

ZH_HANDELSGERICHT HE180299 vom 10. September 2018

Zh Handelsgericht, 2018-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE180299

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE180299 du 10 septembre 2018

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE180299 del 10 settembre 2018

Erwägungen

E. 22

Februar 2018 hat die Klägerin die Beklagte zur Bezahlung der bis zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Mietzinse innert 30 Tagen aufgefordert verbunden mit dem Hinweis, dass bei unbenütztem Ablauf dieser Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (act. 1 Rz. 5). Diese Zahlungsaufforderung wurde von der Beklagten nicht abgeholt (act. 1 Rz. 6; act. 3/7). Nachdem innert gesetzter Frist keinerlei Reaktion seitens der Beklagten erfolgte, liess die Klägerin der Beklagten mittels Einschreiben vom 15. Mai 2018 mittels amtlichem Formular kündigen (act. 1 Rz. 7; act. 3/8). Die Beklagte hat die Sendung nicht abgeholt (act. 1 Rz. 8; act. 3/9). Die Kündigung erfolgte auf den 30. Juni 2018 (act. 1 Rz. 9). 5. Rechtliche Würdigung 5.1. 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. Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang des Schreibens beim Mieter, bei Zustellung durch eingeschriebenen Brief mit dessen Behändigung am Postschalter bzw. nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist (BGE 119 II 147 E. 4.2; relative Empfangstheorie). Die gemahnte Leistung des Mieters muss beim Ablauf der Zahlungsfrist weiterhin ganz oder teilweise ausstehen, d.h. ungetilgt sein. Die Frist ist gewahrt, wenn die Leistung vollumfänglich bis zum letzten Tag der Zahlungsfrist durch den Mieter erbracht wird (KUKO OR – MAJA L. BLUMER, Art. 257d Rz. 7). Bezahlt der Mieter nicht fristgerecht, so kann der Vermieter fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tage, auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR). Für die Zustellung der Kündigung kommt die "uneingeschränkte Empfangstheorie" zur Anwendung, wonach ein Einschreiben grundsätzlich als zugestellt gilt, wenn es der Adressat mit der im Briefkasten vorgefundenen Abholungseinladung erstmals bei der Poststelle abholen kann, d.h. i.d.R. am Tag nach dem Zugang der Abholungseinladung (BGE 137 III 208 E. 3). Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabebanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantra-

- 5 - gen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N. 15 zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). 5.2. Die Klägerin hat die Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung i.S.v. Art. 257d OR erfüllt, womit das Mietverhältnis am 30. Juni 2018 endete. Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Die Beklagte hat das Mietobjekt bis jetzt nicht geräumt. Sie hat damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Der Fall ist liquid und damit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben. Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. 5.3.

Antragsgemäss ist der Beklagten zu befehlen, die von ihr genutzte Werk- statt im EG mit Vorplatz (und ein Zimmer im UG vor dem heizungsraum) an der C.____-Strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss gereinigt und unter Abgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. 5.4. Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Antragsge- mäss ist das Stadttammannamt D.____ anzuweisen, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. 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 Mo- natsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 34'500.– ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'200.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen. Der einzige Verwaltungsrat der Klägerin mit Einzelunterschrift bevollmächtigte sich selber als Rechtsvertreter der Klägerin (act. 1 Rz. 1). Damit geht eine gewis- se Ersparnis bei der Klienteninstruktion einher, was bei der Bemessung der Par- teientschädigung zu berücksichtigen ist. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klä- gerin eine Parteientschädigung von CHF 2'500.– zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 i.V.m. § 11 Abs. 1 AnwGebV). Unstrittig ist die Klägerin nicht mehrwert-

- 6 - steuerpflichtig (act. 1 Rz. 20) und kann sie die für die Rechtsvertretung bezahlte Mehrwertsteuer nicht als Vorsteuerabzug geltend machen. Folglich ist ihr die Par- teientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer zuzusprechen. Der Einzelrichter erkennt:

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