

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240047-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie Gerichtsschreiber Lukas Bügler

## Urteil vom 30. Mai 2024

in Sachen

1. **A.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
2. **B.\_\_\_\_\_,**
3. **C.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
4. **D.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
5. **E.\_\_\_\_\_ GmbH,**
6. **F.\_\_\_\_\_,**
7. **G.\_\_\_\_\_,**
8. **H.\_\_\_\_\_,**
9. **I.\_\_\_\_\_,**
10. **J.\_\_\_\_\_,**
11. **K.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
12. **L.\_\_\_\_\_ Genossenschaft,**
13. **M.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
14. **N.\_\_\_\_\_ [Einrichtung],**
15. **O.\_\_\_\_\_ Stiftung,**
16. **P.\_\_\_\_\_,**
17. **Q.\_\_\_\_\_ AG,**
18. **R.\_\_\_\_\_,**
19. **S.\_\_\_\_\_ [Stiftung],**
20. **T.\_\_\_\_\_ AG,**

21. **U.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 vertreten  
durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

1. **V.**\_\_\_\_ **GmbH**,

2. **W.**\_\_\_\_  **Holding**,

Gesuchsgegnerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 3)

- "1. Es sei den Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen bzw. diese seien zu verpflichten, die Ladenfläche im Erdgeschoss, ca. 135 m<sup>2</sup>, in der Liegenschaft AA. \_\_\_\_\_-strasse ..., ... [Postleitzahl] Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und den Klägern zurückzugeben
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl auf erstes Verlangen der Kläger zu vollstrecken; alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

**Der Einzelrichter zieht in Erwägung:**

1. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 12. April 2024 reichten die Gesuchsteller obgenanntes Begehren ein (act. 1). Mit Verfügung vom 16. April 2024 wurde den Gesuchsgegnerinnen Frist zur Erstattung einer Gesuchsantwort angesetzt und von den Gesuchstellern ein Kostenvorschuss einverlangt (act. 4). Der einverlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 6). Innert erstreckter Frist reichten die Gesuchsgegnerinnen am 21. Mai 2024 eine beschränkte Gesuchsantwort ein und beantragten darin in prozessualer Hinsicht eine Beschränkung des Verfahrens und die Abnahme der Frist zur Erstattung der unbeschränkten Gesuchsantwort (act. 10). Der Antrag auf Verfahrensbeschränkung wurde mit Verfügung vom 22. Mai 2024 abgewiesen. Zugleich wurde den Gesuchsgegnerinnen die Frist zur Erstattung der Gesuchsantwort im Sinne einer Notfrist erstreckt (act. 13). Mit Eingabe vom 27. Mai 2024 erstatten die Gesuchsgegnerinnen fristgerecht ihre unbeschränkte Gesuchsantwort (act. 16). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Zuständigkeit und Streitgenossenschaft

Die örtliche Zuständigkeit des hiesigen Gerichts ist aufgrund des sich in Zürich befindenden Mietobjekts zu bejahen (Art. 33 ZPO). In sachlicher Hinsicht ist das an-

gerufene Handelsgericht nach Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 45 lit d GOG zuständig, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (lit. a), gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht (lit. b) und die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren Handelsregister eingetragen sind (lit. c). Ist nur die gesuchsgegnerische Partei im Handelsregister oder einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen, so hat die gesuchstellende Partei die Wahl zwischen dem Handelsgericht und dem ordentlichen Gericht (Art. 6 Abs. 3 ZPO i.V.m. § 45 lit. d GOG).

Die geschäftliche Tätigkeit der Gesuchsgegnerinnen ist vom vorliegenden Ausweisungsbegehren betroffen, ebenso ist die Streitwertgrenze für die Beschwerde in Zivilsachen erreicht. Was den Handelsregistereintrag der Parteien betrifft, ist festzuhalten, dass die Gesuchsgegnerin 1 im schweizerischen und die Gesuchsgegnerin 2 im französischen Handelsregister eingetragen ist (act. 3/VI und act. 3/VII). Damit sind sämtliche Gesuchsgegnerinnen im Handelsregister eingetragen. Demgegenüber sind mehrere Gesuchsteller nicht im Handelsregister eingetragen.

Bei den Gesuchstellern handelt es sich um eine Miteigentümergeinschaft. Als solche handeln sie als einfache Streitgenossen, zumal nach Art. 648 Abs. 1 ZGB jeder Miteigentümer alleine zur Stellung eines Ausweisungsbegehrens berechtigt ist (BACHOFNER, Die Mieterausweisung, N 271; vgl. auch BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 648 N 8). Eine gemeinsames Ausweisungsgesuch ist bei einer einfachen Streitgenossenschaft nur möglich, wenn das angerufene Gericht für alle Streitgenossen zuständig ist (KUKO ZPO-DOMEJ, Art. 71 N 6). Dies ist vorliegend – anders als dies von den Gesuchsgegnerinnen dargestellt wird (act. 10 Rz. 9 ff.) – der Fall. Aufgrund der Tatsache, dass beide Gesuchsgegnerinnen im Handelsregister eingetragen sind, können diejenigen Gesuchsteller, die nicht im Handelsregister eingetragen sind, nach Art. 6 Abs. 3 ZPO die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts wählen. Die Zuständigkeit des Handelsgerichts ist demnach zu bejahen.

## 2.2. Weitere Prozessvoraussetzungen

Zu den weiteren Prozessvoraussetzungen ist der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass die Kündigungsanfechtung durch die Gesuchsgegnerinnen (act. 1 Rz. 8; act. 10 Rz. 5) zufolge unterschiedlicher Streitgegenstände für das vorliegende Ausweisungsverfahren keine Sperrwirkung entfaltet (BGE 141 III 262). Im Übrigen geben die Prozessvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf das Gesuch ist einzutreten.

### 3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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 beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann, wobei der Beweis in der Regel durch Urkunden zu erbringen ist (BGE 138 III 123 E. 2.1.1). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Die gesuchstellende Partei hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Hingegen genügen unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es zwar, dass die Gesuchsgegnerin 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. Hingegen ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der gesuchstellenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der Einwände der Gesuchsgegnerin könne daran nichts ändern (vgl. zum Ganzen BGE 138 III 620 E. 5.1.1 m.H.).

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 141 III 23 E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 114; BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H.).

#### 4. Würdigung

##### 4.1. Rechtliches

4.1.1. Die Gesuchsteller stützen ihren Ausweisungsanspruch auf eine Zahlungsverzugskündigung vom 27. Februar 2024 (act. 1 Rz. 13 ff.). Im Ausweisungsverfahren ist die rechtsgültige Beendigung des Mietverhältnisses vorfrageweise zu prüfen (BGE 141 III 262 E. 3.2; BACHOFNER, die Mieterausweisung, N 340 ff.).

4.1.2. Ist der Mieter von Geschäftsräumen mit der Zahlung fälliger Mietzinsen oder Nebenkosten im Verzug, so kann ihm der Vermieter nach Art. 257d Abs. 1 OR schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter von Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

4.1.3. Sowohl bei der Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR als auch bei der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zufolge Zahlungsverzug handelt es sich um empfangsbedürftige Willenserklärungen (BACHOFNER, die Mieterausweisung, N 149; SVIT Kommentar Mietrecht-REUDT, Art. 257d N 47 ff.). Wird das Mietobjekt von mehreren Personen gemietet, so sind die Kündigungsandrohung und die Kündigung an alle Mieter zu richten (BGE 140 III 491 E. 4.2.; SVIT Kommentar Mietrecht-REUDT, Art. 257d N 39 und 47).

##### 4.2. Mietvertrag zwischen den Parteien

Unbestrittenermassen haben die Parteien am 23. September 2022 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Ladenfläche in der Liegenschaft an der AA.\_\_\_\_\_-strasse ... in ... [Postleitzahl] Zürich abgeschlossen. Als Mietzins wurde ein monatlicher Betrag von CHF 108'305.50 (inkl. Akonto Nebenkosten und MwSt.) vereinbart. Weiter wurden den Gesuchsgegnerinnen für den Zeitraum vom 1. März

2023 bis 29. Februar 2024 wurde ein Mietzinsrabatt gewährt. Der geschuldete Mietzins für den erwähnten Zeitraum beträgt CHF 90'355.– (inkl. Akonto Nebenkosten und MwSt.; act. 1 Rz. 10 f.).

#### 4.3. Zahlungsausstand und Mahnung mit Kündigungsandrohung

4.3.1. Die Gesuchsteller stellen sich auf den Standpunkt, die Gesuchsgegnerinnen hätten seit August 2023 die vertraglich vereinbarten Mietzinsen nicht mehr bezahlt. Einzig im August 2023 sei eine Zahlung von CHF 28'206.90 erfolgt. Bis und mit Januar 2024 habe daher ein Mietzinsausstand in der Höhe von gesamthaft CHF 513'927.70 resultiert. Mit Schreiben vom 10. Januar 2024 hätten sie die ausstehenden Mietzinsen gemahnt und den Gesuchsgegnerinnen eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Schreibens angesetzt, um die Ausstände zu begleichen. Die Mahnungen seien mit der Androhung verbunden worden, dass das Mietverhältnis gekündigt werde, wenn die Mietzinsausstände innert angesetzter Frist nicht beglichen würden. Diese Schreiben seien den Gesuchsgegnerinnen je separat ans Domizil der Gesuchsgegnerin 1, welches nach Ziff. 10.5 des Mietvertrages als Zustelladresse für beide Mietparteien vereinbart worden sei, zugesandt worden. Zudem seien die Mahnungen auch an die Objektadresse in Zürich versandt worden. Der Gesuchsgegnerin 1 sei das Schreiben an ihrem Domizil am 16. Januar 2024 und an der Objektadresse in Zürich bereits am 11. Januar 2024 zugestellt worden. Demgegenüber habe der Gesuchsgegnerin 2 das Schreiben weder am mietvertraglichen Zustelldomizil, wo es am 16. Januar 2024 zurückgesandt worden sei, noch an der Objektadresse zugestellt werden können. Weiter seien die Mahnungen an die beiden Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerinnen, Rechtsanwalt Z1.\_\_\_\_ bzw. Rechtsanwalt Z2.\_\_\_\_, am 17. Januar 2024 bzw. 19. Januar 2024 zugestellt worden (act. 1 Rz. 13).

4.3.2. Die Gesuchsgegnerinnen halten dem einerseits entgegen, sie sei bereit gewesen, das Mietobjekt per 1. November 2023 zurückzugeben. Die Verwaltung sei zum angesetzten Rückgabetermin jedoch nicht erschienen. Die Gesuchsteller befänden sich daher seit diesem Zeitpunkt im Annahmeverzug und es sei ab November 2023 keine Miete mehr geschuldet (act. 16 Rz. 26 f.). Andererseits bestreiten sie, dass der Gesuchsgegnerin 2 die Mahnung und Kündigungsandrohung gültig zuge-

stellt worden sei. Die Gesuchsgegnerin 2 habe ihren Sitz in AB.\_\_\_\_\_, Frankreich. An dieses Domizil sei keine Zustellung erfolgt. Die Vereinbarung des Zustelldomizils im Mietvertrag werde für Art. 257d OR generell in Abrede gestellt, dies ergebe sich auch aus dem Mietvertrag selbst. Im Übrigen sei die von den Gesuchstellern behauptete Zustellung ans Domizil der Gesuchsgegnerin 1 an eine nicht existierende "W.\_\_\_\_ Holding" erfolgt. Dabei sei nicht nur die Bezeichnung der Gesellschaft falsch, sondern auch die behauptete Zustelladresse nicht verwendet worden. Die Zustellungen an die Gesuchsgegnerin 2 seien sodann auch zufolge Untauglichkeit offensichtlich erfolglos gewesen. Dieser Mangel habe auch mit den erfolgten Zustellungen an die Rechtsvertreter nicht behoben werden können, zumal diese zu diesem Zeitpunkt namentlich keine umfassende Vertretung übernommen hätten. Im Übrigen wäre beim Abstellen auf die behauptete Zustellung an Rechtsanwalt Z2.\_\_\_\_ die Kündigung verfrüht (act. 10 Rz. 15 ff.).

4.3.3. Festzuhalten ist zunächst, dass die Gesuchsgegnerinnen zu den im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 ausstehenden Mietzinsen lediglich in Abrede stellen, dass ab November 2023 Mietzins geschuldet war. Damit bestreiten sie die für die Monate August 2023 bis und mit September 2023 behaupteten Mietzinsausstände in der Höhe von CHF 242'858.10 (August 2023 CHF 62'148.10 und 2 x CHF 90'355.–) nicht. Bei dieser Sachlage erübrigt es sich, zu klären, ob auch die Gesuchsgegnerinnen sich auch für die Mietzinsen der Monate November 2023 bis und mit Januar 2024 in Verzug befunden haben.

4.3.4. Weiter unbestritten ist, dass die Mahnung und Kündigungsandrohung vom 10. Januar 2024 der Gesuchsgegnerin 1 am 16. Januar 2024 zugestellt wurde. Strittig ist dagegen, ob eine rechtsgültige Zustellung an die Gesuchsgegnerin 2 vorliegt. Die Parteien haben in Ziff. 10.5 des Mietvertrages als Zustelldomizil für beide Gesuchsgegnerinnen das (zwischenzeitlich ehemalige) Domizil der Gesuchsgegnerin 1 an der AC.\_\_\_\_-gasse ... in AD.\_\_\_\_ vereinbart (act. 3/1 S. 15). Eine solche Vereinbarung ist zulässig (vgl. z. B. Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich NG200002 vom 16. April 2020). Die Vereinbarung eines Zustelldomizils erfasst nach dem Vertrag eindeutig auch Zustellungen von Kündigungsandrohungen im Sinne von Art. 257d OR, zumal für solche Fälle in derselben Ziffer im Zu-

sammenhang mit dem Zugangszeitpunkt explizit eine Ausnahme von der mietvertraglichen Regelung vorgesehen wird (vgl. act. 3/1 S. 15). Eine Zustellung an die Gesuchsgegnerin 2 ans Domizil der Gesuchsgegnerin 1 in AD.\_\_\_\_\_ ist demnach zulässig.

4.3.5. Zu prüfen bleibt damit, ob die Gesuchsteller eine solche Zustellung vorgenommen haben. Die Mahnung vom 10. Januar 2024 wurde an eingeschrieben "W.\_\_\_\_\_ Holding, c/o V.\_\_\_\_\_ GmbH, AC.\_\_\_\_\_gasse ..., AD.\_\_\_\_\_" versandt (act. 3/3 S. 3, 5 und 8). Damit wurde die Kündigungsandrohung – entgegen der Sachdarstellung der Gesuchsgegnerinnen (act. 10 Rz. 15.2) – an die mietvertragliche Zustelladresse gerichtet. Es trifft zwar zu, dass die auf dem Schreiben als Empfänger "W'.\_\_\_\_\_ Holding" und nicht "W.\_\_\_\_\_ Holding" festgehalten wurde. Dabei handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler und es ist eindeutig, dass dieses Schreiben an die Gesuchsgegnerin 2 gerichtet war. Das entsprechende Schreiben wurde der Gesuchsgegnerin 2 denn auch von der Schweizerischen Post am Domizil der Gesuchsgegnerin 1 am 11. Januar 2024 zur Abholung gemeldet und gelangte damit in den Machtbereich der Gesuchsgegnerin 2 (act. 3/3 S. 8). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt eine per Einschreiben zugestellte Kündigungsandrohung als nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist zugestellt (BGE 119 II 147 E. 2.; *relative Empfangstheorie*). Entsprechend gilt die Kündigungsandrohung als der Gesuchsgegnerin 2 spätestens am 18. Januar 2024 zugestellt. Damit liegt eine gültige Zustellung der Kündigungsandrohung vor. Es kann daher offen gelassen werden, ob die Zustellungen an die Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerinnen als rechtsgültig zu betrachten sind.

#### 4.4. Ausbleiben der Zahlung innert angesetzter Frist

4.4.1. Bei Zustellung an mehrere Mieter läuft die Frist nach dem letzten Zugang (BK-GIGER, Art. 257d N 51; SVIT Kommentar-REUDT, Art. 257d N 33 OR). Vorliegend ist demnach für den Fristbeginn auf die Zustellung an die Gesuchsgegnerin 2 am 18. Januar 2024 abzustellen. Die Frist lief demnach bis am 19. Februar 2024.

4.4.2. Die Gesuchsteller machen geltend, dass die Gesuchsgegnerinnen die ausstehenden Zahlungen innert Frist nicht beglichen hätten (act. 1 Rz. 14). Die

Gesuchsgegnerinnen stellen dies nicht in Abrede. Sie halten dem aber entgegen, es sei zu verschiedenen Ereignissen gekommen, welche einen Vertragsbruch der Gesuchsteller darstellen und aufgrund derer sie Schadenersatzansprüche gegen die Gesuchsteller hätten. So sei der vereinbarte Mietzins eindeutig übersetzt und die tatsächlich vermietete Fläche betrage nur rund 120 m<sup>2</sup> und nicht wie vertraglich vereinbart 135 m<sup>2</sup>. Zudem sei die Vermieterschaft verpflichtet gewesen, sie bei Vertragsschluss auf bekannte Mängel hinzuweisen, es sei aber nie zur Sprache gekommen, dass die Brandschutznormen im Mietobjekt nicht eingehalten gewesen seien. Die notwendigen Anpassungen hätten einen hohen Geldbetrag gekostet und es sei zu Verzögerungen von zwei Monaten gekommen, wodurch eine beträchtliche Umsatzeinbusse entstanden sei (act. 16 Rz. 22 ff.).

4.4.3. Die von den Gesuchsgegnerinnen behaupteten Schadenersatzansprüche ändern nichts daran, dass der Mietzins innert der Zahlungsfrist bis am 19. Februar 2024 nicht beglichen wurde. Es ist zwar grundsätzlich möglich, ausstehende Mietschulden durch Verrechnung zu tilgen (Art. 120 OR). Eine Verrechnung tritt indes nur ein, wenn der Schuldner gegenüber dem Gläubiger eine Verrechnungserklärung abgibt (Art. 124 OR). Die Verrechnungserklärung muss vor Ablauf der Zahlungsfrist abgegeben werden (Urteil des Bundesgerichts 4A\_385/2022 vom 14. Februar 2023, E. 3.4.). Die Gesuchsgegnerinnen behaupten nicht, dass sie vor oder während laufender Zahlungsfrist gegenüber den Gesuchstellern Verrechnung erklärt haben. Damit wurden die ausstehenden Mietzinsen nicht durch Verrechnung getilgt. Soweit die Gesuchsgegnerinnen schliesslich mit ihren vorstehend wiedergegebenen Einwänden sinngemäss einen Willensmangel geltend machen, ändert auch dies nichts am Bestand der Mietzinsschuld und dem Ausbleiben der Zahlung, zumal die Gesuchsgegnerinnen nicht behaupten, dass sie den Vertrag innert der gesetzlichen Frist von Art. 31 OR angefochten haben.

#### 4.5. Kündigung

4.5.1. Die Gesuchsteller führen zur Kündigung aus, sie hätten den Gesuchsgegnerinnen je separat und mit amtlichem Formular am 27. Februar 2024 mit Wirkung auf den 31. März 2024 gekündigt. Die Kündigungsschreiben seien den Gesuchsgegnerinnen wiederum je separat ans mietvertragliche Zustelldomizil gesandt und von

diesen am 28. Februar 2024 in Empfang genommen worden. Zudem seien die Kündigungsschreiben auch an die Objektadresse in Zürich und an Rechtsanwalt Z2.\_\_\_\_\_ versandt worden. Erstere seien nicht in Empfang genommen worden, während letztere Sendung ebenfalls am 28. Februar 2024 zugestellt worden sei (act. 1 Rz. 14).

4.5.2. Die Gesuchsgegnerinnen bestreiten auch zur Kündigung, dass eine Zustellung an die Gesuchsgegnerin 2 an die ehemalige Domiziladresse der Gesuchsgegnerin 1 rechtsgültig ist. Zudem bestreiten sie vorsorglich die Legitimation von Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ für die Kündigung (act. 10 Rz. 15 ff.).

4.5.3. Unbestritten ist, dass die Kündigung durch Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ auf dem amtlichen Formular erfolgte und den Gesuchsgegnerinnen 2 je am 28. Februar 2024 an der mietvertraglichen Zustelladresse in AD.\_\_\_\_\_ zugestellt wurde (act. 3/7; act. 3/8). Für die Zulässigkeit der Zustellung an die Gesuchsgegnerin 2 an diese Adresse kann auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

4.5.4. Sowohl aus dem Begleitschreiben von Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ als auch aus den amtlichen Kündigungsformularen ergibt sich klar, dass Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ als Vertreter der Gesuchsteller gehandelt hat (act. 3/7; act. 3/8). Die von Rechtsanwalt X.\_\_\_\_\_ im vorliegenden Verfahren eingereichte Vollmacht der Gesuchsteller datiert vom 13. November 2023 (act. 2). Damit ist erstellt, dass der erwähnte Rechtsanwalt durchgehend zur Vertretung der Gesuchsteller berechtigt war. Im Übrigen ist notorisch, dass er die Gesuchsteller bereits im zwischen den Parteien Ende des Jahres 2023 geführten Ausweisungsverfahren HE230159-O vertrat, was den Gesuchsgegnerinnen bekannt sein muss. Die Kündigung erweist sich nach dem Gesagten als rechtswirksam. Damit wurde das Mietverhältnis gültig per 31. März 2024 aufgelöst.

#### 4.6. Fehlende Rückgabe des Mietobjekts

Unbestrittenermassen haben die Gesuchsgegnerinnen das streitgegenständliche Mietobjekt den Gesuchstellern bis heute nicht zurückgegeben.

#### 4.7. Fazit

Gesamthaft erweist sich nach dem Gesagten sowohl Sachverhalt als auch Rechtslage klar. Den Gesuchsgegnerinnen ist demnach zu befehlen, das Mietobjekt an der AA: \_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und den Gesuchstellern zurückzugeben. Antragsgemäss ist dies mit der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall durch das Stadttammamt Zürich 1 zu verbinden. Das Stadttammamt Zürich 1 ist entsprechend anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken (Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO).

#### 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegnerinnen kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. 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 542'130.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 9;), beträgt die Grundgebühr rund CHF 21'500.– (§ 4 Abs.1 GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 15'000.– festzusetzen. Die Kosten sind den Gesuchsgegnerinnen unter solidarischer Haftung aufzuerlegen und vorab aus dem von den Gesuchstellern geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Den Gesuchstellern ist das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerinnen unter solidarischer Haftung dieser 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 24'300.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV sind die Gesuchsgegnerinnen zu verpflichten, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von CHF 15'000.– zu bezahlen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

**Der Einzelrichter erkennt:**

1. Den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 wird befohlen, die Ladenfläche im Erdgeschoss, ca. 135 m<sup>2</sup>, an der AA.\_\_\_\_-strasse ... in ... [Postleitzahl] Zürich unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und den Gesuchstellern 1–21 zurückzugeben.
2. Das Stadtmannamt Zürich 1 wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchsteller 1–21 zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von den Gesuchstellern 1–21 vorzuschüssen. Sie sind ihnen aber von den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 15'000.–.
4. Die Kosten werden den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 auferlegt und aus dem von den Gesuchstellern 1–21 geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Den Gesuchstellern 1–21 wird das Rückgriffsrecht auf die solidarisch haftenden Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 eingeräumt.
5. Die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Gesuchstellern 1–21 eine Parteientschädigung von CHF 15'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsteller 1–21 im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmannamts Zürich 1 sowie unter Beilage der Doppel von act. 16 und act. 17/4.

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 542'130.–.

Zürich, 30. Mai 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Der Gerichtschreiber:

Lukas Bügler