

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220112-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie die Gerichtsschreiberin
Dr. Melanie Gottini

Urteil vom 6. Januar 2023

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, das Bürogebäude an der C.____-strasse ..., ... D.____ (UG - 1. OG) und das Bürogebäude an der C.____-strasse 2, ... D.____ (UG - DG), inkl. den zwischen diesen Bürogebäuden liegenden Zwischentrakt und den UG-EG/Luftschutzraum in der Tiefgarage sowie die 36 Garagenplätze (in UN-Garage) und die 5 Autoabstellplätze (im Freien) auf der Liegenschaft C.____-strasse 2, ... D.____, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Betreibungs- und Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon 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 eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 22. November 2022 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 23. November 2022 wurde ihr Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 6). Mit Schreiben vom 14. Dezember 2022 zeigte Rechtsanwalt Y.____ unter Beilage einer entsprechenden Vollmacht an, die Gesuchsgegnerin zu vertreten und ersuchte gleichzeitig betreffend die Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch um Fristerstreckung, welche ihm gewährt wurde (act. 7 f.). Die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin erfolgte sodann fristgerecht (act. 10). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Formelles

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]).

3. Materielles

3.1. Sachverhalt

Unbestritten und erwiesen ist, dass die Parteien am 22. Februar 2005 einen Mietvertrag für Geschäftsräume abgeschlossen haben (Mietobjekt Bürogebäude C.____-strasse 1, ... D.____, UG - 1. OG und Bürogebäude C.____-strasse 2, ... D.____, UG - DG sowie Zwischentrakt, UG-EG/Luftschutzraum in der Tiefgarage [act. 3/3]). Gleichzeitig vermietete die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin 36 Garagenplätze in der UN-Garage sowie fünf Abstellplätze im Freien (act. 3/3, separates Vertragsformular). Am 16. Juni 2017 haben die Parteien ein «Addendum zum Mietvertrag vom 22. Februar 2005» vereinbart, wonach das Mietverhältnis vorbehältlich der ebenfalls neu vereinbarten Optionsrechte auf eine Dauer von fünf Jahren befristet ist und demgemäss am 30. Juni 2022 endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (act. 3/5; act. 11/1). Mit Schreiben vom 15. April 2021 teilte die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin mit, sie übe das Optionsrecht für eine fünfjährige Verlängerung des Mietvertrages *nicht* aus, weshalb das Mietverhältnis per 30. Juni 2022 ende (act. 3/6). Bezüglich des Mietvertrags für die Garagen- und Abstellplätze stellte die Gesuchsgegnerin im gleichen Schreiben eine Kündigung spätestens auf den 30. Juni 2022 in Aussicht (act. 3/6). Eine entsprechende explizite Kündigung erfolgte sodann aber nicht.

Die Gesuchstellerin geht gleichwohl davon aus, dass auch der Mietvertrag betreffend die Autoabstellplätze per 30. Juni 2022 endete (vgl. act. 1 Rz. III.4, III.11), während sich die Gesuchsgegnerin auf Standpunkt stellt, der Mietvertrag für die Autoabstellplätze sei bis heute nicht offiziell gekündigt worden (act. 10 Rz. 7.2 f.). In Bezug auf den Mietvertrag für Geschäftsräume macht die Gesuchsgegnerin zusammenfassend geltend, die Parteien hätten sich auf einen neuen Mietzins ab 1. Juli 2022 geeinigt und es bestehe nach wie vor ein Mietverhältnis zwischen ihnen (act. 10 Rz. 13.1 f.). Demgegenüber ist die Gesuchstellerin der Auffassung es sei kein neuer Mietvertrag ab 1. Juli 2022 zustande gekommen (act. 1 Rz. III.7).

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). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (statt vieler BGer 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.2.1 m.H.).

Mit beendetem Mietverhältnis hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen vertraglichen Rückgabeanspruch betreffend die Mietsache (Art. 267 Abs. 1 OR) sowie einen Rückgabeanspruch aus Eigentumsrecht (Art. 641 Abs. 2 ZGB).

3.3. Würdigung

Aufgrund des ausdrücklichen Verzichts der Gesuchsgegnerin auf die Ausübung des Optionsrechts zur Verlängerung endete der Mietvertrag für Geschäftsräume vom 22. Februar 2005 ohne Kündigung am 30. Juni 2022. Zwar führten die Parteien Verhandlungen zum Abschluss eines neuen Mietvertrages ab 1. Juli 2022 (vgl. act. 3/10 ff.; act. 11/4 ff.). Es konnte allerdings keine Einigung erzielt werden. Insbesondere in Bezug auf den in den Rechtsschriften und Akten mehrfach erwähnten Mietzins von CHF 480'000.– pro Jahr (exkl. MwSt.) haben sich die Parteien nicht abschliessend geeinigt: Zum einen waren die Parteien unterschiedli-

cher Auffassung über den Umfang und den Zustand des Mietobjekts. Strittig und unklar war, ob der genannte Mietzins für das ausgebaute Mietobjekt oder den Rohbauzustand geschuldet sein und ob die freistehende Fläche im 2. Obergeschoss des Bürogebäudes C.____-strasse 1, ... D.____, inkludiert werden sollte (vgl. act. 1 Rz. III. 5; act. 3/9-12; act. 10 Rz. 9.8). Zum anderen waren noch weitere Vertragspunkte (namentlich die Kündigungsfrist, der Kautionsbetrag und die Umtriebsentschädigung) offen (vgl. act. 3/10; act. 3/16 f.; act. 10 Rz. 11.1-11.4). Ein schriftlicher Vertrag liegt nicht vor. Auch die Tatsache, dass die Gesuchsgegnerin auch nach dem 30. Juni 2022 weiterhin monatliche Zahlungen an die Gesuchstellerin leistet (vgl. act. 1 Rz. III.8 m.H. auf act. 3/16), ändert nichts daran, dass kein neuer Mietvertrag zustande gekommen ist. Einerseits hat die Gesuchstellerin mehrfach festgehalten, sie nehme diese Zahlungen nur als Schadenersatz und nicht als Vertragserfüllung (Mietzinszahlung) entgegen. Andererseits könnten die Zahlungen nur dann als Mietzinszahlungen interpretiert werden, wenn klar wäre, welcher Mietzins seit 1. Juli 2022 geschuldet ist, was gerade nicht der Fall ist, weil sich die Parteien trotz monatelangen Diskussionen nie auf einen neuen Mietzins per 1. Juli 2022 einigen konnten. Selbst die Gesuchsgegnerin anerkennt, dass die Bereinigung des Mietverhältnisses nicht gelang (act. 10 Rz. 12.2).

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass zwischen den Parteien für die Geschäftsräume an der C.____-strasse 1 und 2 in D.____ kein neuer Vertrag ab 1. Juli 2022 zustande gekommen ist. Ferner handelt es sich entgegen der Behauptung der Gesuchsgegnerin (vgl. act. 10 Rz. 15.8) auch nicht um eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus im Sinne von Ziff. 3 Abs. 4 des Addendums vom 16. Juni 2017, da die Parteien unbestrittenermassen monatelang über einen neuen Mietvertrag ab 1. Juli 2022 verhandelten und die Gesuchstellerin die ab 1. Juli 2022 von der Gesuchsgegnerin geleisteten Zahlungen ausdrücklich nur als Schadenersatz und nicht als Vertragserfüllung (Mietzinszahlung) entgegennahm (vgl. act. 3/15; act. 3/18).

Ob das Addendum vom 16. Juni 2017 (auch) auf den Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze vom 22. Februar 2005 anwendbar ist (und dieser Vertrag man-

gels Ausübung der Verlängerungsoption ebenfalls ohne Kündigung per Ende Juni 2022 endete), kann offen bleiben, weil so oder anderes von einer Beendigung auch dieses Mietvertrags per 30. Juni 2022 auszugehen ist. Aus der im Recht liegenden Korrespondenz der Parteien ergibt sich nämlich ohne Weiteres, dass die Parteien wollten bzw. wussten, dass den Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze das gleiche Schicksal ereilt wie den Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume vom 22. Februar 2005. Mit anderen Worten gingen die Parteien stets davon aus, dass der Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze ebenfalls endet, wenn der Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume endet bzw. nicht neu zustande kommt. Umgekehrt hätten die Garagen- und Abstellplätze im Falle eines Neuabschlusses in den Vertrag integriert werden sollen. Dies zeigt sich darin, dass beide Parteien in ihren Entwürfen bzw. Vorschlägen für einen neuen Vertrag ab 1. Juli 2022 die Parkplätze erwähnten (vgl. act. 3/9; act. 3/10 S. 5, act. 3/12, act. 11/3). Dies wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Parteien davon ausgegangen wären, dass der Mietvertrag für die Garagen- und Abstellplätze auch nach dem 30. Juni 2022 weiterliefe. Vor diesem Hintergrund ist von einer einvernehmlichen, konkludenten Beendigung des Mietvertrags für die Garagen- und Abstellplätze per 30. Juni 2022 auszugehen. Alles andere wäre denn auch für die Parteien und insbesondere die Gesuchsgegnerin sinnlos, da sie ohne Büroräumlichkeiten keinen Bedarf an den Abstellplätzen hat und zumal sie selbst ausführt, dass ein dauerhaftes, vertrauensvolles Mietverhältnis kaum mehr möglich sein werde (act. 10 Rz. 12.2).

Nach dem Gesagten hält sich die Gesuchsgegnerin seit 1. Juli 2022 ohne Mietvertrag – und damit ohne Rechtsgrund – im Mietobjekt auf. Das vorliegende Ausweisungsgesuch ist folglich 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 Betreibungs- und Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Unter Berücksichtigung der Tatsa-

chen, dass die Gesuchsgegnerin auch nach Beendigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2022 und bis heute monatliche Zahlungen an die Gesuchstellerin leistet, welche höher sind als die bis Ende Juni 2022 geschuldeten Mietzinse (vgl. Erw. 3.3), und dass die Parteien noch bis im November 2022 über den Abschluss eines neuen Mietvertrags verhandelten, gilt diese Anweisung ab 1. April 2023.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

Bei einem Streitwert von CHF 245'664.– (vgl. act. 4 E. 4) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 7'000.– 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 7'000.– festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemieteten Bürogebäude an der C.____-strasse 1, ... D.____ (UG - 1. OG) und an der C.____-strasse 2, ... D.____ (UG - DG), inkl. den zwischen diesen Bürogebäuden liegenden Zwischentrakt und den UG-EG/Luftschutzraum in der Tiefgarage sowie die 36 Garagenplätze (in UN-Garage) und die 5 Autoabstellplätze (im Freien) auf der Liegenschaft C.____-strasse 2, ... D.____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin in vertragsgemäsem Zustand zu übergeben.
2. Das Betriebs- und Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 ab 1. April 2023 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die

Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 7'000.–.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 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 vom CHF 7'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung
 - an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Betriebs- und Gemeindeammannamts Küsnacht-Zollikon-Zumikon sowie unter Beilage des Doppels von act. 10 und act. 11/1-28,
 - an 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 245'664.–.

Zürich, 6. Januar 2023

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. Melanie Gottini