

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE160171-O

U/ee

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

Urteil vom 11. Mai 2016

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

B._____ GmbH, ohne Domizil,

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Y. _____

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

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- "1. Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, die Liegenschaft bzw. die Mietsache 'Geschäftsräumlichkeiten/Gastronomiebetrieb C._____-Strasse ... + ..., ... Zürich' unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die noch vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung);
2. Es sei die Gesuchsgegnerin weiter zu verpflichten, die Liegenschaft bzw. die Mietsache '2,5-Zimmerwohnung 1. OG, C._____-Strasse ..., ... Zürich' unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die noch vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung);
3. Das Stadtammannamt Zürich, Kreis ..., sei anzuweisen, auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin zu vollstrecken.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin zzgl. 8.0% MwSt."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Die Gesuchsgegnerin (fortan Beklagte) ist Mieterin der streitgegenständlichen Räume. Seit Dezember 2015 zahlt sie die Miete nicht mehr. Die Mietverträge wurden in der Folge auf Ende Februar 2016 gekündigt. Das Rechtsbegehren wird auf Art. 267 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB gestützt.

2. Die Gesuchstellerin (fortan Klägerin) reichte ihr Begehren unter dem 12. April 2016 ein (act. 1). In ihrer Stellungnahme vom 9. Mai 2016 (act. 7) trug die Beklagte auf Abweisung an, sofern auf die Klage eingetreten werde, eventualiter sei das Begehren betr. der Geschäftsräumlichkeiten insofern gutzuheissen, als die Ausweisung per 31. Juli 2016 anzuordnen sei.

3. Die Beklagte hält dafür, für die Berechnung des Streitwertes sei auf die Dauer eines speditiv durchgeführten Verfahrens abzustellen. Nachdem sie die Kündigungen akzeptiert habe, sei eine Verfahrensdauer von zwei Monaten anzunehmen. Die Wohnung sei schon vor Wochen zurückgegeben worden. Der Streitwert für die Geschäftsräumlichkeiten erreiche CHF 14'000 (2 x CHF 7'000). Nach hiesiger Praxis wird für die Streitwertschätzung von 6 Bruttomonatsmieten ausgegangen. Der Streitwert ist zu Beginn des Verfahrens aufgrund des Rechtsbegehrens festzusetzen (Art. 91 ZPO). Die Verfahrensdauer (bzw. die Dauer bis zur tatsächlichen Ausweisung) kann in jenem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Deshalb ist diesbezüglich auf Erfahrungswerte abzustellen. So kam man auf die sechs Monate. Von daher ist die klägerische Streitwertschätzung von rund CHF 50'000 nicht zu beanstanden (vgl. act. 1 Rz 11).

4. Materiell wendet die Beklagte ein, die Klägern sei ihr Schadenersatz schuldig gewesen, weshalb sie die Zahlungen eingestellt habe. Nachdem sie die Kündigung akzeptiert, spielt dieses Argument für das vorliegenden Verfahren keine Rolle. Bezüglich der Wohnung macht sie geltend, diese sei schon im April 2016 in ungereinigtem Zustand übergeben gewesen, man habe sich damals geeinigt, dass die Wohnung "auf Kosten der Mieterin" gereinigt werde. Die Beklagte lässt offen, wer die Reinigung zu veranlassen hatte. Sie behauptet nicht, die Wohnung sei bei Übernahme gereinigt gewesen. Von daher ist klar, dass die korrekte Übergabe erst *nach* der Reinigung erfolgen kann (vgl. CHK-Hulliger/Heinrich, OR 267 N 6). Dass diese schon erfolgt ist, wird nicht behauptet oder gar belegt. Sodann wendet die Beklagte ein, man habe noch am 11. April 2016 Vergleichsgespräche geführt, weshalb es stossend sei, dass "gleichentags diverse Verfahren" gegen sie eingeleitet worden seien. Das kann nicht ernsthaft ins Feld geführt werden.

5. Nachdem der Sachverhalt liquide ist, ergibt sich der Anspruch auf Ausweisung klar aus Mietrecht und Sachenrecht. Die Klägerin hat die relevanten Bestimmungen genannt. Für einen Aufschub bis Ende Juli 2016 besteht kein Anlass. Die Klage ist gutzuheissen.

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

7. Die Beklagte hat am 7. April 2016 ihr Domizil eingebüsst. Das Rubrum ist anzupassen.

Der Einzelrichter verfügt und erkennt:

1. Die **Unzuständigkeitseinrede der Beklagten** wird abgewiesen.
2. Der **Beklagten wird befohlen**, die Liegenschaft bzw. die Mietsache "Geschäftsräumlichkeiten/Gastronomiebetrieb C.____-Strasse ... + ..., ... Zürich" unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die noch vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO).
3. Der **Beklagten wird befohlen**, die Liegenschaft bzw. die Mietsache "2,5-Zimmerwohnung 1. OG, C.____-Strasse ..., ... Zürich" unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die noch vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO).
4. Das **Stadtammannamt Zürich** ... wird angewiesen, auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
5. Die **Gerichtsgebühr** wird festgesetzt auf CHF 4'000.
6. Die **Kosten** werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss gedeckt. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den Betrag von CHF 4'000 zu ersetzen.
7. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine **Parteientschädigung** von CHF 4'000 (inkl. MWST) zu bezahlen.

8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin mit einem Doppel von act. 7.
9. 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 rund CHF 50'000.

Zürich, 11. Mai 2016

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Helene Lampel