

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE230080-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie die Gerichtsschreiberin Livia Schlegel

Urteil vom 15. August 2023

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X2. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten und es sei ihr zu befehlen, die von ihr gemieteten Räume und Flächen in/an der Gewerbeliegenschaft an der C. _____-strasse ..., D. _____ (sämtliche von ihr genutzten Stockwerke und Räume, inkl. Aussenbereich/Umschwung) unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.
2. Das zuständige Betriebs- und Gemeindeammannamt D. _____, ... [Adresse] sei anzuweisen, das Urteil auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf und Zuständigkeit

1.1. Mit Eingabe vom 11. Juli 2023 (act. 1) ersuchte die Gesuchstellerin mit eingangs genannten Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin. Mit Verfügung vom 12. Juli 2023 (act. 4) wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme angesetzt. Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (vgl. act. 6). Die Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin zugestellt (vgl. act. 5/2), diese liess sich innert Frist jedoch nicht vernehmen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden ist.

1.2. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist gegeben (vgl. act. 1 Rz. 5 ff.; Art. 33 ZPO; Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG).

2. Rechtliches

2.1. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO 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). Ein Sachverhalt ist sofort be-

weisbar, wenn die Tatsachen ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden können. 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.).

2.2. Ein befristet Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gestützt auf Art. 267 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um Ausweisung der Mieterin ersuchen (SVIT Kommentar-MÜLLER, Art. 267-267a OR N 26) und Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

3. Sachverhalt und Würdigung

3.1. Aufgrund der unbestritten gebliebenen Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Die Parteien schlossen am 14. April 2021 einen Mietvertrag betreffend die streitgegenständliche Gewerbeliegenschaft an der C.____-strasse ... in D.____, welchen die Gesuchstellerin auf den 30. Juni 2022 kündigte. Die von ihr beantragte Ausweisung der Gesuchsgegnerin wurde mit Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 17. November 2022 gutgeheissen (act. 1 Rz. 13; act. 3/4). Die Parteien entschieden sich am 10./12. Januar 2023, d.h. vor Vollzug der Ausweisung, einen neuen Mietvertrag mit fester Dauer bis am 30. Juni 2023 abzuschliessen. Der monatliche Mietzins betrug CHF 19'000.– brutto (act. 1 Rz. 14 f.; act. 3/3). Mit Schreiben vom 26. Mai 2023 wies die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin darauf hin, dass das Mietverhältnis ohne Kündigung per 30. Juni 2023 ende und das Mietobjekt vertragsgemäss zurückzugeben sei (act. 1 Rz. 16; 3/5). Das Mietverhältnis endete am 30. Juni 2023, ohne dass es geräumt oder zurückgegeben wurde (act. 1 Rz. 17; act. 3/6). Mit E-Mail vom 6. Juli 2023 teilte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit, dass sie sich unberechtigt weiterhin im Mietobjekt aufhalte (act. 1 Rz. 18;

3/7). Die Gesuchsgegnerin weigert sich bis heute, das Mietobjekt zu räumen und zurückzugeben (act. 1 Rz. 19).

3.2. Die Voraussetzungen für die Ausweisung sind unbestritten sowie belegt und die Rechtslage ist klar. So schlossen die Parteien einen befristeten Mietvertrag ab, welcher ohne Kündigung am 30. Juni 2023 endete. Seitdem hält sich die Gesuchsgegnerin unberechtigterweise in der Gewerbeliegenschaft auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Gesuchsgegnerin zu befehlen, das Mietobjekt unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.

3.3. Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Das Betreibungs- und Gemeindeammannamt D._____ ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 114'000.– und unter Berücksichtigung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf CHF 6'900.– festzusetzen. Die Kosten sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO), vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken und dieser ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

4.2. Ausgangsgemäss ist die Gesuchsgegnerin zudem zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Beim vorliegenden Streitwert sowie in Anwendung von § 4 Abs. 2 und § 9 AnwGebV ist diese auf CHF 7'900.– festzusetzen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Geschäftsräumlichkeiten (inkl. Aus-
senbereich/Umschwung) an der C.____-strasse ..., D.____, unverzüglich
zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zu-
stand zu übergeben.
2. Das Betreibungs- und Gemeindeammannamt D.____-... wird angewiesen,
den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechts-
mittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Ver-
langen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung
sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Ge-
suchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 6'900.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden vorab aus
dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt, wobei
ihr das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt wird.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-
schädigung von CHF 7'900.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin im Doppel für
sich und zuhanden des Gemeindeammannamts D.____-....
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 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 Streit-
wert beträgt CHF 114'000.–.

Zürich, 15. August 2023

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Livia Schlegel