

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE230128-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 6. Dezember 2023

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____

gegen

B. _____ AG,

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, den von ihr gemieteten Büroraum im 3. Obergeschoss der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 2. November 2023 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 3. November 2023 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt und der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Diese Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 10. November 2023 zugestellt (act. 5/2). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist zur Stellungnahme lief infolgedessen am 30. November 2023 ungenutzt ab. Bis heute liess sie sich nicht vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben (Art. 33 ZPO sowie Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG; BGE 142 III 515 E. 2.2; act. 3/II-III).

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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).

4. Beurteilung

4.1. Sachverhalt

Am 24. September 2020 schloss die E._____ SA, welche seit dem 12. Oktober 2022 als F._____ SA firmierte, einen Mietvertrag mit G._____ betreffend das streitgegenständliche Mietobjekt ab (act. 1 Rz. 15; act. 3/1a; act. 3/1). Mit Nachtrag Nr. 1 vom 6. bzw. 16. November 2020 zum Mietvertrag vom 24. September 2020 vereinbarten die E._____ SA, G._____ und die Gesuchsgegnerin, dass der Mietvertrag per 1. Dezember 2020 von G._____ auf die Gesuchsgegnerin übertragen wird (act. 1 Rz. 15; act. 3/2). Nachdem sich die Gesuchsgegnerin im Sommer 2022 in Zahlungsverzug befand, mahnte die E._____ SA – vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung H._____ AG – die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 8. Juli 2022 ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen (act. 1 Rz. 18; act. 3/6). Da keine Zahlung einging, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis per 30. September 2022 (act. 3/7). Aufgrund einer Anfechtung der Kündigung schlossen die F._____ SA und die Gesuchsgegnerin am 14. Februar 2023 vor der Schlichtungsbehörde I._____ (Geschäfts-Nr. MO220119-...) einen Vergleich (act. 1 Rz. 20; act. 3/8). Darin wurde vereinbart, dass die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt bis spätestens 12. März 2023 vollständig räumt. Zudem wurde vereinbart, dass die Sicherheitsleistung von der Gesuchstellerin bis zum 10. März 2023 um CHF 35'000.– erhöht wird. Falls die Sicherheitsleistung fristgerecht erhöht werde, so sollte der Mietvertrag samt Nachtrag Nr. 1 wieder aufleben und die Räumungspflicht per 12. März 2023 entfallen (vgl. act. 3/8 Ziff. 3).

Nachdem die Gesuchsgegnerin die Sicherheitsleistung nicht geleistet hat, schloss die F._____ SA mit der Gesuchsgegnerin am 22. bzw. 27. März 2023 eine weitere Vereinbarung (act. 1 Rz. 21; act. 3/10). Darin wurde festgehalten, dass die Erhö-

hung der Sicherheitsleistung mittels sieben monatlichen Raten von jeweils CHF 5'000.– erfolgen müsse. Die letzte Rate sei am 30. September 2023 zu bezahlen. Zudem wurde festgehalten, dass bei Ausbleiben der vollständigen und rechtzeitigen Leistung der Raten der Mietvertrag per 30. September 2023 automatisch ende (act. 1 Rz. 21; act. 3/10). Am 30. Mai 2023 wurde die Gesuchstellerin Eigentümerin des streitgegenständlichen Mietobjekts (act. 1 Rz. 17; act. 3/5). Da bis Ende September 2023 nur vier der sieben Raten bezahlt waren, teilte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit, dass das Mietverhältnis gemäss der Vereinbarung vom 22. bzw. 27. März 2023 aufgelöst sei (act. 1 Rz. 22; act. 3/11).

Der Sachverhalt ist unbestritten. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

4.2. Rechtslage

Die Rechtslage ist klar, 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 (BGE 138 III 123 E. 2.1.2; BGE 141 III 23 E. 3.2). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgegeben werden. Gleichzeitig hat, wer Eigentümer einer Sache ist, das Recht, sie gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von jedem, der sie ihm vorenthält, heraus zu verlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

Es ist unstrittig, dass die mit rechtsgültiger Vereinbarung vom 22. bzw. 27. März 2023 geschuldeten Sicherheitsleistungen von der Gesuchsgegnerin weder vollständig noch rechtzeitig geleistet wurden. Damit endete das Mietverhältnis definitiv am 30. September 2023 (vgl. act. 3/10 Ziff. 4). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat.

Aufgrund des unbestrittenen Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. Der Gesuchsgeg-

nerin ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Gesuchstellerin zurückzugeben.

5. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Dabei können gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO bei einem Entscheid auf eine Verpflichtung zu einem Tun direkte oder indirekte Vollstreckungsmassnahmen angeordnet werden. Antragsgemäss ist die zuständige Vollzugsbehörde anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, wobei das für D. _____ zuständige Amt das Betreibungs- und Gemeindeammannamt D'. _____ ist.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

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 36'150.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 8), beträgt die Grundgebühr rund CHF 4'400.–. Unter Berücksichtigung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 3'300.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Gesuchstellerin ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Die Höhe der Anwaltsgebühr bestimmt sich nach der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren (AnwGebV). Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung (§ 11 Abs. 1 Satz 1 AnwGebV). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Beim vorliegenden

Streitwert beträgt die nach § 4 Abs. 1 AnwGebV ermittelte Grundgebühr rund CHF 5'600.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen. Angesichts der fehlenden Begründung und Belege ist der Gesuchstellerin die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5.).

Das Gericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, den von ihr belegten Büroraum im 3. Obergeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ..., D. _____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.
2. Das Betreibungs- und Gemeindeammannamt D'. _____ wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 3'300.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt, wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt wird.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 3'500.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Betreibungs- und Gemeindeammannamt D'. _____ sowie 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 36'150.–.

Zürich, 6. Dezember 2023

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen