

# BGer 4A 157/2023 vom 2. Mai 2023

Bundesgericht, 2023-05-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_157\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_157_2023)

FR: TF 4A 157/2023 du 2 mai 2023

IT: TF 4A 157/2023 del 2 maggio 2023

## Regeste

Mieterausweisung; Kostenaufgabe, | Vertragsrecht

## Erwägungen

### E. 1

Mit Mietvertrag vom November 2018 vermietete die Beschwerdegegnerin der J. \_\_\_\_\_ AG Büroflächen von ca. 412 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss an der U. \_\_\_\_\_ strasse in V. \_\_\_\_\_ samt fünf Parkplätzen. Im Juni 2021 schlossen die Beschwerdegegnerin und die J. \_\_\_\_\_ AG einen weiteren Mietvertrag betreffend Büroflächen von ca. 206 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss an der U. \_\_\_\_\_ strasse in V. \_\_\_\_\_. Mit Wirkung per 1. Juni 2022 wurden beide Mietverträge von der J. \_\_\_\_\_ AG auf die weitere Verfahrensbeteiligte 2 übertragen. Nach einer Zahlungsverzugskündigung der Mietverträge wies das Handelsgericht des Kantons Zürich auf Gesuch der Beschwerdegegnerin mit Verfügung und Urteil vom 10. Februar 2023 (im folgenden: der angefochtene Entscheid) die Beschwerdeführerin und die weiteren Verfahrensbeteiligten 1, 2 und 4-7 an, die genannten Mietobjekte unverzüglich zu verlassen und der Beschwerdegegnerin in ordnungsgemäss geräumtem, gereinigtem und vertragsgemässen Zustand zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung. Auf das Ausweisungsbegehren gegen die weitere Verfahrensbeteiligte 3 trat das Handelsgericht nicht ein. Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'800.-- auferlegte es der Beschwerdeführerin und den weiteren Verfahrensbeteiligten 1, 2 und 4-7 in solidarischer Haftbarkeit im Umfang von sieben Achteln und räumte der Beschwerdegegnerin, aus deren Vorschuss die Gerichtskosten gedeckt wurden, in entsprechendem Umfang das Rückgriffsrecht auf die Beschwerdeführerin und die weiteren Verfahrensbeteiligten 1, 2 und 4-7 ein. Sodann verpflichtete es dieselben, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'625.-- zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Entscheid mit Eingabe vom 8. März 2023 (Postaufgabe am 13. März 2023) beim Bundesgericht Beschwerde, mit der sie sich gegen die Auflage der Gerichts- und Parteikosten zu ihren Lasten wendet. Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde vorliegend verzichtet.

### E. 2.1

Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieses Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids

eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen ( BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus ( BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2).

## **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, mithin willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG ) und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (Sachverhaltsrüge im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat ( BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

## **E. 3**

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde sinngemäss geltend, die Vorinstanz habe ihr gegenüber zu Unrecht die Ausweisung aus dem Mietobjekt ausgesprochen, da keine Beweise dafür vorlägen, dass sie Nutzerin der streitbetreffenden Mieträumlichkeiten gewesen sei. Entsprechend sei sie zu Unrecht mit Verfahrenskosten belastet worden. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, die Beschwerdeführerin könne als Nutzerin aus den Mieträumlichkeiten ausgewiesen werden, und dies unabhängig von einer allfälligen Qualifikation von ihr als Untermieterin der weiteren Verfahrensbeteiligten 2. Sie stützte sich dabei darauf, dass sich aus dem Handelsregister ergebe, dass die Beschwerdeführerin ihren Sitz in der für das vorinstanzliche Verfahren relevanten Zeitdauer, mithin sowohl ab dem Zeitpunkt der ersten Mietzinsausstände als auch per Einleitung des Ausweisungsverfahrens und während der Zeitdauer des Schriftenwechsels, in den streitgegenständlichen Mietobjekten gehabt hatte. Sodann ändere das Argument der Beschwerdeführerin, sie sei nur an einem Briefkasten angeschrieben, nichts daran, dass sie ausgewiesen werden könne, weil die Vermieterin nicht berechtigt sei, eigenmächtig Vorkehrungen zu treffen. So sei es ihr beispielsweise untersagt, die Briefkästen gewaltsam zu entfernen. Die Beschwerdeführerin setzt sich in ihrer Beschwerdeeingabe offensichtlich nicht hinreichend mit den entsprechenden Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander und zeigt nicht rechtsgenügend auf, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem darauf gestützten Entscheid Bundesrecht verletzt hätte. Vielmehr unterbreitet sie dem Bundesgericht in frei gehaltenen Ausführungen bloss ihre eigene Sicht der Dinge, wobei sie

von den verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid nach Belieben abweicht, ohne dazu hinreichend begründete Sachverhaltsrügen im vorstehend (Erwägung 2.2) dargestellten Sinne zu erheben, was im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zulässig ist. Auf die Beschwerde ist somit mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten ( Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG ).

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin wird bei diesem Verfahrensausgang kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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