

ZH_HANDELSGERICHT HE170160 vom 28. Juni 2017

Zh Handelsgericht, 2017-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE170160

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE170160 du 28 juin 2017

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE170160 del 28 giugno 2017

Erwägungen

E. 26

April 2017 setzte die Klägerin den Termin für die Rückgabe der Mieträumlichkeiten auf den 2. Mai 2017 fest (act. 2/17). Die Klägerin räumte die gemieteten Räume indessen nicht (act. 1 Rz. 13).

- 5 - 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). Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 267-267a N. 15). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. insbesondere einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). 5. Würdigung Dass sich die Beklagte mit der Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten für alle drei Mietobjekte im Rückstand befand ist unbestritten. Nachdem die Klägerin der Beklagten schon früher mit Teilzahlungsvereinbarungen entgegengekommen war, hat sie die Beklagte in Bezug auf die offenen Mietzinsen für Januar und Februar 2017 gesetzeskonform gemahnt und ihr gemäss Art. 257d Abs. 1 OR die Kündigung angedroht (act. 2/11 und 2/12). Da innert der angesetzten Frist keine Zahlung eingegangen ist, ist die in der Folge formgerecht ausgesprochene Kündi-

- 6 - gung per Ende April 2017 gemäss Art. 257d Abs. 2 OR zulässig (act. 2/14 und 2/15). Die Beklagte macht in ihrer Stellungnahme auch nichts geltend, was gegen die Rechtsgültigkeit der Kündigungen sprechen würde. Aufgrund des liquiden Sachverhaltes und der klaren Rechtslage hat die Beklagte sowohl gestützt auf Vertrag (Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses) wie auch aus Eigentum (Art. 641 ZGB) die Mieträumlichkeiten zu verlassen. Der Beklagten ist entsprechend zu befehlen, das Gastronomielokal in der C._____, D._____, den Lagerraum EU2.035 und den Auto-Einstellplatz Shop Nr. 01 vollständig geräumt und gereinigt zu übergeben, wobei der Mieterausbau gemäss Rechtsbegehren der Klägerin nicht zurückgebaut werden muss. 6.

Vollstreckungsmassnahmen Die Klägerin beantragt als Vollstreckungsmassnahmen die Androhung der Verwertung zurückgelassener Sachen, die Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB und die Ermächtigung, bei Säumnis der Beklagten innert 5 Tagen nach Rechtskraft des Entscheides die Räumung und Verwertung zurückgelassener Sachen bei der zuständigen Behörde zu verlangen und vollstrecken zu lassen (act. 1). Verschiedene Massnahmen können grundsätzlich kombiniert werden. Über die Anordnung der Massnahmen entscheidet das Gericht nach seinem eigenen Ermessen. Dabei hat es den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (ZINSLI, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [HRSG.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 343 N. 4). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an das Stadtammannamt Zürich ..., den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken, wenn die beklagten die Mietobjekte nicht geräumt und gereinigt verlässt, zweckmässig und ausreichend. Weitere Vollstreckungsmassnahmen erscheinen nicht notwendig. Die Klägerin beantragt die Räumung sofort ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids. Die Frage, wann das vorliegende Urteil rechtskräftig wird, ist umstritten.

- 7 - Das Bundesgericht hat sich zur Frage der Rechtskraft von Entscheiden des Handelsgerichts noch nicht in einem publizierten Entscheid geäussert, sich aber in Bezug auf die Berufung nach ZPO auf den Standpunkt gestellt, dass die formelle Rechtskraft des erstinstanzlichen Urteils nicht schon mit der Ausfällung bzw. Zustellung des erstinstanzlichen Entscheides eintrete (BGE 139 III E. 3 mit weiteren Hinweisen). In einem jüngst ergangenen – zur Publikation vorgesehenen – Entscheid hat das Bundesgericht aber festgehalten, Urteile des Handelsgerichts würden – sofern es sich um Leistungsurteile handle – mit ihrer Ausfällung in Rechtskraft erwachsen. Freilich könne das Bundesgericht die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit eines kantonalen Leistungsurteils auf Gesuch hin aufschieben. Solange dies nicht geschehen sei, bleibe das kantonale Urteil rechtskräftig und vollstreckbar (BGE 142 III 738 E. 5.5.4). Demnach ist davon auszugehen, dass das vorliegende Urteil mit seiner Ausfällung in Rechtskraft erwächst und die Beklagte die Mietobjekte sofort nach Erhalt des vorliegenden Entscheides zu räumen hat. Die Beklagte hat denn auch keine Umstände geltend gemacht, welche eine sofortige Räumung als unverhältnismässig erscheinen lassen. Sollte die Beklagte die Mietobjekte nicht innert fünf Tagen nach Erhalt des vorliegenden Urteils räumen, kann die Klägerin die Räumung antragsgemäss durch das Stadtammannamt Zürich ... vollstrecken lassen. 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es ist von einem Streitwert von CHF 89'499.60 auszugehen. Die von der Beklagten zu tragende Gerichtsgebühr ist auf CHF 4'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Klägerin wird durch einen Rechtsanwalt und eine weitere Mitarbeitende ihrer Rechtsabteilung vertreten. Vertritt ein Anwalt als Organ oder Angestellter eine juristische Person, wird ihm nicht der normale Anwaltstarif, sondern eine Umtriebsentschädigung ex aequo et bono zugesprochen. In solchen Fällen rechtfertigt es sich die Entschädigung nach Anwaltstarif zu berechnen, aber um einen Drittel zu reduzieren (SUTER/VON HOLZEN, in: SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 3. Aufl., Rz. 42 zu Art. 95). Die Beklagte

- 8 - ist demnach zu verpflichten, der Klägerin eine Umtriebsentschädigung von CHF 1'400.– zu bezahlen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 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.