

ZH_HANDELSGERICHT HE240137 vom 13. September 2024

Zh Handelsgericht, 2024-09-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE240137

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE240137 du 13 septembre 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE240137 del 13 settembre 2024

Erwägungen

E. 1

am 6./13. November 2023 einen neuen Mietvertrag mit rückwirkendem Mietbe- ginn per 1. August 2023 betreffend die Liegenschaft an der D._____-strasse ... , ... E._____, ab (act. 1 Rz. 8 f.; act. 3/7). Dieser Mietvertrag umfasste eine Gewerbe- fläche mit der Objekt- nummer 1 sowie vier Parkplätze mit den Objekt- nummern 2, 3,

- 4 -

E. 4

und 5. Der Bruttomietzins betrug CHF 5'331.15 (inkl. MwSt.) und war jeweils am ersten Tag des Monats fällig (act. 1 Rz. 10). Nachdem die Gesuchsgegnerin 1 den Mietzins für das streitgegenständliche Mie- tobjekt für die Monate Oktober bis Dezember 2023 nicht bezahlt hatte, mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin 1 mit Schreiben vom 12. Dezember 2023 die ausstehenden Mieten für die Monate Oktober bis Dezember 2023 ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen. Die Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass das Mietver- hältnis ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR gekündigt werde, für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin 1 den offenen Betrag innert der angesetzten Frist nicht oder nicht vollständig bezahlt. Das Schreiben wurde von der Gesuchsgegnerin 1 am 15. Dezember 2023 zugestellt (act. 1 Rz. 11 ff.; act. 3/9-11). Innert der angesetzten Frist gingen keine Mietzinszahlungen für den abgemahnten Zeitraum ein (act. 1 Rz. 15; act. 3/13-14). Aufgrund der ausstehenden Mietzinse kündigte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin 1 mit einem amtlichen Kündi- gungsformular vom 13. Februar 2024 das Mietverhältnis für die Liegenschaft D._____-strasse ... , ... E._____, androhungsgemäss unter Hinweis auf den Zah- lungsverzug im Sinne von Art. 257 OR mit Wirkung auf den 31. März 2024. Die Einschreibesendung mit dem Kündigungsformular wurde der Gesuchsgegnerin 1 am 14. Februar 2024 zugestellt. Die Gesuchsgegnerin 1 und der Gesuchsgegner 2 verweigern nach wie vor die Rückgabe der streitgegenständlichen Mietobjekte (act. 1 Rz. 15 ff.; act. 3/17-18). Der Sachverhalt ist unbestritten. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

E. 4.2

Rechtslage Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Geset- zes 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; BGE 141 III 23 E. 3.2). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Sa-

- 5 - che gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgegeben werden. Gleich- zeitig 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 unge- rechtfertigte Einwirkung

abzuwehren. 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; MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, N 46 ff. zu Art. 262 OR und N 28 zu Art. 267-267a). Es ist unstrittig, dass die Gesuchsgegnerin 1 die Mietzinsen für die Monate Oktober bis Dezember 2023 am 12. Dezember 2023, als die Gesuchstellerin sie mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR abmahnte, noch nicht bezahlt hatte. Sie befand sich, da die Mietzinsbetroffene gemäss vertraglicher Regelung spätestens am ersten Tag eines jeden Monats fällig wurden, in Verzug. Die Zahlungsfrist von 30 Tagen endete, nachdem das Schreiben der Gesuchsgegnerin 1 am 15. Dezember 2023 zugestellt worden war, am 15. Januar 2024 (Art. 77 Ziff. 1 OR; Art. 78 OR). Die Gesuchstellerin kündigte das Mietverhältnis nach Ablauf der Zahlungsfrist mit amtlichem Formular vom 13. Februar 2024 androhungsgemäss mit Wirkung per 31. März 2024 (act. 3/17). Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 31. März 2024 beendet. Die Gesuchsgegnerin 1 und der Gesuchsgegner 2 haben der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat. Aufgrund des unbestrittenen Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. Der Gesuchsgegnerin 1 und dem Gesuchsgegner 2 ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Gesuchstellerin zurückzugeben.

- 6 -

E. 5

Vollstreckungsmassnahmen

E. 5.1

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt in der D.____-strasse ..., ... E.____, das Gemeindeammanamt I.____, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Gemeindeammanamt I.____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

E. 5.2

Die von der Gesuchstellerin beantragte Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO, nämlich eine Strafandrohung nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall, ist vorliegend nicht zusätzlich erforderlich, weshalb von einer entsprechenden Anordnung abzusehen ist.

E. 6

Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegner kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt

sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 32'105.70, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 6; act. 3/4), beträgt die Grundgebühr rund CHF 4'100.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 3'100.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin 1 und dem Gesuchsgegner 2 aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht unter solidarischer Haftbarkeit auf die Gesuchsgegnerin 1 und den Gesuchsgegner 2 einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

- 7 - Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung (§ 11 Abs. 1 Satz 1 AnwGebV). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert beträgt die nach § 4 Abs. 1 AnwGebV ermittelte Grundgebühr rund CHF 5'200.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV sind die Gesuchsgegnerin 1 und der Gesuchsgegner 2 unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen. Das Einzelgericht erkennt:

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