

ZH_HANDELSGERICHT HE170031 vom 7. März 2017

Zh Handelsgericht, 2017-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE170031

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE170031 du 7 mars 2017

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE170031 del 7 marzo 2017

Erwägungen

E. 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 Rückgabean- spruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Auswei-

- 5 - sung der Mieterin ersuchen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Art. 267-267a N. 15). Mit dem Ausweisungsgesuch kann die Vermieterin Vollstreckungsmass- nahmen, 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 gege- ben ist. Denn der Beklagten wurde schriftlich eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an- gesetzt 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 Abho- lungsfrist) zugestellt werden (act. 3/2, Anhang). Die 30-tägige Zahlungsfrist lief damit am 26. November 2016 ab. Nachdem der ausstehende Mietzins nicht be- zahlt worden war, wurde sodann das Mietverhältnis per 31. Dezember 2016 ge- kündigt. 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 Kündigungs- frist (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 heuti- gen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich somit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbe- fehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, das Mietobjekt (Geschäfts- raum im EG, ca. 300 m², in der Liegenschaft C.____-Strasse ..., ... Zürich) un- verzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dem ist stattzugeben. Das Stadttammannamt Zürich ... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

- 6 - 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 Mo- natsmietzinsen 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 bean- tragt, ihr sei die Parteientschädigung zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zuzuspre- chen (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 Parteienschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen. Der Einzelrichter erkennt:

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