

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220093-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie die Gerichtsschreiberin
Livia Schlegel

Urteil vom 29. November 2022

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____,
Gesuchsgegnerin

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

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei der Gesuchsgegnerin zu befehlen, der Gesuchstellerin die 5½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 3. OG, inkl. Kellerabteil sowie Waschküche/Trockenräume DG, A. _____ ..., ... Zürich, und den Einstellplatz Nr. ... in der Einstellhalle, A. _____ ..., ... Zürich, unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle;
2. Das Stadtammannamt Zürich ... sei anzuweisen, den Befehl gemäss Ziff. 1 hiervoor nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin mittels Zwangsräumung zu vollstrecken;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien bestand je ein Mietvertrag über die 5 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss (inklusive Waschküche und Trockenräume im Dachgeschoss sowie ein Kellerabteil) und über den Einstellplatz Nr. ... in der Einstellhalle am A. _____ ... in ... Zürich (act. 3/2 und act. 3/5). Der monatlich im Voraus geschuldete Bruttomietzins belief sich zuletzt auf total CHF 4'810.–, davon CHF 4'631.– für die Wohnung und CHF 179.– für den Einstellplatz (act. 3/4 und act. 3/6). Die Mietverträge waren ursprünglich zwischen der Gesuchsgegnerin und C. _____ abgeschlossen worden, welcher die Liegenschaft mit Sacheinlage-/Sachübernahmevertrag vom tt.mm.2014 (act. 3/9) auf die Gesuchstellerin übertrug.

1.2. Mit Mahnschreiben vom 10. Mai 2022 (act. 3/10) forderte die Vermieterin (fortan: Gesuchstellerin) die Mieterin (fortan: Gesuchsgegnerin) zur Zahlung des ausstehenden Mietzinses für die Monate April und Mai 2022 innert 30 Tagen auf, verbunden mit der Androhung einer ausserordentlichen Kündigung im Unterlassungsfall. Nachdem die Gesuchsgegnerin die ausstehenden Mietzinszahlungen innert Frist nicht beglichen hatte, kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis

über die 5 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2022 auf den 31. Juli 2022 (act. 3/11; den Einstellplatz mit amtlichem Formular vom 13. Juli 2022 auf den 31. August 2022, act. 3/12).

1.3. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2022 (act. 1; Datum des Poststempels) ersuchte die Gesuchstellerin mit eingangs genannten Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin. Mit Verfügung vom 6. Oktober 2022 (act. 4) wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und zur Erklärung angesetzt, wer ihre Vollmacht unterzeichnet habe. Die Gesuchsgegnerin wurde mit derselben Verfügung zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Eingabe vom 7. Oktober 2022 (act. 6) teilte die Gesuchstellerin mit, dass ihre Vollmacht durch C._____ als Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift unterzeichnet worden sei. Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (vgl. act. 7). Da die postalische Zustellung an die Gesuchsgegnerin nicht möglich war (vgl. act. 5/2), wurde ihr die Verfügung am 24. Oktober 2022 amtlich zugestellt (act. 8 und 9).

1.4. Die der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzte Frist lief am 14. November 2022 ungenutzt ab. Bis heute liess sie sich nicht verlauten. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus Art. 33 ZPO. In sachlicher Hinsicht ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Einzelgericht am Handelsgericht des Kantons Zürich für die Behandlung von Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen zwingend zuständig, soweit die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO erfüllt sind (Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG; BGE 142 III 515 E. 2.2).

2.2. Vorliegend handelt es sich bei der Vermietung von Liegenschaften um die geschäftliche Tätigkeit der Gesuchstellerin (vgl. act. 3/2). Mit einem Streitwert von CHF 28'860.– (act. 1 S. 4) steht im mietrechtlichen Angelegenheiten die Beschwerde an das Bundesgericht offen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Zudem ist die Gesuchsgegnerin als Einzelunternehmen im Handelsregister eingetragen

(act. 3/1). Folglich liegt eine handelsrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 6 Abs. 2 ZPO vor und das hiesige Einzelgericht ist sachlich zuständig.

2.3. Ob über das knapp begründete Begehren der Gesuchstellerin im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen befunden werden kann, ist nachfolgend zu prüfen.

3. Voraussetzungen für eine Mieterausweisung im Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1. 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). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang durch die Mieterin. 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).

3.2. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabean-spruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Auswei-sung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Ba-sel/Genf 2018, Art. 267-267a N 26) und Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3.3. Um eine solche Ausweisung kann im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen ersucht werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO dann 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 von 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.). Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Ein-

reden der Gesuchsgegnerin ein liquider Sachverhalt, d.h. ein klarer Fall, vorliegen. Offensichtlich haltlose bzw. offensichtlich unbegründete Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass ihr Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung der Gesuchsgegnerin am 14. Mai 2022 zugestellt wurde (act. 3/10). Mit dieser Mahnung forderte sie die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen (Art. 257d OR) zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse auf. Die angesetzte Zahlungsfrist lief am 13. Juni 2022 ungenutzt ab, weshalb die Gesuchstellerin den Mietvertrag über die Wohnung unter Einhaltung der Formvorschriften (Art. 266I OR) sowie der gesetzlichen Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auf den 31. Juli 2022 kündigte (act. 3/11). Der Mietvertrag über den Einstellplatz Nr. ... wurde separat mit amtlichem Formular vom 13. Juli 2022 auf den 31. August 2022 gekündigt (act. 3/12). Die Kündigungen wurden soweit ersichtlich nicht angefochten.

4.2. Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht – d.h. weder zum Sachverhalt noch zu rechtlichen Belangen – geäussert, namentlich weder den Mietzinsausstand, d.h. ihren Zahlungsverzug, noch den gerade dargestellten Hergang bestritten. Insgesamt sind unter den dargelegten Umständen die Voraussetzungen für die Ausweisung unbestritten sowie belegt und die Rechtslage ist klar, weshalb sich die von der Gesuchstellerin ausgesprochenen Kündigungen als gültig erweisen. Somit hält sich die Gesuchsgegnerin seit dem 1. August 2022 unberechtigt in der Mietwohnung auf und benutzt den Einstellplatz seit dem 1. September 2022 unberechtigterweise. Deshalb ist ihr antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Mietobjekte unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemässen Zustand zu verlassen sowie der Gesuchstellerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben.

4.3. Auch gegen die von der Gesuchsgegnerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Stadttammannamt Zürich ... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Anweisung angemessen zu befristen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61; BGE 144 III 346 E. 1.2.1), was vorliegend CHF 28'860.– ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken und der Gesuchstellerin ist hierfür das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (Art. 111 Abs. 1 und 2 ZPO). Die Parteientschädigung ist auf CHF 2'500.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 AnwGebV). Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5).

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die 5 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss, inklusive Waschküche und Trockenräume im Dachgeschoss sowie ein Kellerabteil, und den Einstellplatz Nr. ... in der Einstellhalle am A._____ ... in ... Zürich unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen sowie der Gesuchstellerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben.
2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die

Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

Diese Anweisung ist befristet bis 31. März 2023.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'000.–.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird für diese Kosten das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 2'500.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich ..., an die Gesuchsgeg-nerin mittels Zustellung durch das Stadtammannamt.
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 28'860.–.

Zürich, 29. November 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Livia Schlegel