

ZH_HANDELSGERICHT HE210125 vom 1. November 2021

Zh Handelsgericht, 2021-11-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE210125

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE210125 du 1 novembre 2021

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE210125 del 1 novembre 2021

Erwägungen

E. 30

Juni 2021 erfolgten Kündigung sowie mehrfacher Aufforderung der Gesuchstellerin (als neue Eigentümerin und Vermieterin) zur Räumung bis heute nicht geräumt und abgegeben (act. 1 Rz. 12; act. 3/7 und act. 3/11). 4. Rechtliches Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

- 5 - Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen (Art. 257d Abs. 2 OR) auf Ende eines Monats kündigen. Mit beendetem Mietverhältnis hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen vertraglichen Rückgabeanspruch der Mietsache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR sowie einen Rückgabeanspruch aus Eigentumsrecht gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB. Erlischt das Hauptmietverhältnis, geht das Gebrauchsrecht des Hauptmieters unter. Sobald sein Gebrauchsrecht untergeht (niemand kann mehr Rechte übertragen, als er selber hat), muss der Untermieter die Mietsache ebenfalls zurückgeben. Andernfalls kann er vom Hauptvermieter gestützt auf Art. 641 ZGB ausgewiesen werden. Die Ausweisung kann im selben Verfahren wie gegenüber dem Mieter erfolgen (BGE 139 III 353 E. 2.1.2 S. 355 f.; BGE 120 II 112 E. 3; SVIT-Komm., a.a.O., N 46 ff. zu Art. 262 OR und N 28 zu Art. 267-267a). 5. Würdigung 5.1. Die mit Mahnschreiben vom 29. März 2021 angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich, ohne dass die Gesuchsgegnerin 1 die Mietzinsausstände in der Höhe von CHF 12'275.– bezahlt hätte (act. 3/7, act. 3/10 und act. 3/11). Mit amtlichem Formular vom 10. Mai 2021 sprach E._____, der damalige Eigentümer und Vermieter der streitgegenständlichen Liegenschaft, androhungsgemäss die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung auf den 30. Juni 2021 aus (Art. 257d Abs. 2 OR) (act. 3/7 und act. 3/11). Gemäss der "uneingeschränkten Empfangstheorie" gilt die Kündigung als zugestellt, wenn sie erstmals in den Machtbereich des Empfängers gelangt (BGE 140 III 244 E. 5). Die Zahlungsverzugskündigung wurde am 11. Mai 2021 zur Abholung gemeldet (act. 3/11). Sie gilt an diesem Tag als zugestellt. Die Kündigung erfolgte entsprechend form-, frist- und termingerechtem mit Wirkung per 30. Juni 2021. Sie wurde nicht angefochten (act. 1 Rz. 11). Das Ausweisungsbegehren wurde am 17. September 2021 (Datum Poststempel) und damit nach Beendigung des Mietverhältnisses

- 6 - (30. Juni 2021) gestellt (act. 1). Gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB steht der Gesuchstellerin ein Räumungs- und Rückgabeanspruch zu. Weder für die Gesuchsgegnerin 1 noch für die Gesuchsgegner 2 und 3 (als Untermieter) besteht ein

Rechtsgrund, sich in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten aufzuhalten. Aufgrund des unbestrittenen und durch Urkunden lückenlos dokumentierten Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. 6. Vollstreckungsmassnahmen Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Antragsgemäss ist das Stadtmannamt H._____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen 7.1. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmieten auszugehen (ZR 114 [2015] S. 61), was vorliegend CHF 16'500.– entspricht (= 6 x CHF 2'750.–). Davon ausgehend ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 1'900.– festzusetzen (vgl. act. 4). Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Gesuchsgegnern 1-3 unter solidarischer Haftung aufzuerlegen und vorab aus dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin zu beziehen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegner 1-3 einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). 7.2. Überdies ist der anwaltlich vertretenen Gesuchstellerin in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 9 AnwGebV OG eine Parteientschädigung von CHF 2'250.– zuzusprechen (vgl. act. 4). Die Gesuchstellerin beantragt eine Parteientschädigung zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer (act. 1 S. 2). Dem steht indessen die grundsätzliche Möglichkeit des Vorsteuerabzugs entgegen. Wäre ein entspre-

- 7 - chender Abzug nicht oder nicht vollumfänglich möglich, so hätte dies die Gesuchstellerin behaupten und belegen müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. Mai 2016 [4A_552/2015] E. 4.5.; ZR 104 [2005] Nr. 76; SJZ 101 [2005] 531 ff.), was sie indessen nicht getan hat. Folglich ist ihr die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen. 7.3. Demnach sind die Gesuchsgegner 1-3 unter solidarischer Haftung zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'250.– zu bezahlen. Die Einzelrichterin erkennt: 1. Der Gesuchsgegnerin 1 wird befohlen, das Büro- und Gewerbehaus (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Estrich) inkl. 8 Aussenparkplätze an der ... [Adresse], unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand abzugeben (inkl. sämtlicher Schlüssel). 2. Dem Gesuchsgegner 2 wird befohlen, den Keller, das Erdgeschoss sowie den Estrich des Büro- und Gewerbehauses inkl. 8 Aussenparkplätze an der ... [Adresse], unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin geräumt und in ordnungsgemäsem Zustand abzugeben (inkl. sämtlicher Schlüssel). 3. Der Gesuchsgegnerin 3 wird befohlen, den Keller, das Obergeschoss sowie den Estrich des Büro- und Gewerbehauses inkl. 8 Aussenparkplätze an der ... [Adresse], unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin geräumt und in ordnungsgemäsem Zustand abzugeben (inkl. sämtlicher Schlüssel). 4. Das Stadtmannamt H._____ wird angewiesen, die Befehle gemäss Dispositiv-Ziffern 1-3 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnern 1-3 – je unter solidarischer Haftung – zu ersetzen.

- 8 - Diese Ausweisung ist befristet bis 31. März 2022. 5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'900.–. 6. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 5 werden den Gesuchsgegnern 1-3 – je unter solidarischer Haftung – auferlegt und vorab aus dem von der

Gesuch- stellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegner 1-3 eingeräumt. 7. Die Gesuchsgegner 1-3 werden – je unter solidarischer Haftung – verpflich- tet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'250.– zu be- zahlen. 8. Schriftliche Mitteilung an – die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtam- mannamts H._____, – die Gesuchsgegner 1-3. 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 Be- schwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streit- wert beträgt CHF 16'500.–. Zürich, 1. November 2021 Handelsgericht des Kantons Zürich Einzelgericht Die Gerichtsschreiberin: Daniela Solinger

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