

ZH_HANDELSGERICHT HE240170 vom 2. Dezember 2024

Zh Handelsgericht, 2024-12-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE240170

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE240170 du 2 décembre 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE240170 del 2 dicembre 2024

Erwägungen

E. 15

August 2024 das Mietverhältnis für die Liegenschaft C.____-strasse 1, ... D.____, androhungsgemäss unter Hinweis auf den Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257 OR mit Wirkung auf den 30. September 2024. Die Einschreibesendung mit dem Kündigungsformular wurde der H.____ am 17. August 2024 zugestellt. Die Gesuchsgegnerin als Unter-Untermieterin hat das streitgegenständlichen Mietobjekt bisher nicht zurückgegeben (act. 1 Rz. 19 ff.; act. 3/9). Der Sachverhalt ist unbestritten. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). 4.2. Rechtslage Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes 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 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 ungerichtfertigte 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 H.____ den Mietzins für den Monat Juli 2024, als die Gesuchstellerin ihn mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR abmahnte, noch nicht bezahlt hatte. Er befand sich, da das Mietzinsbetreffnis gemäss vertrag-

- 5 - licher Regelung spätestens am ersten Tag eines jeden Monats fällig wurde, in Verzug. Die Zahlungsfrist von 30 Tagen endete, nachdem das Schreiben H.____ am 10. Juli 2024 zugestellt worden war, am 10. August 2024 (Art. 77 Ziff. 1 OR; Art. 78 OR). Die Gesuchstellerin kündigte das Mietverhältnis nach Ablauf der Zahlungsfrist mit amtlichem Formular vom 15. August 2024 androhungsgemäss mit Wirkung per 30. September 2024 (act. 3/9). Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 30. September 2024 beendet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss 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 ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und

gereinigt der Gesuchstellerin zurück- zugeben. 5. Vollstreckungsmassnahmen 5.1. Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmass- nahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbe- hörde für das Objekt in der C._____-strasse 1, ... D._____, das Stadtammannamt E._____-D._____, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und aus- reichend. Antragsgemäss ist das Stadtammannamt E._____-D._____ anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nicht- gewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Ver- langen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. 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.

- 6 - 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin 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 46'515.60, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 2), beträgt die Grundgebühr rund CHF 5'300.–. Unter Berücksichtigung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG sowie des Umstandes, dass nach Säumnis entschieden werden kann (§ 10 Abs. 1 GebV OG) und über eine superprovisorische Ausweisung zu be- finden war, sind die Gerichtskosten auf CHF 3'900.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffs- recht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO). 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 6'700.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen. Angesichts der fehlenden Begründung und Belege ist der Gesuchstellerin die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5.). Der Einzelrichter erkennt:

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