005] 531 ff.), was sie indessen nicht tat. Folglich ist ihr die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, das Mietobjekt, Geschäftsraum im EG, ca. 300 m², in 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 Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'500.–.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Klägerin wird das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 1'800.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammamts 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 Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 18'720.–.

Zürich, 7. März 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Roman Kariya