

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE210135-O

U/dz

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie der Gerichtsschreiber
Christian Markutt

Urteil vom 17. November 2021

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

gegen

B._____ GmbH,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss zu befehlen, die von ihr gemieteten Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben;
2. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss zu befehlen, den von ihr gemieteten Parkplatz im Freien vor der Liegenschaft C. _____-strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben;
3. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
4. Alles und Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen der Gesuchstellerin A. _____ AG als Vermieterin und der Gesuchsgegnerin B. _____ GmbH als Mieterin bestand gemäss Mietvertrag vom 10. März 1998 ein Mietverhältnis über Büroräumlichkeiten und einen Parkplatz in bzw. vor der Liegenschaft C. _____-strasse ... in ... Zürich. Der monatliche Mietzins belief sich zuletzt insgesamt auf brutto CHF 3'740.00. Der Klarheit halber ist festzuhalten, dass der Mietvertrag ursprünglich zwischen anderen Parteien abgeschlossen worden war, aber Eigentumsübertragungen auf Vermieterseite und Vertragsübertragungen dazu führten, dass sich schliesslich die heutigen Parteien im Mietverhältnis gegenüber standen.

1.2. Mit Schreiben vom 26. März 2021 kündigte die Gesuchsgegnerin das Mietverhältnis ordentlich mit Wirkung auf den 30. September 2021. Sie verliess das Mietobjekt jedoch nicht auf diesen Termin.

1.3. Mit Eingabe vom 15. Oktober 2021 (Eingang am 19. Oktober 2021) ersuchte die Gesuchstellerin mit obigem Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2021 wurde ihr Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme zum Gesuch angesetzt (act. 4). Am 21. Oktober 2021 ging der Kostenvorschuss der Gesuchstellerin ein; sodann zahlte auch die Gesuchsgegnerin den gleichen Betrag am 29. Oktober 2021 bei der Gerichtskasse ein (act. 6; act. 7). Am 1. November 2021 (Eingang am 3. November 2021) erstattete die Gesuchsgegnerin ausserdem ihre Stellungnahme (act. 8).

1.4. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Die Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 ZPO in Verbindung mit § 44 lit. b GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 S. 517-518).

2.2. Ob über das Begehren der Gesuchstellerin im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen befunden werden kann, ist nachfolgend zu prüfen.

3. Voraussetzungen für eine Mieterausweisung im Rahmen eines Rechtsschutzes in klaren Fällen

3.1. Jede Vertragspartei ist berechtigt, ein Mietverhältnis über Geschäftsräume oder andere Flächen gemäss den vertraglichen Kündigungsterminen ordentlich zu kündigen. Bei jeder Kündigung handelt es sich um ein Gestaltungsrecht, das durch einseitiges Rechtsgeschäft ausgeübt wird. Weil mit der Kündigung das Rechtsverhältnis einseitig umgestaltet wird, ist sie grundsätzlich bedingungsfeindlich und unwiderruflich (BGE 128 III 129 E. 2a mit Hinweisen; vgl. auch BGE 135 III 441 E. 3.3; BGE 33 III 360 E. 8.1.1). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin bei Gericht um Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 267-267a N. 26) und Vollstre-

ckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3.2. Um eine solche Ausweisung der Mieterin kann im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen ersucht werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, sofern 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 gilt als klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes – unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung – ohne Weiteres ergibt, und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126 m.w.H.). Es muss auch in Anbetracht allfälliger Einwendungen und Einreden der Gesuchsgegnerin ein liquider Sachverhalt, d.h. ein klarer Fall, vorliegen. Offensichtlich haltlose bzw. offensichtlich unbegründete Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621-622).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen und ihren unbestritten gebliebenen Ausführungen ist ersichtlich, dass es die Gesuchsgegnerin war, welche am 26. März 2021 erklärte, das Mietverhältnis der Parteien per 30. September 2021 zu kündigen (act. 3/6). Insofern ist die Bemerkung der Gesuchstellerin in ihrer Stellungnahme, die Kündigung vom 26. März 2021 "erhalten" zu haben, missverständlich. Die Kündigung der Gesuchsgegnerin stand zudem im Einklang mit dem Mietvertrag der Parteien, welcher bestimmt, dass der Vertrag 6 Monate im Voraus jeweils auf Ende September und Ende März gekündigt werden kann (act. 3/1). Die Kündigung der Gesuchsgegnerin wurde denn auch von der Gesuchstellerin ausdrücklich akzeptiert (act. 3/7).

4.2. Unbestritten ist, dass die Gesuchsgegnerin die Gesuchstellerin am 29. September 2021 um eine Verlängerung des Mietverhältnisses gebeten hat,

dieses Ersuchen jedoch ergebnislos endete, weil die Gesuchsgegnerin auf eine Anfrage der Verwaltung der Gesuchstellerin, ob die Mietzinse für die Monate Oktober bis Dezember 2021 im Voraus bezahlt werden könnten, nicht reagierte (act. 1 Rz. 20).

4.3. Die Gesuchsgegnerin erklärte in ihrer Stellungnahme vom 1. November 2021, langjährige Mieterin der fraglichen Büroräume zu sein. Sie habe seit August 2021 wieder Mietzinse an die Verwaltung der Gesuchstellerin bezahlt und werde den noch offenen Ausstand in den nächsten Tagen begleichen. Weil dafür eine Veräusserung von Sachwerten notwendig sei, habe sie die Zahlung nicht im der Verwaltung zunächst in Aussicht gestellten Zeitraum leisten können. Sie und ihre mitbetroffenen Untermieter wären an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert bzw. bestehe die Möglichkeit, dass der Mietvertrag von einem neuen Mieter übernommen werden könnte. Sodann gab sie ihrem Bedauern über den Zahlungsverzug Ausdruck (act. 8)

4.4. Weder das ergebnislose Ersuchen der Gesuchsgegnerin um Verlängerung des Mietverhältnisses, noch ihre Ausführungen in ihrer Stellungnahme vermögen etwas am Umstand zu ändern, dass sie selbst das Mietverhältnis per 30. September 2021 beendet hat und sie folglich nicht berechtigt ist, die Büroräumlichkeiten und den Parkplatz länger zu nutzen. Die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung bzw. einen Rechtsschutz in klaren Fällen sind insofern unbestritten sowie belegt und damit erfüllt; ebenso ist die Rechtslage klar. Folglich ist der Gesuchsgegnerin zu befehlen, die Mietobjekte zu räumen und zu verlassen.

4.5. Der Vollständigkeit halber ist zu bemerken, dass die Gesuchsgegnerin am Schluss ihrer Eingabe beiläufig "mitbetroffene Untermieter" erwähnt. Was es mit allfälligen Untermietverhältnissen auf sich hat, bleibt angesichts dieser vagen Bemerkung und aufgrund der vorhandenen Akten offen. Das Vorhandensein allfälliger Untermieter vermöchte allerdings nichts am Anspruch der Gesuchstellerin auf Ausweisung der Gesuchsgegnerin zu ändern. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass allfällige Untermieter vom Gesuch der Gesuchstellerin nicht erfasst sind und sich damit der Ausweisungsbefehl ausschliesslich auf die Gesuchsgegnerin erstreckt (BSK OR I-Weber, 7. Auflage, 2020, Art. 267 N 3d mit Hinweisen).

4.6. Schliesslich ist auch nichts gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen einzuwenden. Das Stadttammannamt Zürich ... als zuständige Vollstreckungsbehörde ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl – wie beantragt – nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Anweisung angemessen zu befristen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kosten- und – nachdem die Gesuchstellerin die Zusprechung einer Parteientschädigung fordert – entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Hinsichtlich Streitwertberechnung ist auf die Verfügung vom 19. Oktober 2021 zu verweisen (act. 4). Demgemäss ist von einem Streitwert von CHF 23'220.00 auszugehen. Die Gerichtsgebühr ist angesichts des geringen Schwierigkeitsgrades und der kurzen Stellungnahme auf CHF 1'800.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung an die anwaltlich vertretene Gesuchstellerin ist unter Beachtung derselben Aspekte auf CHF 2'000.00 (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 AnwGebV) festzusetzen.

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin, B._____ GmbH, wird befohlen, die Büroflächen im Erdgeschoss in und den von ihr gemieteten Parkplatz vor der Liegenschaft C._____strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung nach erfolgter Beschwerde auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Ge-

suchsgegnerin zu ersetzen.

Diese Anweisung ist befristet bis 31. März 2022.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'800.00.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 2'000.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamtes Zürich ... sowie unter Beilage einer Kopie von act. 8.
7. Eine bundesgerichtliche **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 Be-schwerde 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 23'220.00.

Zürich, 17. November 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Christian Markutt