

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE160149-O

U/jc

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

Urteil vom 29. Juni 2016

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Widerbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

B._____ GmbH,

Beklagte und Widerklägerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Gesuch:
(act. 1 S. 2)

- " 1. *Es sei der Gesuchsgegnerin zu befehlen, die Mietobjekte Ladenlokal, EG, ...platz ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), und Lager, 2. UG, ...strasse ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), unverzüglich zu räumen, zu verlassen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben, unter Ansetzung einer maximal 10-tägigen Frist, sowie unter Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsams im Sinne von Art. 343 ZPO und Art. 292 StGB im Unterlassungsfall.*
2. *Das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, die Vollstreckung der Räumung und Ausweisung ersatzweise vorzunehmen, falls die Gesuchsgegnerin die Mietobjekte nicht binnen der gerichtlich angesetzten Frist geräumt, verlassen und der Gesuchstellerin übergeben hat.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mehrwertsteuer auf der Prozessentschädigung) zulasten der Gesuchsgegnerin."*

Widergesuch:
(act. 23 S. 2)

" [...]

Eventuell:

Es sei das Mietverhältnis bis 31.12.2016 zu erstrecken.

Dies alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin und Widergesuchsgegnerin (fortan Klägerin und Widerbeklagte, nachfolgend *Klägerin*) reichte ihr Gesuch um Ausweisung samt Beilagen am 6. April 2016 (Datum Poststempel) hierorts ein (act. 1; act. 3/1-17). Mit Verfügung vom 7. April 2016 wurde ihr Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin und Widergesuchstellerin (fortan Beklagte und Widerklägerin, nachfolgend *Beklagte*) Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Be-

züglich der Beklagten wurde die Verfügung an ihren damaligen Rechtsvertreter gesandt, von diesem in der Folge jedoch nicht abgeholt (act. 5/2). Der Gerichtskostenvorschuss wurde in der Zwischenzeit fristgerecht geleistet (act. 6). Mit seiner Eingabe vom 15. April 2016 teilte der damalige Rechtsvertreter der Beklagten mit, dass er die Beklagte nicht mehr vertrete und keine Zustellungen für diese entgegennehme (act. 7). Danach wurden die Doppel bzw. Kopien von act. 1 und act. 3/1-17 mit Verfügung vom 19. April 2016 direkt an die Beklagte gesandt, konnten dieser jedoch nicht zugestellt werden (act. 10/2). Da eine rechtsgenügende Zustellung an die Beklagte noch nicht erfolgt war und aus dem letzten Zustellungsversuch (act. 10/2) ersichtlich war, dass die Beklagte einen Nachsendungsauftrag ausgelöst hatte, nämlich an die Adresse des Zeichnungsberechtigten der Beklagten, wurden die Verfügungen vom 7. April und 19. April 2016 (act. 4 und act. 9) sowie die Doppel bzw. Kopien von act. 1, act. 3/1-17, act. 7 und act. 8 durch das zuständige Gemeindeammannamt direkt an C._____, ... [Adresse] zugestellt (act. 13). Der Zeichnungsberechtigte der Beklagten nahm die Zustellung schliesslich am 9. Juni 2016 entgegen (act. 21). Die Stellungnahme der Beklagten vom 22. Juni 2016 ging in der Folge fristgerecht ein (act. 23).

2. Widergesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses

Die Beklagte hat mit ihrer Stellungnahme eventualiter – für den Fall, dass das Gesuch der Klägerin gutgeheissen würde – um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 ersucht (act. 23 S. 2 und S. 5).

Da die Beklagte mit ihrem Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 einen eigenen Anspruch erhebt, ist von einem Widergesuch auszugehen. Ein solches ist im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zulässig (GÖKSU, in: BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [HRSG.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 257 N. 21). Dieses Widergesuch ist als unbedingtes entgegenzunehmen. Da sich das Gesuch um Ausweisung und das Widergesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses nämlich gegenseitig ausschliessen – führte die Gutheissung des Gesuchs um Ausweisung doch zwingend zur Abweisung des Widergesuchs um Erstreckung des Mietverhältnisses (BGE 108 II 51, E. 1) –, erweist sich das eventualiter gestellte Wider-

gesuch als sinnwidrig. Da es sich bei der Beklagten um eine nicht anwaltlich vertretene Partei handelt, erscheint es angezeigt, dieses Versehen vorliegend zu korrigieren.

3. Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich

3.1. Die Klägerin hält im vorliegenden Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich für sachlich zuständig, da beide Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen seien, die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen sei und die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht, da es sich vorliegend um eine mietrechtliche Streitigkeit handle, welche die Streitwertgrenze von CHF 15'000.– übersteige, offen stehe (act. 1 S. 3 f. Rz. 5 ff.).

Dagegen führt die Beklagte aus, dass es für eine Klage an das Bundesgericht einen Streitwert von CHF 30'000.– brauche. Ein solcher Streitwert werde im vorliegenden Verfahren jedoch nicht erreicht. Es handle sich nicht um eine Mietsache, sondern um Rechtsschutz in klaren Fällen. Da brauche es einen Streitwert von CHF 30'000.–. Der Streitwert könne ja nie so hoch sein, weil die Beklagte für ihren Laden lediglich einen Mietzins von CHF 3'470.– und für das dazu gehörende Lager lediglich CHF 514.– pro Monat bezahle. Dies seien total CHF 3'984.– (act. 23 S. 3 Rz. 3).

3.2. Nach Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO ist eine Streitigkeit nur dann als handelsrechtlich zu bezeichnen, wenn gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht. Dies bedeutet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, dass der Streitwert gemäss Art. 74 Abs. 1 BGG bei Einreichung der Klage erreicht sein muss (BGE 139 III 67, E. 1.2). In arbeits- und mietrechtlichen Fällen ist das Streitwerterfordernis – wie die Klägerin zutreffend ausführt – bereits ab einem Streitwert von CHF 15'000.– erfüllt. Der Kanton Zürich schreibt in § 44 lit. b des (kantonalen) Gesetzes vom 10. Mai 2010 über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG; LS 211.1) für Streitigkeiten gemäss Art. 6 Abs. 2, 3 und 4 lit. b ZPO zwar eine Streitwertgrenze von CHF 30'000.– vor. Allerdings findet diese kantonale Bestimmung vorliegend

keine Anwendung. Denn der Bund hat von seiner Rechtsetzungskompetenz Gebrauch gemacht und die sachliche Zuständigkeit für jene Streitsachen, welche die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 lit. a-c ZPO erfüllen, abschliessend geregelt. Eine parallele Zuständigkeitsregelung durch den Kanton ist diesbezüglich daher ausgeschlossen (vgl. BGE 140 III 155, E. 4.3).

Im Falle einer Ausweisung beziffert sich der Streitwert nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bis zur effektiven Ausweisung, wobei im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen praxismässig von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen ist (ZR 114/2015 S. 61). Das ergibt vorliegend einen Streitwert von CHF 23'904.– (CHF 6'168.– [act. 3/1] + CHF 41'640.– [act. 3/2] = CHF 47'808 / 2), womit die Streitwertgrenze von CHF 15'000.– erreicht ist. Entgegen den Ausführungen der Beklagten handelt es sich bei einer Ausweisung stets um eine mietrechtliche Streitigkeit, ungeachtet dessen, ob diese im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen behandelt wird. Im Übrigen ist sowohl die sachliche als auch die örtliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich gegeben (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und 4A_480/2013 vom 10. Februar 2014) und auch unbestritten geblieben (act. 23 S. 3 Rz. 3).

Auch bezüglich des Widergesuchs der Beklagten um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 ist für das vorliegende Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen die Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich gegeben. Der Streitwert des Widergesuchs entspricht der Dauer der Erstreckung des Mietverhältnis vom 1. April 2016 bis zum 31. Dezember 2016, und damit CHF 35'856.– (CHF 3'984.– [act. 3/1 und act. 3/2] * 9 Monate).

3.3. Damit ist sowohl für das Gesuch um Ausweisung als auch für das Widergesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich zuständig.

4. Sachverhalt

4.1. Nach unbestrittener Sachdarstellung und durch die Akten belegt, schlossen die Parteien am 17. Dezember 2013 zwei Mietverträge – einerseits betreffend das Mietobjekt Ladenlokal, EG, am ...platz ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...) und andererseits betreffend das Mietobjekt Lager, 2. UG, ...strasse ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...) – mit einem jährlichen Bruttomietzins von insgesamt CHF 47'808.– ab. Der Mietantritt erfolgte per 1. Januar 2014. Die Klägerin kündigte am 3. März 2015 das abgeschlossene Mietverhältnis betreffend die vorerwähnten Mietverträge per Einschreiben – unter Verwendung des amtlichen Formulars – auf den 30. September 2015. Die Kündigung erfolgte form- und fristgerecht, insbesondere unter Einhaltung der in den beiden Mietverträgen enthaltenen Kündigungsbestimmungen. In der Folge leitete die Beklagte ein Schlichtungsverfahren ein und verlangte die Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Gültigkeit der durch die Klägerin ausgesprochenen Kündigung wurde dabei nicht angefochten. Da an der Schlichtungsverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte, wurde der Beklagten die Klagebewilligung erteilt. Am 14. August 2015 reichte die Beklagte beim Mietgericht Zürich Klage ein und verlangte die Aufhebung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Klage richtete sich fälschlicherweise gegen die Verwalterin der Liegenschaft, nämlich die D._____ IMMOBILIEN AG, und nicht gegen die Klägerin. Am 15./16. Dezember 2015, also noch vor der angesetzten Hauptverhandlung, schlossen die Parteien eine Vereinbarung, worin festgehalten wurde, dass die am 3. März 2015 durch die Klägerin erfolgte Kündigung des mit der Beklagten bestehenden Mietverhältnisses gültig ist. Zudem vereinbarten die Parteien, dass das Mietverhältnis bis zum 31. März 2016 erstreckt wird, wobei jedoch eine weitere Erstreckung ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Die Beklagte verpflichtete sich zudem, die Mietobjekte spätestens am 31. März 2016 zu verlassen (vgl. Ziff. 3). Das Mietgericht Zürich schrieb in der Folge das Verfahren unter Verweis auf die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung ab. Am 11. März 2016 wurde vonseiten der Beklagten um eine nochmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2016 gebeten, worauf vonseiten der Klägerin mitgeteilt wurde, dass eine nochmalige Erstreckung nicht in Frage komme. Die Beklagte wurde darauf hingewiesen, dass sie bis spätestens

am 31. März 2016 die Mietobjekte verlassen müsse. Bis zum heutigen Tag hat die Beklagte die Mietobjekte nicht verlassen (act. 1 S. 6 ff. Rz. 15 ff.; act. 23 S. 2 ff. Rz. 2 ff.; act. 3/1-17).

4.2. Die Beklagte bringt vor, dass das Mietverhältnis stillschweigend erstreckt worden sei. Dies ergebe sich nur schon daraus, dass die D. _____ IMMOBILIEN AG auch Mietzins für die Zeit ab 1. April 2016 verlange. Die Klägerin könne nicht einerseits Mietzins verlangen und andererseits behaupten, das Mietverhältnis sei aufgelöst. Wenn das Mietverhältnis wirklich aufgelöst wäre, würde sie Schadenersatz verlangen. Die Beklagte sei dringend auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses angewiesen. Dies sei ihr denn auch stillschweigend zugestanden worden. Sodann führt sie aus, dass sie für das Erstreckungsverfahren einen Kollegen als Berater beigezogen habe, welcher sie allerdings nicht richtig beraten habe. Da die Liegenschaften-Verwalterin anstelle der Liegenschaften-Eigentümerin eingeklagt worden sei, sei die Beklagte mit ihrem Erstreckungsbegehren gescheitert. Sie hätte aber natürlich ohne Weiteres eine Erstreckung bis Ende September 2016 erhalten, wenn keine prozessualen Fehler gemacht worden wären. Es sei nicht gerecht, wenn die Beklagte wegen falscher Beratung keine weitere Erstreckung erhalte und sich auf einen Vergleich einlassen müsse. Sodann sei es auch nicht gerecht, wenn der auf den 1. Januar 2014 abgeschlossene Mietvertrag bereits ein Jahr später wieder gekündigt werde. Auch entspreche es nicht der Wahrheit, dass der Grund für die Kündigung der Eigenbedarf der Klägerin sei (act. 23 S. 3 f. Rz. 5 ff.).

5. Rechtliches

5.1. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht nur dann 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.). Bestreitet die beklagte Partei den Sachverhalt, so kann der

Rechtsschutz nur gewährt werden, wenn die klagende Partei den Sachverhalt (die anspruchsbegründenden Tatsachen) zu beweisen vermag; und zwar sofort. Sofort beweisbar ist ein Sachverhalt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 5A_768/2012, E. 4.2.1; BGE 138 III 123, E. 2.1.1; BGE 138 III 620, E. 5.1.1). Es muss in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der beklagten Partei noch ein liquider Sachverhalt, d.h. ein klarer Fall, vorliegen. Offensichtlich haltlose bzw. offensichtlich unbegründete (blosse "Schutz")Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620, E. 5.1.1).

5.2. Damit der Mieter auf seine Kündigungsschutzrechte, insbesondere auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses, rechtsgültig verzichten kann, wird bei unbefristeten Mietverhältnissen eine gültige Kündigung vorausgesetzt. Der Mieter kann alsdann rechtsgültig über die ihm zustehenden Kündigungsschutzrechte verhandeln und daher mit dem Vermieter einen Verzicht auf Erstreckung des Mietverhältnisses bzw. eine bestimmte Erstreckungsdauer vereinbaren. Eine solche Vereinbarung kann auch ausserhalb eines gerichtlichen Verfahrens geschlossen werden (SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., Art. 273c N. 3 f.)

5.3. 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., Zürich 2008, Art. 267-267a N. 15). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. insbesondere einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

6. Würdigung

6.1. Vorliegend ist die Rechtslage klar, womit ein klägerischer Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben ist. Es ist unbestritten und mit den Akten belegt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien rechtsgültig gekündigt wurde (act. 1 S. 6 ff. Rz. 15 ff.; act. 23 S. 2 ff. Rz. 2 ff.; act. 3/5). Dies wurde im Übrigen auch in der

zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 15./16. Dezember 2015 ausdrücklich so festgehalten (act. 3/9 Ziffer 1). Auch haben sich die Parteien in der betreffenden Vereinbarung unbestritten geeinigt, dass die Beklagte bis zum 31. März 2016 die entsprechenden Mietobjekte zu verlassen hat (act. 3/9 Ziffer 3) und eine weitere Erstreckung ausgeschlossen ist (act. 3/9 Ziffer 4). Der Verzicht auf eine weitere Erstreckung ist daher rechtsgültig. Bei diesen klaren Verhältnissen sind die Vorbringen der Beklagten, die lediglich auf eine Ungerechtigkeit der gesamten Situation abzielen, als reine Schutzbehauptungen einzustufen und erweisen sich angesichts der abgeschlossenen Vereinbarung geradezu als haltlos. Unbehelflich ist auch das beklagliche Vorbringen, wonach das Mietverhältnis stillschweigend erstreckt worden wäre. Die Beklagte hätte somit die betreffenden Mietobjekte bis zum 31. März 2016 verlassen müssen.

Da die Beklagte – wie erwähnt – unbestritten und rechtsgültig in der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 15./16. Dezember 2015 auf eine weitere Erstreckung verzichtet hat, besteht hinsichtlich ihres Widergesuchs um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 kein Anspruch.

6.2. Der Beklagten ist daher zu befehlen, die Mietobjekte Ladenlokal, EG, ...platz ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), und Lager, 2. UG, ...strasse ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben.

Auf das Widergesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 ist dagegen nicht einzutreten.

7. Vollstreckungsmassnahmen

Die Klägerin beantragt als Vollstreckungsmassnahmen sowohl die Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsams nach Art. 292 StGB als auch die ersatzweise Vornahme durch das zuständige Stadttammannamt.

Verschiedene Massnahmen können grundsätzlich kombiniert werden. Eine gleichzeitige Androhung einer Strafe nach Art. 292 StGB und einer Ordnungsbusse ist jedoch zu vermeiden (STAEHELIN, in: SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUEN-

BERGER [HRSG.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 343 N. 13 ff.; KELLERHALS, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, Bern 2012, Art. 343 N. 10; für die Unzulässigkeit dieser Kombination: BOMMER, in: SHK Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2010, Art. 343 N. 5; ROHNER/JENNY, in BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [HRSG.], DIKE-Komm-ZPO, Zürich/St. Gallen 2011, Art. 343 N. 6). Über die Anordnung der Massnahmen entscheidet das Gericht nach seinem eigenen Ermessen. Dabei hat es den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (ZINSLI, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [HRSG.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 343 N. 4).

Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls erscheint vorliegend die Anweisung an das Stadttammannamt Zürich 1, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken als am zweckmässigsten. Auf eine vorgängige Fristansetzung durch das Gericht kann daher verzichtet werden.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Ausgangsgemäss ist die Beklagte vollumfänglich kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Für die Prozesskosten werden die Streitwerte des Gesuchs und des Widergesuchs nicht zusammengerechnet, da sich die Begehren – wie erwähnt – gegenseitig ausschliessen (Art. 94 Abs. 2 ZPO). Es wird somit auf den höheren Streitwert (Art. 94 Abs. 1 ZPO) und damit auf denjenigen des Widergesuchs abgestellt.

Ausgehend vom Streitwert des Widergesuchs um Erstreckung des Mietverhältnisses, welcher sich – wie erwähnt – auf CHF 35'856.– beläuft, ist die Gerichtsgebühr – unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands hinsichtlich des Widergesuchs – auf CHF 3'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG).

8.2. Sodann ist der Klägerin in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV – unter Berücksichtigung dessen, dass sich die Klägerin zum Widergesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses nicht zu

äussern brauchte – eine Parteientschädigung von CHF 2'800.– zuzusprechen. Die Mehrwertsteuer ist nach neuester Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5.) nicht zu berücksichtigen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, die Mietobjekte Ladenlokal, EG, ...platz ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), und Lager, 2. UG, ...strasse ..., ... Zürich (Objekt-Nr. ...), unverzüglich zu verlassen und der Klägerin in geräumtem und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtammannamt Zürich 1 wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
3. Auf das Widergesuch der Beklagten um Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2016 wird nicht eingetreten.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.–.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden der Beklagten auferlegt und – soweit möglich – aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Klägerin wird 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 im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamts Zürich 1 und unter Beilage eines Doppels von act. 23, an die Beklagte an die folgende Adresse: B. _____ GmbH ...
C. _____, ... [Adresse].

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 Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 35'856.-.

Zürich, 29. Juni 2016

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Roman Kariya