

ZH_HANDELSGERICHT HE170058 vom 4. Mai 2017

Zh Handelsgericht, 2017-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE170058

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE170058 du 4 mai 2017

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE170058 del 4 maggio 2017

Erwägungen

E. 10

Oktober 2016 geleistet (act. 1 S. 5 ff. Rz. 8 ff.). Nachdem am 16. August 2016 über die Beklagte 1 der Konkurs eröffnet wurde, und vom entsprechenden Konkursamt mitgeteilt wurde, dass es nicht in das Miet- verhältnis eintreten werde, setzte die Klägerin der Beklagten 1 und dem Kon- kursamt eine Frist zur Leistung einer Sicherheit. Eine entsprechende Sicherheit wurde in der Folge jedoch nicht geleistet. Mit amtlichen Formularen vom 6. Januar 2017 kündigte die Klägerin daher das Mietverhältnis mit der Beklagten 1 fristlos (act. 1 S. 7 Rz. 13). Die Beklagte 2 wurde mit Schreiben vom 24. November 2016 vorsorglich abge- mahnt und die ausserordentliche Kündigung für den Fall angedroht, dass innert der Zahlungsfrist von 30 Tagen der damals bestehende Mietzinsausstand von CHF 67'810.– nicht beglichen werden sollte. Die entsprechende Kündigungsan- drohung wurde der Beklagten 2 am 25. November 2016 zugestellt. Da die Beklag- te 2 innert der angesetzten Zahlungsfrist keine Zahlungen geleistet hatte, kündig- te die Klägerin auch das allfällig bestehende Mietverhältnis mit der Beklagten 2 ausserordentlich auf den 28. Februar 2017. Das Kündigungsschreiben wurde am 6. Januar 2017 versandt, lag am 9. Januar 2017 auf der Poststelle zur Abholung bereit und wurde von der Beklagten 2 am darauffolgenden Tag abgeholt (act. 1 S. 8 Rz. 14 ff.). Weder die gegenüber der Beklagten 1 ausgesprochene Kündigung noch diejenige gegenüber der Beklagten 2 wurden angefochten (act. 1 S. 8 Rz. 17). Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 verlangte die von der Klägerin beauftragte Liegenschaftenverwaltungsgesellschaft H. _____ AG von der Beklagten 2 die Rückgabe des Mietobjekts per 1. März 2017. Die Beklagte 2 (handelnd durch den Verwaltungsrat D1. _____) antwortete mit Schreiben vom 27. Februar 2017, dass

- 5 - sie das Mietobjekt erst am 30. April 2017 abgeben werde (act. 1 S. 5 ff. Rz. 8 ff.). 3.2. Die Beklagte 5 führt in ihrer Stellungnahme vom 20. März 2017 aus, dass sie mit der Beklagten 2 einen Untermietvertrag, datiert vom 7. September 2015, abgeschlossen habe und ihren Mietzinsverpflichtungen immer nachgekommen sei. Sie habe auch keine Kenntnis von den Mietzinsrückständen der Beklagten 2 gehabt. Von der Kündigung der Büroräumlichkeiten habe sie erst mit Empfang der Verfügung vom 7. März 2017 Kenntnis erlangt. Im Weiteren habe sie das ent- sprechende Mietobjekt bereits am 18. März 2017 geräumt und das Ausweisungs- begehren somit befolgt (act. 11 S. 2 f. Rz. II.1 ff.). 4. Rechtliches und Würdigung 4.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summa- rischen 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 Rechtsan- wendung zu einem

eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123, E. 2.1.2 m.w.H.). 4.2. Vorliegend ist die Rechtslage klar, weshalb ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben ist. 4.2.1. Denn beide Mietverhältnisse – d.h. sowohl dasjenige mit der Beklagten 1 als auch ein allenfalls bestehendes mit der Beklagten 2 – sind rechtsgültig beendet worden. Es kann daher auch offen gelassen werden, zwischen welchen Parteien das betreffende Mietverhältnis zuletzt bestand: Über die Beklagte 1 wurde am 16. August 2016 der Konkurs eröffnet, weshalb ihr und dem zuständigen Konkursamt Zug mit Schreiben vom 18. November 2016 schriftlich eine angemessene Frist zur Leistung einer Sicherheit für die künftigen Mietzinse angesetzt wurde (Art. 266h Abs. 1 OR). Eine entsprechende Sicherheit wurde allerdings nicht geleistet. Da alle rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden (vgl. act. 3/12-18), ist demnach die gemäss Art. 266h Abs. 2 OR ausgesprochene

- 6 - fristlose Kündigung vom 6. Januar 2017 rechtsgültig. Auch ein allenfalls bestehendes Mietverhältnis mit der Beklagten 2 wäre rechtsgültig beendet worden. Die Beklagte 2 leistete nämlich keine Mietzinse (mehr), weshalb ihr mit Schreiben vom 24. November 2016 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen mit der Androhung angesetzt wurde, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Da die Beklagte 2 innert der angesetzten Zahlungsfrist (bis zum 27. Dezember 2016) die ausstehenden Mietzinse dennoch nicht beglich, und alle rechtlichen Vorgaben (insbesondere die zeitlichen und formellen) eingehalten wurden (act. 3/19-22), ist daher die gemäss Art. 257d Abs. 2 OR mit Schreiben vom 9. Januar 2017 auf den 28. Februar 2017 ausgesprochene Kündigung rechtsgültig. 4.2.2. Beide Beklagten 1 und 2 haben (soweit bekannt) das Mietobjekt bis zum 28. Februar 2017 bzw. bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht gemäss Art. 267 OR verletzt. Die Beklagten 1 und 2 halten sich somit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf. Gleiches gilt betreffend die Beklagten 3 und 4. Ein allfälliges Untermietverhältnis ändert daran nichts. Denn ein Untermietverhältnis kann nicht länger dauern als das Hauptmietverhältnis. Mit der Ausweisung der Hauptmieterin endet daher im externen Verhältnis zur Vermieterin automatisch auch das Recht der Untermieterinnen, das Mietobjekt zu nutzen. Da der Gebrauch der Mietsache bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses auch die ordnungsgemässe Rückgabe beinhaltet, hat die Vermieterin demnach einen direkten Ausweisungsanspruch gegen die Untermieterinnen (SVIT 2008 Art. 262 N. 36, BGE 120 III 112, E. 3b/cc/ddd; Urteil des Bundesgerichts 4C.251/1998 vom 22. Oktober 1998, E. 3b = mp 1/99, S. 46 f.), mithin die Beklagten 3 und 4. 4.3. Antragsgemäss ist daher den Beklagten 1-4 zu befehlen, das betreffende Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, wozu sie berechtigt ist (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1

- 7 - ZPO; SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Art. 267-267a N. 15). Das Gemeindeammannamt G. _____ ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. 4.4. Die Beklagte 5 hat unbestritten das betreffende Mietobjekt bereits per 17. März 2017 verlassen. Folglich ist das Verfahren betreffend die Beklagte 5 als gegenstandslos geworden erledigt abzuschreiben (Art. 242 ZPO). 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen 5.1. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 32'280.– ergibt. Davon ausgehend ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 2'500.–

festzusetzen. Ausgangsgemäss sind den Beklagten 1-4 die Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Betreffend die Beklagte 5 ist das Verfahren als gegenstandslos geworden erledigt abzuschreiben, weshalb die Prozesskosten nach Ermessen verteilt werden können, sofern das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Die Kosten werden dabei in erster Linie nach dem mutmasslichen Obsiegen und Unterliegen der Parteien und erst in zweiter Linie nach dem Verursacherprinzip verteilt (SCHMID, in: OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS [HRSG.], Kurzkomentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2014, Art. 107 N. 9). In Anbetracht dessen, dass das Untermietverhältnis nicht länger dauern kann als das Hauptmietverhältnis, und das Hauptmietverhältnis – wie gesehen – rechtmässig gekündigt worden ist, wäre die Klägerin mit ihrem Ausweisungsgesuch – auch gegenüber der Beklagten 5 – durchgedrungen. Folglich rechtfertigt sich auch eine Kostenaufgabe an die Beklagte 5. Demgemäss sind den Beklagten 1-5 die Kosten unter solidarischer Haftung zu gleichen Teilen aufzuerlegen, und vorab aus dem Kostenvorschuss der Klägerin zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist das Rückgriffsrecht auf die Beklagten 1-5 einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

- 8 - 5.2. Sodann ist der Klägerin – in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 9 Anw- GebV OG – eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zuzusprechen. Die Klägerin beantragt eine Parteientschädigung zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer (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 Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen. Demnach sind die Beklagten 1-5 unter solidarischer Haftung zu gleichen Teilen zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zu bezahlen. Der Einzelrichter erkennt: 1. Das Verfahren wird betreffend die Beklagte 5 als gegenstandslos geworden erledigt abgeschlossen. 2. Den Beklagten 1-4 wird befohlen, das Mietobjekt, Büroräumlichkeiten (Gewerberaum T22 und T24) im 4. Obergeschoss der Liegenschaft F.____- Strasse ..., G.____, unverzüglich zu verlassen und der Klägerin in geräumtem und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall. 3. Den Beklagten 1-4 wird im Weiteren befohlen, das Mietobjekt, Abstellplätze auf der Liegenschaft F.____-Strasse ..., G.____ (Einstellplatz Nr. G69, sowie Parkplätze Nrn. 15A, 16A und 17A im Freien), unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall. 4. Das Stadttammnamt G.____ wird angewiesen, die Befehle gemäss Dispositiv-Ziff. 2 und 3 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin

- 9 - vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von den Beklagten 1-4 unter solidarischer Haftung zu gleichen Teilen zu ersetzen. 5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'500.–. 6. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 5 werden den Beklagten 1-5 unter solidarischer Haftung zu gleichen Teilen auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Klägerin wird das Rückgriffsrecht auf die Beklagten 1-5 eingeräumt. 7. Die Beklagten 1-5 werden unter solidarischer Haftung zu gleichen Teilen verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zu bezahlen. 8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, zuhanden der Beklagten 1, 3 und 4 an das Konkursamt Zug, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammnamts G.____. 9. 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 Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 32'280.–. Zürich, 4. Mai 2017 Handelsgericht des Kantons Zürich Einzelgericht Der Gerichtsschreiber: Roman Kariya

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