

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220007-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Nicole Klausner sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Giulio Donati

Urteil vom 17. Februar 2022

in Sachen

A._____ Trust Rec. B._____ [Ortschaft],

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **C._____ GmbH in Liquidation,**

2. **C._____ vital GmbH,**

Gesuchsgegnerinnen

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei den Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu befehlen, bzw. diese seien zu verpflichten, die von ihnen benutzten Räume und Flächen EG Ladenlokal, Autoabstellplatz in der Liegenschaft D.____-Strasse 1, ... E.____ [Ortschaft], ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten, unter solidarischer Haftung."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 bestand ein am 27. Juli 2011 abgeschlossenes, zunächst bis 31. Juli 2016 befristetes, Mietverhältnis über ein Ladenlokal und einen Autoabstellplatz im Erdgeschoss der Liegenschaft D.____-Strasse 1 in E.____ zu einem Monatsmietzins von CHF 3'509.00 brutto. Nach Ausübung einer vertraglich vorgesehenen Verlängerungsoption durch die Gesuchsgegnerin 1 verlängerte sich der Mietvertrag bis 31. Juli 2021. Bei dieser Befristung blieb es, nachdem die Gesuchsgegnerin 1 eine weitere Verlängerungsmöglichkeit nicht wahrgenommen hatte (act. 3/5).

1.2. Über die Gesuchsgegnerin 1 wurde am tt. Mai 2021 der Konkurs eröffnet, welcher am 9. August 2021 mangels Aktiven eingestellt wurde (act. 3/6-8). Die Gesuchsgegnerin 2 verfügt gemäss Handelsregister über eine Domiziladresse in der fraglichen Liegenschaft und hat mit F.____ denselben Gesellschafter und Geschäftsführer wie die Gesuchsgegnerin 1 (act. 3/3; act. 3/4).

1.3. Mit Eingabe vom 12. Januar 2022 beantragte die Gesuchstellerin mit dem obgenannten Rechtsbegehren die Ausweisung der Gesuchsgegnerinnen (act. 1; act. 3/1-8).

1.4. Mit Verfügung vom 13. Januar 2022 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und den Gesuchsgegnerinnen zur Beantwortung des Gesuchs angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte der Gesuchstellerin am 18. Januar 2022 zugestellt werden (act. 5/1-2). Deren Vorschuss ging fristgerecht ein.

1.5. Was die Gesuchsgegnerinnen anbelangt, erwies es sich trotz amtlicher Zustellversuche und Nachforschungsbemühungen betreffend einen Aufenthaltsort des Geschäftsführers F._____ als unmöglich, eine Zustellung zu bewerkstelligen (act. 5-11; act. 14-21). Angesichts dieser Schwierigkeiten wurde die Verfügung vom 13. Januar 2022 gleichzeitig durch amtliche Publikation eröffnet, und zwar am 24. Januar 2022. Die den Gesuchsgegnerinnen zur Stellungnahme angesetzte Frist lief 20 Tage nach amtlicher Publikation am 14. Februar 2022 ungenutzt ab. Bis heute liessen sich die Gesuchsgegnerinnen nicht verlauten. 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 i.V.m. § 44 lit. b GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4).

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. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Wer über kein entsprechendes (vertragliches) Recht verfügt, ist von Vornherein nicht berechtigt, sich zur Nutzung in einer

Liegenschaft aufzuhalten. Ein allfälliges Untermietverhältnis endet mit der Auflösung des (Haupt-)Mietverhältnisses. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin 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).

3.2. Um eine solche Ausweisung kann im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen ersucht werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO 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 von 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.). Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der beklagten Partei 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).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen ist zu schliessen, dass das mit der Gesuchsgegnerin 1 geschlossene befristete Mietverhältnis am 31. Juli 2021 endete. Zur Gesuchsgegnerin 2 äussert sich die Gesuchstellerin nur insofern, als sie erwähnt, sich ihr gegenüber auf ihr Eigentum und den daraus fliessenden Herausgabeanspruch berufen zu können (act. 1 N 18). Angesichts dieser Äusserung und der eingereichten Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Gesuchsgegnerin 2 in das Ausweisungsbegehren einbezogen wurde, weil sie über ein im Handelsregister eingetragenes Domizil in der fraglichen Liegenschaft sowie über den gleichen Gesellschafter/Geschäftsführer wie die Gesuchsgegnerin 1 verfügt, was dafür spricht, dass sie sich ebenfalls in den fraglichen Räumen aufhält oder aufhielt.

4.2. Die Gesuchsgegnerinnen haben sich nicht – d.h. weder zum Sachverhalt noch zu rechtlichen Belangen – geäußert, namentlich weder die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 noch die fehlende Berechtigung der Gesuchsgegnerin 2, die fraglichen Objekte zu nutzen, bestritten. Insgesamt sind unter den dargelegten Umständen die Voraussetzungen für die Ausweisung unbestritten sowie belegt und die Rechtslage ist klar. Seit dem 31. Juli 2021 halten sich die Gesuchsgegnerinnen somit unberechtigt im Mietobjekt auf, weshalb ihnen zu befehlen ist, dieses zu räumen und zu verlassen.

4.3. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das zuständige Stadttammannamt ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist diese Anweisung angemessen zu befristen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

5.2. Praxisgemäss ist von einem Streitwert in der Höhe von sechs (Brutto-) Monatsmietzinsen auszugehen (ZR 114/2015 S. 61), was vorliegend CHF 21'054.00 ergibt. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 1'600.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung § 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 Gesuchsgegnerinnen einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung ist auf CHF 2'000.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 9 AnwGebV). Zusätzlich verlangt die Gesuchsgegnerin ohne nähere Begründung einen Mehrwertsteuerzuschlag auf die Parteientschädigung (act. 1 S. 2 und S. 8). Die offenbar in Liechtenstein mehrwertsteuerpflichtige Gesuchstellerin macht jedoch keine ausserordentlichen Umstände geltend, welche – in Anbetracht der Möglichkeit eines Vorsteuerabzugs –

eine zusätzliche Berücksichtigung rechtfertigen würden (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5 sowie ZR 104/2005 Nr. 76). Es ist daher keine Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Die Einzelrichterin erkennt:

1. Den Gesuchsgegnerinnen wird befohlen, die von ihnen benutzten Räume und Flächen, insbesondere das Ladenlokal im Erdgeschoss und den Autoabstellplatz der Liegenschaft D.____-Strasse 1, ... E.____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen.
2. Das Stadtmannamt Zürich 11 wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschiessen. Sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnerinnen in solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.
Diese Anweisung ist befristet bis 30. Juni 2022.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'600.00.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 3 werden den Gesuchsgegnerinnen in solidarischer Haftbarkeit auferlegt, jedoch vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegnerinnen eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerinnen werden in solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'000.00 zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerinnen mittels Publikation, an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmannamtes Zürich 11.
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 21'054.00.

Zürich, 17. Februar 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Giulio Donati