

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE210122-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie
Gerichtsschreiberin Daniela Solinger

Urteil vom 18. Oktober 2021

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Ausweisung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verurteilen, die Geschäftsräume Gewerbe/Lager mit ca. 2'250m² im 2. OG (Haus 4/6), Gewerbe/Lager mit ca. 505m² im 1. OG (Haus 6), Büro/Lager mit ca. 485m² im 3. OG (Haus 6), Lagerraum mit ca. 410m² im 1. UG (Haus 6), Gewerbe/Lager mit ca. 800m² im EG (Haus 4), die Einstellhallenplätze Nr. 1 bis 5 im 2. UG (Haus 6), die Aussenabstellplätze Nr. 1 bis 3, Nr. 36 und Nr. 37 im EG sowie die Verladerampe links (Haus 6) an der C.____-strasse 1/2 in D.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel und Badges ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt Embrachertal sei anzuweisen, das Urteil nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 1. September 2021 (Datum Poststempel) machte die Gesuchstellerin ihr Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen mit dem obgenannten Rechtsbegehren hierorts anhängig (act. 1). Mit Verfügung vom 2. September 2021 wurde ihr Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme angesetzt. Die Verfügung wurde aufseiten der Gesuchsgegnerin dem von der Gesuchstellerin angegebenen Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin, Rechtsanwalt Dr. X.____, zugestellt (act. 3 und act. 4/2). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 5). Mit Schreiben vom 7. September 2021 teilte Rechtsanwalt Dr. X.____ mit, in dieser Angelegenheit nicht bevollmächtigt zu sein (act. 6), woraufhin das Rubrum berichtet und die Verfügung vom 2. September 2021 samt Beilagen der Gesuchsgegnerin zugestellt wurde, mit dem Hinweis, dass die Anordnungen in der Verfügung vom 2. September 2021, namentlich die Fristansetzung zur Stellungnahme, weiterhin gelten würden (act. 8 und act. 9/2). Innert angesetzter Frist

erging keine Stellungnahme, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist (vgl. act. 3). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles

2.1. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben (Art. 33 ZPO sowie Art. 6 ZPO i.V.m. § 45 lit. d GOG [BGE 142 III 515 E. 2.2.4]).

2.2. Provisorische Nachlassstundung

Das Bezirksgericht Bülach bewilligte der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 5. August 2021 die provisorische Nachlassstundung bis am 5. Dezember 2021 (act. 1 Rz. 9; act. 2/4). Die Nachlassstundung bewirkt grundsätzlich die Sistierung von Zivilprozessen, mit Ausnahme von dringlichen Fällen (Art. 297 Abs. 5 SchKG). Die Ausweisung ist ein solcher dringlicher Fall (KUKO SchKG-STÖCKLI/POSSA, 2. Auflage, Basel 2014, N 25 zu Art. 207 SchKG, mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts vom 5. August 2005 [4C.129/2005] E. 4). Die provisorische Nachlassstundung steht somit der Durchführung des Ausweisungsverfahrens nicht entgegen.

3. Materielles

3.1. Sachverhalt

Aufgrund der unwidersprochen gebliebenen klaren Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen (act. 1 Rz. 13 ff.): Am 15. Juni 2020 (Datum der Unterschrift der Gesuchsgegnerin) schlossen die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin einen Mietvertrag über folgende an der C.____-strasse 1/2 in D.____ gelegene Geschäftsräume: Gewerbe/Lager mit ca. 2'250m² im 2. OG (Haus 4/6), Gewerbe/Lager mit ca. 505m² im 1. OG (Haus 6), Büro/Lager mit ca. 485m² im 3. OG (Haus 6), Lagerraum mit ca. 410m² im 1. UG (Haus 6), Gewerbe/Lager mit ca. 800m² im EG (Haus 4), die Einstellhallenplätze Nr. 1 bis 5 im 2. UG (Haus 6), die Aussenabstellplätze Nr. 1 bis 3, Nr. 36 und

Nr. 37 im EG sowie die Verladerampe links (Haus 6). Mietbeginn war der 15. Juni 2020 (act. 1 Rz. 13; act. 2/2). Mit Schreiben vom 5. Mai 2021 wies die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin auf den ausstehenden Mietzins für das zweite Kalenderquartal 2021, ausstehende Kostenbeiträge für den durch die Gesuchstellerin vorfinanzierten Ausbau der Stromkapazität, eine ausstehende Sicherheitsleistung sowie die im Zusammenhang mit diesen Ausständen geschuldeten Mahnspesen hin, unter der Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei Nichtbezahlung innert 30 Tagen ab Zustellung. Die Kündigungsandrohung wurde der Gesuchsgegnerin am 14. Mai 2021 zugestellt (act. 1 Rz. 14; act. 2/5). Innert angesetzter Frist ging keine Zahlung ein. Die Gesuchstellerin kündigte das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 24. Juni 2021 mit Wirkung auf den 31. Juli 2021. Die Kündigung wurde der Gesuchsgegnerin am 28. Juni 2021 zugestellt (act. 1 Rz. 15; act. 2/6). Eine Rückgabe des Mietobjekts ist trotz Aufforderung bis heute nicht erfolgt (act. 1 Rz. 16 f.; act. 2/7-8).

3.2. Rechtliches

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Unter Mietzins ist das gesamte Entgelt, welches für die Überlassung der Mietsache zum Gebrauch geschuldet ist, zu verstehen. Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257a und Art. 257b werden von Art. 257d Abs. 1 OR dem Mietzins gleichgestellt (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Auflage, Zürich 2019, N 10 zu art. 257d OR).

Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen (Art. 257d Abs. 2 OR) auf Ende eines Monats kündigen. Mit beendetem Mietverhältnis hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen vertraglichen Rückgabeanspruch der Mietsache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR

sowie einen Rückgabeanspruch aus Eigentumsrecht gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB.

3.3. Würdigung

Die mit Mahnschreiben vom 5. Mai 2021 angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich, ohne dass die Gesuchsgegnerin die abgemahnten Ausstände, insbesondere die erste zusätzliche Tranche für die Sicherheitsleistung von CHF 27'500.– sowie den ausstehenden Mietzins für das zweite Kalenderquartal 2021 in der Höhe von CHF 135'823.– bezahlt hätte (act. 2/5). Mit amtlichem Formular vom 24. Juni 2021 sprach die Gesuchstellerin androhungsgemäss die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung auf den 31. Juli 2021 aus (Art. 257d Abs. 2 OR) (act. 2/6). Die Zahlungsverzugskündigung wurde der Gesuchsgegnerin am 28. Juni 2021 zugestellt (act. 2/6). Sie erfolgte damit form-, frist- und termingerecht mit Wirkung per 31. Juli 2021. Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis heute nicht zurückgegeben (act. 1 Rz. 16 f.; act. 2/7-8). Das Ausweisungsbegehren wurde am 1. September 2021 und damit nach Beendigung des Mietverhältnisses (31. Juli 2021) gestellt (act. 1). Gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB steht der Gesuchstellerin ein Räumungs- und Rückgabeanspruch zu. Aufgrund des unbestrittenen und durch Urkunden lückenlos dokumentierten Sachverhalts sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen.

4. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Antragsgemäss ist das Gemeindeammannamt Embrachertal anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Bei einem Streitwert von CHF 255'458.32 (vgl. act. 1 Rz. 5) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 11'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die Parteientschädigung ist auf CHF 11'000.– festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV).

Der Einzelrichter verfügt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Geschäftsräume Gewerbe/Lager mit ca. 2'250m² im 2. OG (Haus 4/6), Gewerbe/Lager mit ca. 505m² im 1. OG (Haus 6), Büro/Lager mit ca. 485m² im 3. OG (Haus 6), Lagerraum mit ca. 410m² im 1. UG (Haus 6), Gewerbe/Lager mit ca. 800m² im EG (Haus 4), die Einstellhallenplätze Nr. 1 bis 5 im 2. UG (Haus 6), die Aussenabstellplätze Nr. 1 bis 3, Nr. 36 und Nr. 37 im EG sowie die Verladerampe links (Haus 6) an der C.____-strasse 1/2 in D.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel und Badges ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt Embrachertal wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 11'000.–.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 11'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an
 - die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Gemeindeammannamts Embrachertal,
 - die Gesuchsgegnerin.
7. 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 255'458.32.

Zürich, 18. Oktober 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Daniela Solinger