

ZH_HANDELSGERICHT HE170009 vom 9. Februar 2017

Zh Handelsgericht, 2017-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE170009

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE170009 du 9 février 2017

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE170009 del 9 febbraio 2017

Erwägungen

E. 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. Bezahlte 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 -

E. 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 266l 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.

E. 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 Parteientschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1

AnwGebV). Der Einzelrichter erkennt:

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