

# ZH\_HANDELSGERICHT HE170292 vom 28. September 2017

Zh Handelsgericht, 2017-09-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_handelsgericht\\_HE170292](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE170292)

FR: ZH\_HANDELSGERICHT HE170292 du 28 septembre 2017

IT: ZH\_HANDELSGERICHT HE170292 del 28 settembre 2017

## Erwägungen

### E. 5

Rechtliches

#### E. 5.1

Ausweisung

##### E. 5.1.1

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. Beahlt 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). Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N 15 zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann

- 5 - der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

##### E. 5.1.2

Die Klägerin hat der Beklagten eine Zahlungsfrist i.S.v. Art. 257d OR angesetzt und in der Folge das Mietverhältnis mit amtlichem Formular gekündigt. Es ist unbestritten, dass das Mietverhältnis per 30. Juni 2017 beendet wurde (act. 3/5). Dennoch hat die Beklagte das Mietobjekt bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist.

##### E. 5.1.3

Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, die Mietobjekte (Rohmateriallager und Keller der Liegenschaft C.\_\_\_\_-Strasse ..., D.\_\_\_\_ sowie zwei gemietete Lager Räume an derselben Adresse) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zurückzugeben.

#### **E. 5.1.4**

Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dementsprechend ist das Gemeindeammannamt ...-D. \_\_\_\_\_ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

#### **E. 5.2**

Mietzinsforderungen

##### **E. 5.2.1**

Gemäss Art. 253 OR verpflichtet sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten. Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR). Nebenkosten sind nach Art. 257a Abs. 2 OR zu bezahlen, wenn dies besonders vereinbart wurde. Die ausserordentliche Auflösung des Mietverhältnisses ändert nichts daran, dass die rückständigen Mietzinse sowie allfällige Verzugszinse geschuldet bleiben. Bleibt der Mieter trotz Ablauf des Mietverhältnisses in den Mieträumlichkeiten, begeht er eine Vertragsverletzung und schuldet für die unrechtmässige Vorenthaltung der Mietsache Schadenersatz, der dem positiven Vertragsinteresse – und damit in der Regel der Höhe des Mietzinses – entspricht. Der eigenmächtige Mieter verletzt seine vertragliche Rückgabepflicht und greift darüber hinaus in Eigentum und Besitz Dritter ein. Er hat daher nicht nur die Gegenleistung (Mietzins) für die Weiterbenützung der Sache zu bezahlen, sondern haftet auch für weitergehende Ansprüche des Vermieters aus vertraglicher oder ausservertraglicher Haftpflicht oder aus ungerechtfertigter Bereicherung (BGE 119 II 437 = PRA 83, S. 742 ff.; Urteil des Bundesgerichts 4C.265/1995 vom 27. Juni 1996).

##### **E. 5.2.2**

Gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Klägerin, an deren Richtigkeit zu zweifeln kein Anlass besteht, hat die Beklagte die ausstehenden Mietzinse bis zum Ablauf des Mietvertrags vom 30. Juni 2017 (Monate März bis Juni 2017) trotz Fälligkeit nicht bezahlt. Sodann verblieb sie unbestrittenermassen trotz beendetem Mietvertrag in den Räumlichkeiten, weshalb sie auch eine Gegenleistung in Höhe des Mietzinses für den Monat Juli 2017 zu ersetzen hat. Die Beklagte ist daher zu verpflichten, der Klägerin für die ausstehenden fünf Monatsmieten CHF 15'109.25 zu bezahlen. Da die Klägerin keinen Beginn der Verzugszinspflicht behauptet, ist kein Verzugszins zuzusprechen.

##### **E. 5.3**

Ausserordentliche Aufwendungen und Betreuungskosten Wer einen Vertragsverletzung begeht, wird schadenersatzpflichtig. Die von der Klägerin für ausserordentliche Aufwendungen durch den mangelnden Zahlungswillen der Beklagten verlangten CHF 1400.– (Aufwendungen von 4 Stunden zu CHF 350.–; act. 2 Ziff. 7) als auch die Betreuungskosten von CHF 82.30 (act. 2 Ziff. 7; act. 3/8) blieben unbestritten. Entsprechend ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 1400.– und CHF 82.30 zu bezahlen. Da die Klägerin keinen Beginn der Verzugszinspflicht behauptet, ist kein Verzugszins zuzusprechen.

#### **E. 6**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss ist die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert wird auf CHF 34'000.– geschätzt (vgl. act. 4). Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 3'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen. Da Klägerin beantragt eine Entschädigung (act. 2 Ziff. 5). Eine Umtriebsentschädigung für nicht anwaltlich vertretene Parteien ist nur in begründeten Fällen zuzu-

- 7 - sprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Die Klägerin lässt Ausführungen hierzu vermissen, weshalb ihr keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen ist. Der Einzelrichter erkennt:

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