

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE210144-O

U/ei

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie der Gerichtsschreiber  
Dr. Benjamin Büchler

## Urteil vom 21. Dezember 2021

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X2. \_\_\_\_\_

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 demzufolge zu befehlen, die von ihr gemietete Bürofläche im 1. Obergeschoss sowie das zugehörige Kellerabteil im 1. Untergeschoss und den Parkplatz Nr. ... in der Liegenschaft C.\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde (Stadtammannamt Zürich ...) sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

**Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:**

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen der Gesuchstellerin A.\_\_\_\_ AG als Vermieterin und der Gesuchsgegnerin B.\_\_\_\_ AG als Mieterin bestand ein Mietverhältnis über Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss samt Keller sowie einem Parkplatz der Liegenschaft C.\_\_\_\_-Weg ... in Zürich, welcher durch den schriftlichen Mietvertrag vom 10. Februar 2017 geregelt wurde. Mietbeginn war demgemäss der 1. März 2017, und der Mietzins belief sich auf brutto CHF 4'900.00 pro Monat (act. 3/3).

1.2. Mit Schreiben vom 24. August 2021 mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin für ausstehende Mietzinse der Monate Juni, Juli und August 2021 von insgesamt CHF 14'700.00 und setzte eine Frist von 30 Tagen zur Zahlung an, dies unter der Androhung, dass bei nicht fristgerechter Zahlung eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR ausgesprochen würde (act. 3/4).

1.3. Nachdem die Gesuchsgegnerin gegenüber der Gesuchstellerin schriftlich erklärte, keine Mietzinsausstände zu haben, und Zahlungen der Gesuchsgegnerin innert Frist ausblieben, kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Kündigungsformular vom 27. September 2021 auf den 31. Oktober 2021 (act. 3/7-8).

1.4. Mit Eingabe vom 25. November 2021 (Eingang am 26. November 2021) ersuchte die Gesuchstellerin mit obigen Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 1). Mit Verfügung vom 29. November 2021 wurde ihr Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin Frist zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte den Parteien am 1. Dezember 2021 zugestellt werden (act. 5/1-2). Der Vorschuss der Gesuchstellerin ging am 2. Dezember 2021 fristgerecht ein (act. 6). Die Gesuchsgegnerin hat ihre Stellungnahme mit Eingabe vom 17. Dezember 2021 ebenfalls rechtzeitig erstattet (act. 7).

1.5. 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 Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1. Ist eine Mieterin mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann die Vermieterin dieser schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Zugang bzw. Empfang des betreffenden Mahnschreibens durch die Mieterin. Massgebend ist dabei der Tag, an dem die Mieterin die Aufforderung tatsächlich in Empfang genommen hat. Kann ihr der eingeschriebene Brief nicht zugestellt werden bzw. holt die den Brief innerhalb der von der Post gesetzten siebentägigen Frist nicht ab, so gilt die Zahlungsaufforderung gemäss relativer Empfangstheorie als am letzten Tag der Abholfrist zugestellt (BGE 119 II 147 ff.). Bezahlt die Mieterin innert an-

gesetzter Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Zu beachten ist, dass bei Kündigungen die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung gelangt. Mithin ist eine eingeschrieben zugestellte Kündigung bereits wirksam, sobald die Abholungseinladung in den Briefkasten oder das Schreiben ins Postfach der Mieterin gelegt worden, und die Abholung der Empfängerin nach dem üblichen Lauf der Dinge zumutbar ist, auch wenn sie erst später tatsächlich davon Kenntnis erlangt (BGE 140 III 244 E. 5.1; BGE 137 III 208 E. 3).

3.2. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanpruchs 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 Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3.3. Um eine solche Ausweisung 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. Was das Mietverhältnis und die Korrespondenz der Parteien betreffend den von der Gesuchstellerin geltend gemachten Zahlungsverzug sowie die daraufhin durch diese ausgesprochene ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses anbelangt, wurde der Sachverhalt vorne im Überblick dargestellt.

4.2. Vorweg ist festzuhalten, dass die Gesuchstellerin einen Kontoauszug einreicht, aus welchem ersichtlich ist, welche Mietzinse unter ihrem Mietvertrag vom 10. Februar 2017 mit der Gesuchsgegnerin, d.h. seit 1. März 2017 fällig geworden sind, wann diese bezahlt wurden bzw. welche offen blieben (act. 3/6). In ihrem Gesuch begründet sie den Zahlungsverzug der Gesuchsgegnerin zudem ausführlich. Sie stellt für jedes Jahr einzeln dar, wann die Mietzinse bezahlt wurden, zeigt auf, dass es in der Vergangenheit teils einen Verzug von mehreren Monaten gab, wobei Ende 2020 der Saldo ausgeglichen gewesen sei. Sie betont, dass die von ihr aufgelisteten Zahlungen lückenlos seien und ohne Abweichungen mit den Einwendungen der Gesuchsgegnerin in ihrem Schreiben vom 27. August 2021 und den damit beigelegten Bankauszügen der Jahre 2019 und 2020 übereinstimmen würden (act. 1 N 23 ff., N 28; act. 3/12-13). Im Jahr 2021 seien durch die Gesuchsgegnerin allerdings nur zwei Zahlungen geleistet worden, nämlich am 3. Mai 2021 ein Betrag von CHF 19'600.00, welcher auf die Mietzinsbeträge der Monate Januar bis April 2021 anzurechnen gewesen sei, sowie am 21. Juni 2021 ein Betrag von CHF 4'900.00 an den Mietzins Mai 2021 (act. 1 N 29). Weitere Mietzinszahlungen seien 2021 nicht erfolgt. Somit seien der Junimietzins und alle weiteren Mietzinse ausstehend geblieben (act. 1 N 30 ff.)

4.3. Wie erwähnt, bestreitet die Gesuchsgegnerin einen Zahlungsverzug, wobei sie am Schluss ihrer Stellungnahme erklärt, dass am 31. August 2021 ein Mietzinsrückstand von zwei Monatsmieten, mithin CHF 9'800.00 bestanden habe. Seit Beginn des Mietverhältnisses zwischen ihr und der Gesuchstellerin seien Zahlungen nicht korrekt verbucht worden. Die Kautionen der D. \_\_\_\_\_ AG, welche an sie (die Gesuchsgegnerin) übertragen worden seien, sowie die Zinsen auf den Kautionen seien ihr nie gutgeschrieben worden (act. 7 S. 8).

Die Gesuchsgegnerin nimmt dabei auf ein bzw. zwei Mietverhältnisse Bezug, welche vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages zwischen der Gesuchstellerin und der D.\_\_\_\_\_ AG bestanden. Sie reicht die betreffenden beiden schriftlichen Mietverträge ein. Dabei handelt es sich zunächst um den Mietvertrag vom 15. November 2004 (fortan Mietvertrag 2004) betreffend unter anderem ebenfalls die Büroräumlichkeiten im 1. OG der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ -Weg ... in Zürich (demnach die später von der Gesuchstellerin gemietete Räumlichkeit) sowie einen Parkplatz (Nr. ... sowie Computer und Archivräume) zu einem Mietzins von insgesamt CHF 6'950.00 sowie weiter um den Mietvertrag vom 20. Oktober 2009 (fortan Mietvertrag 2009) betreffend Büroräumlichkeiten im EG und ein Lager im UG zu einem Mietzins von CHF 6'200.00. In beiden Mietverträgen wurde ausserdem je eine Kautions von CHF 10'000.00 vereinbart (act. 8/3-4).

Die Gesuchsgegnerin stellt im Weiteren dar, dass sie 2016 durch den Geschäftsführer der D.\_\_\_\_\_ AG gegründet worden sei. In der Folge habe sich jede der beiden Gesellschaft einem separaten Geschäftsbereich in der Telekommunikation gewidmet. Sie und die D.\_\_\_\_\_ AG hätten am 16. Juli 2016 überdies vereinbart, dass sie (die Gesuchsgegnerin) den Mietvertrag 2004 übernehme (act. 8/7), worüber die Gesuchstellerin informiert worden sei (act. 7 S. 4). Weiter erwähnt sie den am 11. Januar 2017 über die D.\_\_\_\_\_ AG eröffneten Konkurs sowie eine Entschädigung von CHF 42'045.20, welche sie in besagtem Konkursverfahren durch das Konkursamt vergütet erhalten habe (act. 8/8; act. 7 S. 4).

4.4. Konkret zum Vorwurf macht die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin, dass diese der D.\_\_\_\_\_ AG am 3. Februar 2017 eine Vereinbarung unterbreitet habe, mit welcher die angeblich offenen Mietzinse Januar und Februar 2017 mit der Kautions der D.\_\_\_\_\_ AG verrechnet worden sei; eine solche Vereinbarung sei in dieser Form nicht zulässig und auch inhaltlich falsch, da die D.\_\_\_\_\_ AG am 31. Dezember 2016 die Miete für den Januar 2017 über CHF 6'700.00 bezahlt habe. Weiter erklärt sie, sie (die Gesuchsgegnerin) habe erst nachträglich realisiert, dass die vorgängig bezahlten Kautions der D.\_\_\_\_\_ AG für die erwähnten Mietverträge nicht, wie vorgeschrieben, auf ein auf die D.\_\_\_\_\_ AG lautendes Sperrkonto einbezahlt worden seien; dasselbe gelte für Zinsen auf den Kautions.

Die beiden Kautionen von je CHF 10'000.00 seien im Besitz der Gesuchstellerin geblieben, und sie (die Gesuchsgegnerin) erhebe Anspruch auf die beiden Kautionen plus Zinsen, habe sie doch die Kautionen mit den Verträgen von der D.\_\_\_\_\_ AG übernommen (act. 7 S. 5).

4.5. Die Darstellung der Gesuchsgegnerin enthält diverse Ungereimtheiten.

4.5.1. Im Sinn einer diesbezüglich nicht abschliessenden Betrachtung ist vorzuschicken, dass bereits nicht völlig klar wird, weshalb die Gesuchsgegnerin Anspruch auf die "beiden" von der D.\_\_\_\_\_ AG geleisteten bzw. "mit den Verträgen von der D.\_\_\_\_\_ übernommenen" Kautionen plus Zinsen (act. 7 S. 5 Rz. 3) zu haben glaubt. Ihren Behauptungen kann lediglich entnommen werden, dass sie den Mietvertrag 2004 von der D.\_\_\_\_\_ übernommen haben will, nicht jedoch den Mietvertrag 2009. Ihr eigener, am 10. Februar 2017 mit der Gesuchstellerin geschlossener Mietvertrag ist offensichtlich der auf den Mietvertrag 2004 folgende Vertrag. Mitunter können die Ausführungen der Gesuchsgegnerin auch so verstanden werden, dass sie geltend macht, die in diesem Vertrag vereinbarte Kauti- on von CHF 10'000.00 sei die zweite Kauti- on (act. 7 S. 5). Insofern weist die Dar- stellung der Gesuchsgegnerin eine gewisse Zweideutigkeit auf.

4.5.2. Was die gemäss Gesuchstellerin der D.\_\_\_\_\_ AG von der Gesuchstellerin unterbreitete Vereinbarung vom 3. Februar 2017 anbelangt, ist zunächst zu sa- gen, dass dieses Schriftstück offenkundig von E.\_\_\_\_\_ unterzeichnet worden war, der damals sowohl für die D.\_\_\_\_\_ AG wie auch für die Gesuchsgegnerin einzel- zeichnungsberechtigt war. Seine Unterschrift erscheint auf allen eingereichten Mietverträgen. Wenn die Gesuchsgegnerin nun geltend macht, besagte Vereinba- rung sei nicht zulässig (act. 7 S. 5) – was sie anscheinend daraus schliesst, dass die D.\_\_\_\_\_ AG am 3. Februar 2017 nicht mehr handlungsfähig gewesen sei (act. 7 S. 7) – , wendet sie sich gegen eine Tatsache, welche von ihrem schon damals eingetragenen einzelzeichnungsberechtigten Organ mitgeschaffen worden war. Dieses Wissen ihres Organs hat sich die Gesuchsgegnerin somit anrechnen zu lassen. Mangels anderslautender Ausführungen muss angenommen werden, dass sich die Gesuchsgegnerin damals – trotz Kenntnis der Sachlage – nicht da- gegen wehrte, dass mit der Vereinbarung vom 3. Februar 2017 von der ihres Er-

achtens handlungsunfähigen D.\_\_\_\_\_ AG über eine Kautionsleistung disponiert wurde, welche eigentlich ihr (der Gesuchsgegnerin) zugestanden haben soll. Andererseits könnten die Ausführungen der Gesuchsgegnerin so verstanden werden, dass die Vereinbarung vom 3. Februar 2017 einen Vermögenswert der (eben nicht mehr handlungsfähigen) D.\_\_\_\_\_ AG und nicht einen solchen der Gesuchsgegnerin betraf. Insofern macht die Darstellung der Gesuchsgegnerin erneut einen widersprüchlichen und intransparenten Eindruck. Schliesslich ist zu erwähnen, dass eine gemäss Art. 204 Abs. 1 SchKG nach Konkurseröffnung vorgenommene ungültige Rechtshandlung, die während des Konkursverfahrens nicht geltend gemacht wurde, später nur im Rahmen eines Verfahrens gemäss Art. 269 SchKG rückgängig gemacht werden könnte. Selbst wenn also die Vereinbarung vom 3. Februar 2017 als Anwendungsfall von Art. 204 Abs. 1 SchKG betrachtet werden müsste, könnte die Gesuchsgegnerin die Kautionsleistung keineswegs für sich beanspruchen.

4.5.3. Weiter erhebt die Gesuchsgegnerin den Einwand, dass die Vereinbarung zwischen D.\_\_\_\_\_ AG und der Gesuchstellerin vom 3. Februar 2017 inhaltlich nachweislich falsch sei, da die D.\_\_\_\_\_ AG die Miete für den Januar 2017 über CHF 6'700.00 bereits am 31. Dezember 2016 bezahlt habe, was sie mit einem Auszug des Bankkontos der D.\_\_\_\_\_ AG belegt (act. 7 S. 5; act. 8/10). Der eingereichte Beleg trägt den Titel "Postenauszug 01.12.2016 bis 31.12.2016" und die von der Gesuchstellerin markierte Buchung datiert vom 30. Dezember 2016; sie wird als "Dauerauftrag A.\_\_\_\_\_ AG Zürich" bezeichnet und weist eine Belastung von CHF 6'700.00 aus (act. 8/10). Eingereicht wurde indessen nur die vierte von vier Seiten des Postenauszugs und zudem wird im Buchungstext nicht konkretisiert, an welchen Monat die Mietzinszahlung geleistet wird. Dass die Zahlung der D.\_\_\_\_\_ AG vom 30. Dezember 2016 an den Mietzins für den Monat Januar 2017 geleistet wurde, wie die Gesuchsgegnerin behauptet, steht damit mitnichten fest. Die Tatsache, dass E.\_\_\_\_\_ – wie gesagt gleichzeitig Organ der D.\_\_\_\_\_ AG und der Gesuchsgegnerin – am 3. Februar 2017 schriftlich sein Einverständnis damit erklärte, dass die Kautionsleistung mit offenen Mietzinsen der Monate Januar und Februar 2017 verrechnet werden dürfe, was als Anerkennung eines entsprechenden Ausstandes zu verstehen ist, spricht vielmehr explizit gegen eine am 30. Dezember

2016 für den Monat Januar 2017 erfolgte Zahlung. Selbst wenn es im Übrigen so gewesen wäre, dass die D.\_\_\_\_\_ AG, welche ja (vorerst) Hauptmieterin der Gesuchstellerin geblieben war, einen Mietzins zu viel bezahlt gehabt hätte, fragt sich auch hier, auf welcher Grundlage nun die Gesuchsgegnerin berechtigt sein sollte, diesen von der Gesuchstellerin einzufordern. Immerhin handelt es sich bei ihr und der D.\_\_\_\_\_ AG um zwei voneinander unabhängige juristische Personen, welche jede für sich Rechte und Pflichten begründeten.

4.5.4. Schliesslich stellt sich die Frage, ob die Ausführungen der Gesuchsgegnerin so zu verstehen sind, dass sie sich auf den Standpunkt stellt, eigene bestehende Ansprüche, etwa in Form von nicht ordnungsgemäss hinterlegten Kauttionen sowie von Zinsansprüchen auf den Kauttionen mit einem allfälligen Mietzinsausstand verrechnen zu können. Ein solches Vorhaben wäre jedoch aus folgenden Gründen ohnehin zum Scheitern verurteilt: Eine gültige Verrechnung setzt gemäss Art. 124 Abs. 1 OR eine ausdrückliche oder konkludente Verrechnungserklärung voraus, es sei denn die Parteien hätten ausdrücklich vereinbart, auf eine solche zu verzichten. Befindet sich eine Mieterin im Zahlungsrückstand, so hat sie die Verrechnung einer eigenen Forderung innerhalb der angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist gemäss Art. 257d OR zu erklären. Die Gesuchsgegnerin macht in ihrer Rechtsschrift jedoch nicht geltend, gegenüber der Gesuchstellerin innerhalb der ihr mit Schreiben vom 24. August 2021 angesetzten Zahlungsfrist eine solche Verrechnungserklärung abgegeben zu haben. Ebenso wenig behauptet sie, die Parteien hätten auf die Notwendigkeit einer Verrechnungserklärung verzichtet. Damit steht fest, dass ein Ausstand – selbst wenn eigene Forderungen der Gesuchsgegnerin in entsprechender Höhe bestehen würden – nicht innerhalb besagter Frist beglichen wurde. Die Frage, ob die Kauttion(en) von der Gesuchstellerin ordnungsgemäss hinterlegt wurden und weshalb die Gesuchsgegnerin diese Umstände nicht bereits früher beanstandete, kann daher offen bleiben.

4.5.5. In ihrer Auseinandersetzung mit der von der Gesuchstellerin behaupteten Höhe des Zahlungsausstandes beschränkt sich die Gesuchsgegnerin im Wesentlichen auf die pauschale Einwendung, der Kontoauszug der Klägerin stimme mit ihren Bankauszügen nicht überein. Im Sinne eines einzigen Beispiels zeigt sie ei-

ne Differenz von CHF 600.00 in Zusammenhang mit einer am 25. Februar 2020 erfolgten Zahlung von CHF 30'000.00 für mehrere Mietzinse auf (act. 7 S. 5; act. 8/12; act. 3/6). Am Schluss ihrer Rechtsschrift spricht die Gesuchsgegnerin, wie andernorts bereits erwähnt, von einem per 31. August 2021 bestehenden Mietzinsrückstand von zwei Monatsmieten, d.h. von CHF 9'800.00 (act. 7 S. 8). Diese mit Bezug auf den massgebenden Ausstand dürftige Stellungnahme der Gesuchsgegnerin ist nicht ansatzweise geeignet, den von der Gesuchstellerin ausführlich und plausibel erklärten und mit einem die gesamte Mietdauer umfassenden Kontoauszug belegten Zahlungsausstand zu entkräften. Im Übrigen bestand selbst nach der Darstellung der Gesuchsgegnerin ein Zahlungsausstand von immerhin CHF 9'800.00, ohne dass es der Gesuchsgegnerin – wie in den vorstehenden Erwägungen gezeigt – gelungen wäre, eine fristgerechte Tilgung darzutun. Selbst dieser geringere Ausstand hätte die Gesuchstellerin zur Kündigung berechtigt.

4.6. Insgesamt erweist sich der Standpunkt der Gesuchsgegnerin als offensichtlich unbegründet. Folglich ist davon auszugehen, dass ein Zahlungsausstand in der von der Gesuchstellerin geltend gemachten Höhe bestand und der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 25. August 2021 zu Recht eine nach Art. 257d OR ausgestaltete Mahnung für diesen Ausstand von CHF 14'700.00 zugestellt wurde, in welcher die Gesuchsgegnerin entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zur Bezahlung innert einer Frist von dreissig Tagen aufgefordert wurde. Innert angesetzter Frist und auch danach beglich die Gesuchsgegnerin die Ausstände nicht. Mithin war die Gesuchstellerin zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt. Die daraufhin mittels amtlichem Kündigungsformular vom 27. September 2021 per 31. Oktober 2021 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses für die Büroräumlichkeiten und den Parkplatz wurde unbestrittenermassen eingeschrieben verschickt und zugestellt (act. 3/4-10). Damit wurde der Gesuchsgegnerin unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach Ablauf der ihr angesetzten Zahlungsfrist unter Einhaltung der Formvorschriften sowie der gesetzlichen Kündigungsfrist und des gesetzlichen Kündigungstermins gekündigt (Art. 257d und Art. 266l OR). Die Gesuchsgegnerin ist demnach seit 1. November 2021 nicht mehr berechtigt, die Mietobjekte zu benutzen. Dass sie nach wie vor darin weilt,

ist unbestritten. Die Voraussetzungen für die Ausweisung sind als erwiesen zu betrachten, und die Rechtslage ist klar. Mithin ist der Gesuchsgegnerin zu befehlen, die Mietobjekte zu räumen und zu verlassen.

4.7. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen, nämlich Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen zu vollstrecken, ist nichts einzuwenden. Urteile des Einzelgerichts sind mit deren Ausfällung bzw. Mitteilung an die Parteien vollstreckbar (BGE 142 III 738 E. 5.5.4). Das Stadttammannamt Zürich ... ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Anweisung an das Stadttammannamt 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 29. November 2021 zu verweisen (act. 4). Es rechtfertigt sich auch angesichts der abschliessenden Bemerkung der Gesuchsgegnerin, ohnehin bald ausziehen zu wollen (act. 7 S. 8), weiterhin von einem Streitwert von CHF 29'400.00 auszugehen. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'900.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Gesuchstellerin ist hierfür das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung an die anwaltlich vertretene Gesuchstellerin ist unter Beachtung derselben Aspekte auf CHF 3'000.00 (§ 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 AnwGebV) festzusetzen.

**Die Einzelrichterin erkennt:**

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Bürofläche im 1. Obergeschoss, das zugehörige Kellerabteil im 1. Untergeschoss und den Parkplatz Nr. ... der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.  
Diese Anweisung ist befristet bis 30. April 2022.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'900.00.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt, jedoch 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 3'000.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammannamtes Zürich ... und unter Beilage einer Kopie von act. 7 und act. 8/1-22.
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 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 29'400.00.

Zürich, 21. Dezember 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler