

ZH_HANDELSGERICHT HE240017 vom 25. März 2024

Zh Handelsgericht, 2024-03-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE240017

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE240017 du 25 mars 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE240017 del 25 marzo 2024

Erwägungen

E. 17

März 2022 auch effektiv stattfand. Die Gesuchstellerin ist Eigentümerin und Vermieterin der hier interessierenden Gewerberäume und des Abstellplatzes (vgl. Art. 261 Abs. 1 OR). Sie ist aktivlegitimiert. 4.1.3. Die Gesuchstellerin macht geltend, der Mietzins sei gemäss den Mietverträgen jeweils im Voraus auf den Ersten eines jeden Quartals zahlbar gewesen (act. 1 Rz 10). Die Mahnung und Fristansetzung am 12. Oktober 2023 sei erfolgt, weil die Gesuchsgegnerin die Quartalsmiete am 1. Oktober 2023, dem vertraglich vereinbarten Verfalltag, nicht bezahlt gehabt habe (act. 1 Rz 12). Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass in den Mietverträgen eine Zahlung jeweils auf den Ersten eines jeden Quartals vereinbart wurde (act. 12 S. 2). Sie beruft sich jedoch darauf, dass zwischen den Parteien "eine Vereinbarung" hinsichtlich der Bezahlung bzw. Fälligkeit des Mietzinses bestanden habe (act. 12 Rz 5). So habe sie während der

- 6 - "Corona-Zeit" mit Liquiditätsengpässen gekämpft, was der Vermieterschaft bekannt gewesen sei. Daher seien sie und die damalige Verwaltung der Gesuchstellerin, die H._____ AG, im Juni 2022 (recte: wohl 2020) überein gekommen, dass sie berechtigt sei, die jeweilige Quartalsmiete innerhalb des entsprechenden Quartals zu bezahlen (act. 12 Rz 5). Damit sei der Mietzins für das 4. Quartal 2023 am 20. November bzw. 6. Dezember 2023 rechtzeitig bezahlt worden (act. 12 Rz 6). Mithin behauptet die Gesuchsgegnerin eine Abänderung der Mietverträge mit Bezug auf die Fälligkeit des Quartalsmietzinses. Hierzu bedürfte es eines dahingehenden tatsächlichen oder normativen Konsens zwischen den Parteien. Konkrete Ausführungen der Gesuchsgegnerin zum tatsächlichen Konsens fehlen hingegen. Ihren Ausführungen kann nicht entnommen werden, wer von ihr mit wem von der damaligen Liegenschaftsverwalterin der Gesuchstellerin denn wann genau vereinbart haben soll, dass die Mietzinse inskünftig, in Abweichung zu den vertraglichen Abmachungen, im Verlauf des Quartals bezahlt werden könnten. Irgendwelche schriftlichen Vereinbarungen bezüglich der behaupteten Abmachung fehlen. So ergibt sich aus der E-Mail vom 15. Juni 2020, welche von I._____ an die damalige Verwalterin und "cc" an F._____ gesandt wurde, und in welcher der Vertreter der Gesuchsgegnerin das Ergebnis einer vorangehenden Besprechung festhielt, lediglich, dass die "Miete Q2 2020" gemäss dem Entgegenkommen der Vermieterin in den nächsten Tagen einbezahlt werde (vgl. act. 13/1). Bei einer so tiefgreifenden Änderung der Fälligkeit, wie sie von der Gesuchsgegnerin behauptet wird, wäre hingegen zu erwarten gewesen, dass sie zwischen den Parteien schriftlich festgehalten wird. Immerhin verlagert sich mit der behaupteten Abmachung die Vorleistungspflicht von der Gesuchsgegnerin auf die Gesuchstellerin. Auch aus der E-Mail vom 12. Juli 2022 von J._____ von der E._____ AG an I._____ ergibt sich kein dahingehender Wille der Gesuchstellerin, dass die Mietzinsen nicht mehr, wie vertraglich vereinbart im Voraus auf den Ersten eines Quartals bezahlt werden müssten

(act. 12 Rz 7; act. 13/2). Die Verwaltung hatte per 1. Juli 2022 gewechselt. Offenbar besass die Gesuchsgegnerin noch keine neuen Einzahlungsscheine. Die Zahlung durch die Gesuchsgegnerin erfolgte denn auch umgehend nach Zusendung der Einzahlungsscheine am 13. Juli 2022 (vgl. act. 3/5).

- 7 - Im Weiteren wird zwar durch den von der Gesuchstellerin eingereichten Kontoauszug bestätigt, dass die Zahlungen durch die Gesuchsgegnerin auch in den folgenden Quartalen nicht termingerecht auf den Ersten eines jeden Quartals erfolgten (vgl. act. 3/5). Allerdings räumt die Gesuchsgegnerin selbst ausdrücklich ein, dass sie wegen der "verspäteten" Bezahlung seit 2020 für jedes Quartal eine Mahnung "wie die vorliegende" erhalten habe (act. 12 Rz 7). Demnach wurde sie jeweils unter einer Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR abgemahnt. Gestützt auf diese Tatsachen konnte die Gesuchsgegnerin nicht darauf vertrauen, dass die Mietzinse nicht mehr auf den ersten eines jeden Quartals fällig seien. Die Tatsache, dass die Gesuchstellerin offensichtlich bis anhin davon absah, wenn nicht innert der angesetzten Frist bezahlt wurde, von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, ändert daran nichts. Keine Rolle spielt sodann, ob die Gesuchsgegnerin die Mietzinse bis zur Corona Pandemie immer äusserst pünktlich beglichen hat (vgl. act. 12 Rz 7; act. 13/3). Aus dem Gesagten erhellt, dass keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass die Mietzinse nach wie vor, wie in den Mietverträgen vereinbart, jeweils im Voraus auf den ersten eines jeden Quartals zu bezahlen waren (vgl. act. 3/1 und act. 3/3). Es liegt auch mit Bezug auf die Fälligkeit der Mietzinse ein klarer Sachverhalt vor. 4.2. Rechtslage 4.2.1. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Sie beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Mieterin. Beahlt die Mieterin nicht fristgerecht, so kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgegeben werden. Gleichzeitig hat, wer Eigentümer einer Sache ist, das Recht, sie gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von jedem, der sie ihm vorenthält, heraus zu verlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

- 8 - 4.2.2. Die Gesuchsgegnerin hatte die Mietzinsen für das 4. Quartal 2023 am 12. Oktober 2023, als die Gesuchstellerin sie mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR abmahnte, noch nicht bezahlt. Sie befand sich, da die Quartalsmietzinsen gemäss vertraglicher Regelung, welche nach wie vor Bestand hatten, am 1. Tag des Quartals fällig wurden, in Verzug. Die Zahlungsfrist von 30 Tagen endete, nachdem das Schreiben der Gesuchsgegnerin am 13. Oktober 2023 zugestellt worden war, am 13. November 2023 (Art. 77 Ziff. 1 OR; Art. 78 OR). Gleichtags sprach die Gesuchstellerin ihre (erste) Kündigung per 31. Dezember 2023 aus (act. 3/6). Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts kann am letzten Tag der Zahlungsfrist gekündigt werden (vgl. BGer 4C.96/2006 vom 04.07.2006 E. 2.2 [Hinweis in act. 1 Rz. 20, nicht bestritten in act. 12]). Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 31. Dezember 2023 beendet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die streitgegenständlichen Mietobjekte indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat. Die Rechtslage ist klar. Die Gesuchsgegnerin hat die Mietobjekte unverzüglich ord-

nungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurück- zugeben. 5. Vollstreckungsmassnahmen Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Auswei- sungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an das Stadtmannamt Zürich ..., den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Weitere Voll- streckungsmassnahmen sind nicht notwendig. Antragsgemäss ist das Stadtam- mannt Zürich ... anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

- 9 - 6. Kosten Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 69'013.70, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 E. 1.2; act. 1 Rz 8; act. 12), ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'300.00 festzusetzen. Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin ge- leisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstel- lerin 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 4'400.00 festzusetzen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung pra- xisgemäss ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. act. 5 S. 2; BGer 4A_552/2015 vom 25.05.2016, E. 4.5). Der Einzelrichter erkennt: 1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die nachfolgenden von ihr belegten Ge- werbeflächen sowie den Abstellplatz in der Liegenschaft C.____-Strasse ... in ... Zürich unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlas- sen und der Gesuchstellerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben: - Verkaufslokal (ca. 145.5 m2) im EG, - Verkaufslokal (ca. 62.7 m2) im 2. UG, - Büroraum (ca. 19.2 m2) im 1. OG, - Archivraum (ca. 56.2 m2) im 6. OG, - Lagerraum im 2. UG und - Abstellplatz Nr. 5. 2. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispo- sitiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewäh- rung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Ver-

- 10 - langen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen. 3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 5'300.00 festgesetzt. 4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvor- schuss gedeckt, wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Ge- suchsgegnerin eingeräumt wird. 5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient- schädigung von CHF 4'400.00 zu bezahlen. 6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmannamtes Zürich ... und unter Beilage der Doppel von act. 12 und 13/1-3. 7. 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 Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (sub- sidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bun- desgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 69'013.70.

- 11 - Zürich, 25. März 2024 Handelsgericht des Kantons Zürich Einzelgericht Die Gerichtsschreiberin: Regula Blesi Keller

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