

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE160047-O

U/ee

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie der Gerichtsschreiber  
Roman Kariya

## Urteil vom 24. Februar 2016

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**  
Klägerin

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**  
Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 1)

" Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, das Ladenlokal im EG inklusive Lagerfläche im UG, an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., 8051 Zürich, zu räumen und der Gesuchstellerin A.\_\_\_\_\_-AG unverzüglich und ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Stadttammannamt/Gemeindeammannamt Zürich 12 in 8051 sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der A.\_\_\_\_\_-AG unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin zu vollstrecken."

**Der Einzelrichter zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte ihr Gesuch samt Beilagen am 27. Januar 2016 (Datum Poststempel) hierorts ein (act. 1; act. 2/1-5). Mit Verfügung vom 28. Januar 2016 wurde ihr Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 3). Der Gerichtskostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 7). Die Stellungnahme der Beklagten vom 10. Februar 2016 samt Beilagen ging innert Frist ein (act. 8; act. 9/1-4) und wurde der Klägerin am 15. Februar 2016 zugestellt (act. 10).

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (zur sachlichen Zuständigkeit vgl. die Urteile des Bundesgerichts 4A\_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und 4A\_480/2013 vom 10. Februar 2014).

3. Sachverhalt

Nach unbestrittener Sachdarstellung und durch die Akten belegt, ist die Klägerin Eigentümerin der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., 8051 Zürich, und die Beklagte (die gemäss Handelsregisterauszug seit dem 15. Dezember 2015 die Firma

"B.\_\_\_\_\_ AG" führt) Mieterin des Ladenlokals im EG inklusive Lagerfläche im UG. Am 3. April 2014 schlossen die Parteien einen befristeten Mietvertrag für das entsprechende Mietobjekt zur Nutzung als Verkaufsfläche von Möbeln ab. Der Mietzins beträgt CHF 5'100.– brutto pro Monat. Das Mietverhältnis wurde mit Nachträgen vom 23. Februar 2015 und vom 12. August 2015 bis zum 1. April 2015 bzw. 31. Dezember 2015 befristet verlängert. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2015 wurde der Übergabetermin auf den 5. Januar 2016, 10.00 Uhr, festgelegt. Da die Übergabe nicht stattfinden konnte, wurde die Beklagte mit eingeschriebenem Brief vom 5. Januar 2016 auf den Ablauf des Mietverhältnisses hingewiesen und darüber informiert, dass sie sich widerrechtlich im Objekt aufhalte. Der daraufhin angebotene Übergabetermin vom 8. Januar 2016 wurde in der Folge ebenfalls nicht wahrgenommen. Die Beklagte hat das Ladenlokal bis heute nicht verlassen (act. 1 S. 1 f.; act. 2/1-4; act. 8 S. 1 ff.; act. 9/1-2).

Die Beklagte bestreitet die Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht. Stattdessen bringt sie im Wesentlichen vor, dass die Klägerin den jeweils abgeschlossenen befristeten Mietvertrag – trotz Hinweis in den vorhergehenden Verträgen, dass eine Erstreckung oder eine Verlängerung ausgeschlossen sei und das Mietverhältnis definitiv ende sowie eine Übergabe statfinde – jedes Mal jeweils am letzten Monat der Mietdauer verlängert habe. Die Klägerin habe immer mitgeteilt, dass der Vertrag sehr wahrscheinlich kurz vor Ende der Mietdauer erneut verlängert werde, da der Abriss des Gebäudes nicht stattfinden könne. Dadurch habe die Beklagte auch dieses Mal annehmen können, dass das Mietverhältnis erneut um drei bis sechs Monate verlängert werde, zumal der Abriss ebenfalls nicht in dieser Periode stattfinden werde. Die Rechtslage sei daher keinesfalls klar. Im Weiteren weist die Beklagte auf eine Cyberattacke vom 12. Oktober 2015 durch Dritte hin, wodurch sie den Geschäftsbetrieb während acht Wochen habe einstellen müssen. Daher sei es ihr nicht möglich gewesen, sich in dieser Zeit um eine neues Ladenlokal zu kümmern. Überdies beanstandet die Beklagte, dass dem vorliegenden Ausweisungsverfahren kein Schlichtungsverfahren vorangegangen sei. Schliesslich erklärt sie, dass sie ohnehin per Ende März 2016 die entsprechenden Räumlichkeiten verlassen werde (act. 8 S. 1 ff.).

#### 4. Rechtliches

Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Fehlt eine dieser Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO). 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, m.w.H.). Im für den Rechtsschutz in klaren Fällen anwendbaren summarischen Verfahren (Art. 248 lit. b) ist *kein* Schlichtungsverfahren vorgesehen.

Ein befristetes Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten bestimmten Dauer (Art. 266 OR). Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanpruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., N. 15 zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

#### 5. Würdigung

Vorliegend ist die Rechtslage klar, womit ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben ist. Denn das befristete Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten ist unbestritten per 31. Dezember 2015 durch Ablauf der Dauer beendet worden. Dennoch hat die Beklagte das Mietobjekt bis zum heutigen Zeitpunkt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt. Die Beklagte hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Daran vermögen auch die Vorbringen der Beklagten nichts zu ändern. So vermag sie insbesondere auch aus den zwei befristeten Verlängerungen des Mietverhältnisses nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Der Beklagten wurde am 1. Oktober 2015 klar mitgeteilt, dass das Mietobjekt auf Ende Jahr zu räumen sei (act. 2/3). Auch der Umstand, dass die Beklagte ohnehin per Ende März 2016 das entspre-

chende Mietobjekt verlassen würde, ist im vorliegenden Verfahren nicht entscheidend.

Antragsgemäss ist daher der Beklagten zu befehlen, das Mietobjekt (Ladenlokal im EG inklusive Lagerfläche im UG an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., 8051 Zürich) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben.

Die Klägerin beantragt zudem Vollstreckungsmassnahmen. Dementsprechend ist das Stadttammannamt Zürich 12 anzuweisen, den Ausweisungsbefehl (wie beantragt) auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

#### 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss ist die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 30'600.– ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'200.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Beklagten aufzuerlegen. Da die Klägerin keine Parteientschädigung verlangt hat, und eine solche für nicht anwaltlich vertretene Parteien ohnehin nur in begründeten Fällen zuzusprechen wäre (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO), ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **Der Einzelrichter erkennt:**

1. Der Beklagten wird befohlen, das Mietobjekt (Ladenlokal im EG inklusive Lagerfläche im UG an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., 8051 Zürich) unverzüglich zu verlassen und der Klägerin in geräumtem und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt Zürich 12 wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der

Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'200.–.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 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.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammamts Zürich 12.
6. 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 30'600.–.

Zürich, 24. Februar 2016

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Roman Kariya