

ZH_HANDELSGERICHT HE230006 vom 13. April 2023

Zh Handelsgericht, 2023-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE230006

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE230006 du 13 avril 2023

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE230006 del 13 aprile 2023

Erwägungen

E. 5

Gültigkeit der Zustellungen

E. 5.1

Parteivorbringen

E. 5.1.1

Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Gültigkeit der jeweiligen Zustellungen an c/o D._____, E._____-Platz ..., ... Zürich. Sie habe dort kein c/o Adresse und diese sei gegenüber der Gesuchstellerin auch nie als Zustelldomizil kommuniziert worden. Die Gesuchsgegnerin habe auf die falsch adressierten Schreiben nie re- agiert, was eine Genehmigung ausschliesse. Sie habe ihren Sitz und ihre Adresse an der F.____ Street in G.____ [Stadt in England]. Auch der Company Director, D.____, habe seine "Service Address" dort (act. 11 Rz. 3 ff.; act. 3/3).

E. 5.1.2

Gemäss Gesuchstellerin handelt es sich beim E.____-Platz ... um das vertraglich vereinbarte Zustellungsdomizil (act. 1 Rz. 9). Mit Stellungnahme vom 27. März 2023 (act. 16) machte die Gesuchstellerin weitere Ausführungen dazu und reichte neue Urkunden als Beweismittel ein (act. 17/15-18), jedoch ohne de-

- 6 - ren Novenqualität darzulegen. Diese sind folglich nicht zu beachten (s. vorne E. 2.2).

E. 5.2

Rechtliche Würdigung

E. 5.2.1

Wie ausgeführt, sind die Zahlungsaufforderung nach Art. 257d Abs. 1 OR und die Kündigung empfangsbedürftige Willenserklärungen. Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass D.____ die Zahlungsaufforderung (act. 3/6) am 12. September 2022 respektive die Kündigung (act. 3/8) am 28. Oktober 2022 effektiv zugestellt wurde, sondern nur, dass diese Zustellungen für die Gesuchsgegnerin rechtswirksam waren. D.____ ist Company Director der Gesuchsgegnerin und somit zu deren Vertretung befugt (vgl. act. 3/3 und Unterschrift in act. 3/1 S. 16; nicht strittig).

E. 5.2.2

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine gerichtliche Zustellung an eine juristische Person an jedes zur Vertretung berechnigte Organ erfolgen, wobei auch die Zustellung an die Privatadresse des Organs in Frage kommt (BGer 5A_716/2020 vom 7. Mai 2021, E. 3.1; Urteil 5A_268/2012 vom 12. Juli 2021, E. 3.4). Wenn gerichtliche

Zustellungen an das vertretungsberechtigte Organ einer juristischen Person zulässig sind, muss dies ebenso für Zustellungen der Vermieterin an die Mieterin gelten. Bei ausländischen Gesellschaften ist es zudem üblich, eine Zustelladresse in der Schweiz zu bezeichnen.

E. 5.2.3

Ohnehin ist jedoch nicht der Ort der Zustellung, sondern der Empfang der Zahlungsaufforderung sowie der Kündigung durch die Gesuchsgegnerin relevant. D. _____ empfing diese nachweislich und hatte gemäss E-Mail vom 30. November 2022 (act. 3/13) auch Kenntnis davon, wobei das Wissen eines Organs als Wissen der betreffenden juristischen Person gilt (BGE 109 II 338; BSK ZGB-REITZE, Art. 54/55 N 19). Unter dem Aspekt, dass die Gesuchsgegnerin die Kündigung selbst nicht angefochten hat (act. 1 Rz. 10; nicht bestritten), erschiene die nachträgliche Berufung auf die Unwirksamkeit der Zustellungen überdies als rechtsmissbräuchlich. Die Zustellungen an die Adresse des Company Directors der Gesuchsgegnerin waren klar gültig.

- 7 -

E. 6

Beendigung des Mietverhältnisses

E. 6.1

Die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs (Art. 257d Abs. 2 OR) sind vorliegend klar erfüllt: Ein Teil der Mietzinsforderung für das dritte Quartal 2022 war ausstehend, die Gesuchstellerin setzte der Gesuchsgegnerin eine Zahlungsfrist von 30 Tagen unter Androhung der Kündigung an und die Gesuchsgegnerin zahlte innert Frist nicht. Somit war die Kündigung des Mietverhältnisses auf den 30. November 2022 gültig (vgl. vorne E. 3.2 und E. 4).

E. 6.2

Die Gesuchsgegnerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass die Gesuchstellerin durch das Gewähren einer neuen Zahlungsfrist mit E-Mail vom 1. Dezember 2022 (act. 3/13; vgl. vorne E. 4.2) einen neuen Mietvertrag unter abweichenden Zahlungsbedingungen mit ihr abgeschlossen oder eventualiter den gekündigten Mietvertrag wieder in Kraft gesetzt habe (act. 11 Rz. 13 ff.).

E. 6.3

Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs fällt nicht dahin, wenn die Vermieterin mit der Mieterin vereinbart, dass die Kündigung aufgehoben wird, sofern die Mieterin den Rückstand innert einer bestimmten Frist ratenweise begleicht (BGer 4C.118/2004 vom 28. Juli 2004, in: mp 1/05, S. 37 ff.). Selbst das Entgegennehmen von Mietzinsen durch die Vermieterin während des Ausweisungsverfahrens begründet kein neues Mietverhältnis (BGer 4C.198/2004 vom 6. Juli 2004, in: MRA 1/05, S. 37 ff.).

E. 6.4

Durch das erneute Gewähren einer Zahlungsfrist wurde vorliegend weder ein neuer Mietvertrag abgeschlossen noch lebte der gekündigte Mietvertrag wieder auf. Die Gesuchstellerin hatte auch bei Festhalten an der Kündigung ein Interesse am Erhalt der ausstehenden Mietzinszahlungen für die bereits erfolgte Mietdauer. Zudem sind die in Aussicht gestellten Ratenzahlungen eben gerade nicht erfolgt, weshalb die Gesuchstellerin

der Gesuchsgegnerin mit E-Mail vom 13. Dezember 2022 bzw. mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 (act. 3/13-14) mitteilte, an der Kündigung per 30. November 2022 festzuhalten. Diese ist gültig und das Mietverhältnis entsprechend beendet.

- 8 -

E. 7

Fazit und Vollstreckungsmassnahmen

E. 7.1

Die Rechtsklage ist somit klar: Das Mietverhältnis wurde gültig per 30. November 2022 beendet und die Gesuchstellerin hat einen Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts. Die Einwendungen der Gesuchsgegnerin betreffend Gültigkeit der Zustellungen und Erneuerung des Mietvertrags sind offensichtlich haltlos. Deshalb ist der Gesuchsgegnerin antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Büroräumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

E. 7.2

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Antragsgemäss ist das Stadttammannamt Zürich ... anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

E. 8

Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 198'556.– ist die Gerichtsgebühr unter Berücksichtigung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 9'500.– festzusetzen. Die Kosten sind aus den von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschüssen zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung für die Gesuchstellerin ist in Anwendung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV auf CHF 9'000.– festzusetzen.

- 9 - Der Einzelrichter erkennt:

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