

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE140067-O

U/mb

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie die Gerichtsschreiberin
Helene Lampel

Verfügung und Urteil vom 9. April 2014

in Sachen

A. _____ AG, ...,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,

Beklagte

vertreten durch lic. iur. Y. _____

betreffend **Ausweisung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

"1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, das Mietobjekt (Gewerbegebäude ... [Adresse]), Bürotrakt (ohne Werkstattbüro links), Werkhalle rechts (westlich), Maschinenhalle im Mitteltrakt, unteres Ersatzteillager, Aussenabstellflächen (Beschrieb gemäss Mietvertrag vom 26.02.1999) per 31.03.2014, 14'00 Uhr, zu verlassen und der Klägerin in geräumtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben.

2. Das Gemeindeammannamt (Kreis Bülach/Dietlikon) sei anzuweisen, auf Verlangen der Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zu vollstrecken.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Es besteht ein gekündigtes Mietverhältnis zwischen den Parteien bezüglich der im Rechtsbegehren erwähnten Räumlichkeiten. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin. In einem Vergleich vor der Schlichtungsbehörde hatten die Parteien am 18. Oktober 2010 eine erstmalige Erstreckung bis 30. September 2013 vereinbart (act. 3/5). In den Jahren 2011/2012 kam es zu einem weiteren Verfahren mit der heutigen Beklagten als Klägerin. In diesem schlossen die Parteien am 25. Januar 2012 ebenfalls einen Vergleich (act. 3/6). Dessen Ziff. 3 lautete: "Die klagende Partei verzichtet auf eine zweite Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach vom 18. Oktober 2010. Vorbehalten bleibt eine Noterstreckung von maximal sechs Monaten bei unvorhergesehenen Gründen. Diese sind der beklagten Partei unverzüglich nach Kenntnis schriftlich mitzuteilen."

2. Unter dem 30. September 2013 verlangte die (jetzige) Beklagte eine Noterstreckung von mindestens 6 Monaten (act. 3/7). Die Klägerin akzeptierte die sechs Monate mehr oder weniger stillschweigend (act. 3/8). Mit Schreiben vom 20. Januar 2014 wies die Klägerin die Beklagte auf das Ende der Noterstreckung per 31. März 2014 hin (act. 3/9).

3. Am 18. März 2014 wurde das vorliegende Begehren gestützt auf Art. 257 ZPO gestellt (act. 1). Die Beklagte antwortete am 7. April 2014 (act. 7).

4. Die Beklagte erhebt eine Unzuständigkeitseinrede, weil der Streitwert den Betrag von CHF 30'000.– nicht erreiche. Begründet wird dies damit, es gehe um eine Erstreckungsdauer von vier Monaten. Eine nähere Begründung fehlt. Offenbar will geltend gemacht werden, das neue Mietobjekt der Beklagten sei im Juli 2014 bezugsbereit (act. 9/8). Die Klägerin war ursprünglich mit ihrem Ausweisungsbegehren an das Bezirksgericht Bülach gelangt. Dort wurde ihr beschieden, der Streitwert werde im Ausweisungsverfahren praxisgemäss anhand von 6 Bruttomonatsmieten bemessen, was in casu CHF 33'858.– ergebe (act. 3/3). In der Tat kennt die II. Zivilkammer des Obergerichtes eine solche Praxis, weil die effektive Dauer bis zur Ausweisung (das hat mit Erstreckung nichts zu tun) so lange dauern kann (PF110022). Es käme nahezu einem Schildbürgerstreich gleich, wollte das hiesige Einzelgericht sagen, bei ihm gehe es rascher. Die Praxis ist zu übernehmen und damit die Zuständigkeit zu bejahen.

5. Materiell wendet die Beklagte ein, im Verfahren, welches am 25. Januar 2012 zum vorliegend relevanten Vergleich geführt habe, sei der (jetzigen) Beklagten in einer Verhandlungspause durch den klägerischen Rechtsvertreter zugesichert worden, man könne ja miteinander reden und er werde [gegebenenfalls] für eine zusätzliche kurze Zeitspanne Hand bieten. Die Beklagte reichte fast identische Bestätigungen zweier angeblicher Gesprächsteilnehmer (Verwaltungsräte der Beklagten) zu den Akten (act. 9/10, act. 9/11). Danach soll der klägerische Rechtsvertreter in einer Verhandlungspause gesagt haben, man könne den Verzicht auf die Zweiterstreckung mit ruhigem Gewissen unterschreiben, es könne ja nichts passieren, man werde die Beklagte nicht einfach so rauswerfen, wenn es etwas länger gehe. Im Ergebnis wird damit geltend gemacht, es habe eine mündliche Vereinbarung gegeben, welche den klaren Vergleichstext - Erstreckung notfalls um maximal 6 Monate - relativiere.

6. Grundsätzlich ist der klägerischerseits dargelegte Sachverhalt liquid. Die maximale Erstreckungsfrist von sechs Monaten ist Ende März 2014 abgelaufen. Es

geht nur darum, ob angesichts der Vorbringen der Beklagten Illiquidität anzunehmen ist. Gemäss höchstrichterlicher Praxis (BGE 138 III 620, E. 5.1.1) genügt es für die Verneinung eines klaren Falles, wenn die beklagte Seite substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können. Was die Beklagte vorträgt, entspricht blossen Parteibehauptungen. Ein anderer Charakter kommt auch den Bestätigungen nicht zu, da diese von Organen der Beklagten stammen. Die Umstände lassen zwingend den Schluss zu, dass es der Beklagten nur um Verzögerung geht und sie deshalb in haltlosen Behauptungen, welche keinen Rechtsschutz verdienen (Art. 2 ZGB), Zuflucht sucht. Die behauptete mündliche Zusicherung wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt der Klägerin gegenüber nie ins Feld geführt. Sie wäre auch völlig ungewöhnlich. Ein Anwalt wird sich hüten, kurz vor Abschluss eines Vergleiches verbindliche Zusicherungen zu geben, welche über den Vergleich hinausgehen. Zudem wurde der Vergleich *nach* dem behaupteten Gespräche geschlossen und enthielt eine Erstreckungsmöglichkeit, welche dann auch anbegehrt wurde. Dass die Vertreter der Beklagten in guten Treuen davon ausgegangen sein sollen, die Erstreckung würde noch ein zweites Mal (genau betrachtet ein drittes Mal) - gewissermassen ad infinitum - gewährt werden, und zwar aufgrund einer verbindlichen Zusicherung, kann füglich ausgeschlossen werden. Es erscheint auch ausgeschlossen, dass das Behauptete hinter dem Rücken der damaligen und jetzigen Rechtsvertreterin der Beklagten geschehen sein soll. Es spricht alles für ein nachträgliches Konstrukt. Deshalb ist die Beklagte mit ihren Einwendungen nicht zu hören. Daran ändert auch nichts, dass sie offenbar beim Bezirksgericht Bülach ein Revisionsgesuch eingereicht hat, zumal die Gewährung der aufschiebenden Wirkung nicht behauptet wird (Art. 331 ZPO).

7. In rechtlicher Hinsicht ist die Angelegenheit ebenfalls liquid. Sowohl gestützt auf Vertrag (Rückgabe Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses) wie auch aus Eigentum (Art. 641 ZGB) hat die Beklagte die Mieträumlichkeiten zu verlassen. Da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, ist aus Gründen der Verhältnismässigkeit die Zwangsräumung erst ab Anfang Mai 2014 vorzusehen.

8. Die Beklagte wird kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 ZPO).

Der Einzelrichter verfügt und erkennt:

1. Die Unzuständigkeitseinrede der Beklagten wird abgewiesen.
2. Der **Beklagten wird befohlen**, das Mietobjekt (Gewerbegebäude ... [Adresse]), Bürotrakt (ohne Werkstattbüro links), Werkhalle rechts (westlich), Maschinenhalle im Mitteltrakt, unteres Ersatzteillager, Aussenabstellflächen (Beschrieb gemäss Mietvertrag vom 26.02.1999) **bis spätestens 30. April 2014, 14'00 Uhr**, zu verlassen und der Klägerin in geräumtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben.
3. Der Gemeindeammann des Betreibungsamtes Wallisellen - Dietlikon wird angewiesen, diesen Befehl ab 2. Mai 2014 auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'800.-.
5. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
6. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 2'800.- zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage der Doppel von act. 7 und act. 9/2-12.
8. 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. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und

90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 33'858.-.

Zürich, 9. April 2014

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Helene Lampel