AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.17 vom 22. Mai 2024

Ag Handelsgericht, 2024-05-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HSU.2024.17

FR: AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.17 du 22 mai 2024

IT: AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.17 del 22 maggio 2024

Erwägungen

E. 2

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____ (ZH). Sie hat im Wesentlichen […] zum Zweck. Mit Urteil vom 25. Juli 2023 hat das Konkursgericht des Bezirksgerichts Bülach mit Wirkung ab dem 25. Juli 2023 über die bereits aufgelöste Gesellschaft den Konkurs eröffnet und dieses sogleich mangels Aktiven wieder eingestellt (GB III).

E. 3

Die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin unterzeichneten am 19./21. September 2022 einen befristeten Mietvertrag betreffend eine Ge- werbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der Liegenschaft […] (AG). Als Beginn des Mietverhältnisses wurde der 1. Oktober 2022, als Mie- tende der 30. September 2027 vereinbart. Der Anfangsmietzins betrug mo- natlich Fr. 7'254.10 brutto (Gesuch Rz. 14 f.; GB 1).

E. 3.1

Die Gesuchstellerin behauptet, aufgrund der eingereichten Belege seien die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO erfüllt (Gesuch Rz. 12).

E. 3.2

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Die Voraussetzung des unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalts wird auch als Liquidität des Sachverhalts be- zeichnet.7 Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegen- heit dem Offizialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

E. 3.3

Ein unbestrittener Sachverhalt liegt vor, wenn eine Partei die Tatsachen- behauptung ihres Gegners nicht bestreitet. Diesfalls gilt diese als unbestrit- ten und die betreffende Tatsache kann dem Entscheid ohne Weiteres zu- grunde gelegt werden, da über nicht bestrittene Tatsachen kein Beweis ge- führt zu werden braucht (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).8 5 LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizeri- schen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 223 N. 7.

E. 3.4

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzö- gerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen, wobei andere sofort greifbare Beweismittel nicht ausgeschlossen

sind.9 Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern die Gesuchstellerin hat den vollen Beweis der anspruchsbegrün- denden Tatsachen zu erbringen.10 Demgegenüber genügt für die Vernei- nung eines klaren Falls, dass die Gesuchsgegnerin substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete rich- terliche Überzeugung zu erschüttern. Nicht erforderlich ist, dass sie ihre Einwendungen glaubhaft macht.11

E. 3.5

Die Rechtslage ist klar, wenn die Anwendung und Auslegung einer Norm, namentlich auf Grund ihres Wortlauts, der Rechtsprechung und der be- währten Lehre, zu keinem Zweifel Anlass gibt.12 Die Rechtsfolge muss sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergeben und die Rechtsanwendung zu ei- nem eindeutigen Ergebnis führen.13 Dagegen ist die Rechtslage in der Re- gel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der ge- samten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft.14 4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin (Rechtsbegehren Ziff. 1)

E. 4.1

Parteibehauptungen Die Gesuchstellerin behauptet, für das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der Liegenschaft […]" sei zwischen den Par- teien am 19./21. September 2022 ein Mietvertrag zustande gekommen (Gesuch Rz. 1; GB 1). Infolge Zahlungsverzugs der Mietzinsbetreffnisse habe die Gesuchstellerin am 13. November 2023 eine Kündigungsandro- hung ausgesprochen (Gesuch Rz. 16 ff.; GB 2-7c). Nachdem die Gesuchs- gegnerin innert der angesetzten Frist die rückständigen Mietzinse nicht be- zahlt habe, sei ihr mit offiziellem Kündigungsformular vom 21. Dezember

E. 4.2

Rechtliches Ist der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in einem ersten Schritt schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter in einem zweiten Schritt mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ist auf dem amtlichen Formular mitzuteilen (Art. 266l Abs. 2 OR) und hat den Anforderungen der einfachen Schriftlichkeit zu genügen (Art. 266l Abs. 1 OR). Sie ist daher eigenhändig zu unterschreiben.15 Bei der Zustellung einer Kündigung im Mietrecht kommt gemäss bundes- gerichtlicher Rechtsprechung die absolute Empfangstheorie zur Anwen- dung.16 Da die Mitteilung der Kündigung die materiellrechtliche Frist der Kündigungsanfechtung auslöst (Art. 273 Abs. 1 OR), müssen sowohl der Beginn dieser Frist als auch ihre Berechnung nach dem materiellen Recht erfolgen. Die im Zivilprozess geltende Regelung nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO gilt nicht für die Fristen des materiellen Rechts.17 Dies bedeutet, dass ein eingeschriebener Brief, der dem Adressaten oder einem zur Entgegen- nahme der Sendung ermächtigten Dritten nicht tatsächlich ausgehändigt werden konnte und dem stattdessen im Briefkasten oder im Postfach eine

Abholungseinladung hinterlassen wird, als zugegangen gilt, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen kann. In der Regel handelt es sich dabei um den Tag, an dem die Abholungseinladung im Briefkasten hinterlegt wurde, wenn vom Adressa- ten erwartet werden konnte, dass er die Sendung sofort abholt, andernfalls gilt der darauf folgende Tag.18

E. 4.3

Würdigung Es ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag für das Mie- tobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der

E. 5

Mit Gesuch vom 4. April 2024 (Postaufgabe: 4. April 2024) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren: " 1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss

- 3 - zu befehlen, die von ihr gemieteten Gewerbefläche (ca. 265 m2) im 3. Obergeschoss der Liegenschaft […], ordnungsgemäss ge- räumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in ver- tragsgemässen Zustand zu übergeben. 2. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlas- senden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 8.1% MwSt. zu Lasten der Beklagten." Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe zufolge Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2024 und unter- lassener Räumung bzw. Rückgabe durch die Gesuchsgegnerin gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Anspruch auf Aus- weisung der Gesuchsgegnerin aus dem fraglichen Mietobjekt in QQ._____.

E. 6

Zum Ganzen: LEUENBERGER (Fn. 5), Art. 223 N. 5 und 6a; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 18 ff.

E. 6.1

Verlegung Die Prozesskosten werden nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, d.h. entsprechend dem Ausmass des Obsiegens bzw. Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend ist das Gesuch vollumfänglich gutzuheissen, wes- halb die Gesuchsgegnerin als unterliegend gilt und ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind. Gründe, die eine andere Verlegung nach Ermessen (vgl. Art. 107 ZPO) rechtfertigen würden, wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

E. 6.2

Gerichtskosten Die Gerichtskosten bestehen aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO), welche sich nach § 8 VKD bemisst. Sie wird in Berücksichtigung des verursachten gerichtlichen Aufwands und angesichts von Schwierigkeit und Umfang der Streitigkeit auf insgesamt Fr. 2'500.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'500.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten, d.h. Fr. 2'500.00, direkt zu er- setzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

E. 6.3

Parteientschädigung Die Parteientschädigung besteht aus den Kosten der berufsmässigen Ver- tretung der Parteien (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Bei ihrer Festsetzung ist von den

kantonalen Tarifen auszugehen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 43'524.60 (vgl. oben E. 1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 7'812.95 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von praxisgemäss 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein gerundeter Betrag von Fr. 1'953.25, womit eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abge- golten sind (§ 6 Abs. 1 AnwT). Nach einem weiteren Abzug von 20 % we- gen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT) und Hinzu- rechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'610.00, den die Ge- suchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat. Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzu- schlags ist demgegenüber nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register23 selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrer Rechtsanwältin bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).24 Die Mehr- wertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

E. 7

SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 2), Art. 257 N. 5.

E. 8

BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO.

E. 9

BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 5.

E. 10

BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 6; LEUPOLD, Der Rechts- schutz in klaren Fällen nach der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung, in: Leupold/Rüe- tschi/Stauber/Vetter (Hrsg.), Der Weg zum Recht, Festschrift für Alfred Bühler, 2008, S. 70 ff.

E. 11

BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 7.

E. 12

BGer 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 9.

E. 13

BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 9.

E. 14

BGE 138 III 123 E. 2.1.2.

 2023 die Kündigung auf den 31. Januar 2024 ausgesprochen worden (Ge- such Rz. 20 f.; GB 9-16c). Die Gesuchsgegnerin bestreitet diese Behauptungen der Gesuchstellerin nicht.

E. 15

BGE 140 III 54 E. 2.3; ZK-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Art. 266l N. 10 und 18; SVIT-KOMMEN- TAR/MÜLLER, 4. Auflage 2018, Art.266l-266o N. 8 ff. je m.w.N.

E. 16

BGE 143 III 15 E. 4.1, 140 III 244 E. 5, 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

E. 17

BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

E. 18

Zum Ganzen BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

- 8 - Liegenschaft […]" bestand und die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin ab dem 1. Oktober 2022 einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'254.10 brutto schuldete. Unbestritten ist auch, dass die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt übernommen hatte und mit der Zahlung der Mietzinse für die Monate Juli- November 2023 im Rückstand war sowie, dass die Gesuchstellerin die Ge- suchsgegnerin mit eingeschriebenen Briefen vom 13. November 2023 (GB 2 f.) mahnen, ihr die gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erforderliche Zah- lungsfrist von 30 Tagen ansetzen und ihr für den Fall der Nichtleistung die Kündigung androhen wollte. Da diese eingeschriebenen Briefe der Ge- suchsgegnerin nicht zugestellt werden konnten (GB 4 f.), wurden sie per E- Mail vom 15. November 2023 an G._____, H._____ und I._____ (GB 6-7c) geschickt. Auch die auf dem amtlichen Formular auf den 31. Januar 2024 erklärte Kündigung der Gesuchstellerin vom 21. Dezember 2023 für das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der Liegen- schaft […]" (GB 9 f.) konnte der Gesuchsgegnerin nicht per Einschreiben (GB 13 f.), sondern nur per E-Mail vom 21. Dezember 2023 zugestellt wer- den (GB 11 f.). Die Kündigung per E-Mail, womit der Gesuchsgegnerin bloss eine PDF- Kopie des eingescannten, eigenhändig auf dem amtlichen Formular unter- zeichneten Kündigungsschreibens zugeschickt wird, genügt den Former- fordernissen von Art. 266l OR grundsätzlich nicht.19 Der Zweck der eigen- händigen Unterschrift besteht jedoch darin, die Willenserklärung einer ein- deutig identifizierbaren Person zurechnen zu können.20 Die Gesuchsgeg- nerin behauptet nicht, dass sie – trotz des Erhalts der Kündigung per E- Mail – tatsächlich Zweifel über die Identität der erklärenden Person gehabt hätte. Vor diesem Hintergrund würde eine Berufung der Gesuchsgegnerin auf den Formmangel der Kündigung als zweckwidrig gelten und wäre da- mit, weil rechtsmissbräuchlich (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB), nicht zu hören. Folg- lich ist im Ergebnis von der Gültigkeit der Kündigung vom 21. Dezember 2023 auszugehen. Das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist daher gutzuheissen, indem die Gesuchs- gegnerin verpflichtet wird, das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der Liegenschaft […]" spätestens innert 10 Tagen seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheids, ordnungsgemäss geräumt und gerei- nigt der Gesuchstellerin in vertragsgemässen Zustand zu überlassen. 5. Anspruch auf Vollstreckungsmassnahmen (Rechtsbegehren Ziff. 2) In Rechtsbegehren Ziff. 2 beantragt die Gesuchstellerin, die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf ihr erstes Verlangen zu vollstrecken.

E. 19

ZK-HIGI/WILDISEN (Fn. 15), Art. 266l N. 10 m.w.N. Vgl. ausführlich auch OGer AG ZOR.2023.10 vom 14. November 2023 E. 4.2 f.

E. 20

BGE 138 III 401 E. 2.4.2.

- 9 - Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).21 Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht zu den Voll- streckungsanträgen geäussert. Aufgrund der vorliegend geltenden Dispo- sitionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) hat sich das Handelsgericht deshalb an die Anträge der Gesuchstellerin zu halten und lediglich deren Verhält- nismässigkeit zu prüfen.22 Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO beantragten Vollstreckungsmass- nahme ist nicht ersichtlich. Die Rechtsbegehren Ziff. 2 ist vollumfänglich gutzuheissen. Der Gesuch- stellerin wird damit das Recht eingeräumt, im Fall der Weigerung der Ge- suchsgegnerin bei der Regionalpolizei QT._____ die Räumung des Miet- objekts "Gewerbefläche von ca. 265 m2 im 3. Obergeschoss der Liegen- schaft […]" zu verlangen. 6. Kosten Abschliessend sind die Kosten zu verlegen. Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO).

E. 21

SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. Sep- tember 2016, Rz. 14.

E. 22

SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 21), Rz. 29.

- 10 -

E. 23

Vgl. <https://www.uid.admin.ch> (zuletzt besucht am 22. Mai 2024).

E. 24

Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Partei- entschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <https://www.ag.ch/me- dia/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf> (zuletzt besucht am 22. Mai 2024).

- 11 - Der Präsident erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.