

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE240116-O

U/mk

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie  
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

## Urteil vom 8. Oktober 2024

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_  
gegen

**B. \_\_\_\_\_ GmbH,**  
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, den Gewerberaum im EG, 142.5 m<sup>2</sup>, C.\_\_\_\_-strasse 1/D.\_\_\_\_ 2, E.\_\_\_\_ (Referenz-Nr. 405.4900101) unverzüglich (eventualiter: per 2. August 2024) zu räumen und zu verlassen sowie der Gesuchstellerin vertragsgemäss mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das zuständige Stadttammannamt Wallisellen-Dietlikon sei anzuweisen, diesen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin (eventualiter: per 2. August 2024) zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

**Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:**

1. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 16. Juli 2024 (Datum Poststempel) ersuchte die Gesuchstellerin mit eingangs genannten Rechtsbegehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 1). Mit Verfügung vom 18. Juli 2024 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Gesuchsgegnerin zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Die mittels Gerichtsurkunde an die Gesuchsgegnerin versandte Verfügung wurde von der Gesuchsgegnerin nicht abgeholt (act. 5/2), weshalb das Betriebs- und Stadttammannamt Wallisellen-Dietlikon am 31. Juli 2024 mit der Zustellung beauftragt wurde (act. 7). Dieses konnte der Gesuchsgegnerin die Verfügung vom 18. Juli 2024 am 12. September 2024 zustellen (act. 8). Mit Eingabe vom 7. August 2024 reichte die Gesuchstellerin eine Stellungnahme ein (act. 10). Innert Frist ging keine Stellungnahme der Gesuchsgegnerin zum Gesuch ein. Androhungsgemäss ist aufgrund der Akten zu entscheiden.

2. Formelles

Das Handelsgericht des Kantons Zürich ist zur Beurteilung des vorliegenden Gesuchs örtlich zuständig (Art. 33 ZPO). Die sachliche Zuständigkeit des Einzelrich-

ters ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 45 lit. d GOG (vgl. act. 1 Rz. 4; act. 3/1-3).

### 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).

### 4. Beurteilung

#### 4.1. Sachverhalt

4.1.1. Aufgrund der unwidersprochen gebliebenen klaren Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Am 19. März 2019 schlossen die A'.\_\_\_\_\_ Immobilien AG und die F.\_\_\_\_\_ Immobilien AG (welche seit 8. April 2019 unter "G.\_\_\_\_\_ AG" firmierte) einen Mietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt inklusive eines Tiefgaragenplatzes (act. 1 Rz. 10; act. 3/3). Mit Vereinbarung vom 27. Februar 2020 wurde das Mietverhältnis von der G.\_\_\_\_\_ AG auf die H.\_\_\_\_\_ AG als neue Mieterin übertragen (act. 3/12). Die Gesuchstellerin wurde am 31. Dezember 2020 Eigentümerin des streitgegenständlichen Mietobjekts (act. 1 Rz. 5; act. 3/4-5). Der Tiefgaragenplatz wurde an die Gesuchstellerin am 1. März 2022 zurückgegeben. Mit Vereinbarung vom 2. Februar 2024 übernahm die Gesuchsgegnerin das Mietverhältnis der H.\_\_\_\_\_ AG per 1. Februar 2024 und trat damit als Mieterin in den bestehenden Mietvertrag mit der Gesuchstellerin als Vermieterin ein (act. 1 Rz. 12; act. 3/14). Der monatliche Bruttomietzins beträgt seit dem 1. Januar 2023 CHF 3'249.65 und ist zahlbar im Voraus auf den ersten eines Monats (act. 1 Rz. 13).

4.1.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin mehrere Mietzinsausstände seit Beginn des Jahres 2023 nicht rechtzeitig bezahlt hatte, mahnte die Gesuchstellerin mit Schreiben vom 27. Februar 2024 einen Betrag von insgesamt CHF 10'090.90 (CHF 341.95 zahlbar am 1. Oktober 2023, CHF 3'249.65 zahlbar am 1. November 2023, CHF 3'249.65 zahlbar am 1. Dezember 2023 sowie CHF 3'249.65 zahlbar

am 1. Januar 2024) ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen. Diese Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass das Mietverhältnis ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR gekündigt werde, für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin den offenen Betrag innert der angesetzten Frist nicht oder nicht vollständig bezahlt. Der Empfang des Mahnschreibens wurde am 27. Februar 2024 von der Gesuchsgegnerin bestätigt (act. 1 Rz. 14 ff; act. 3/16-18). Der Mietzinsausstand wurde innert der angesetzten Frist nicht beglichen. Alsdann kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichen Formular vom 10. April 2024 auf den 31. Mai 2024. Die Einschreibesendung mit dem Kündigungsformular wurde von der Gesuchsgegnerin nicht abgeholt. Die Kündigung wurde nicht angefochten. Das Mietobjekt wurde bis heute nicht geräumt und abgegeben. Bis zum heutigen Tage wurden die ausstehenden Mietzinsen nicht bezahlt (act. 1 Rz. 17 ff.; act. 3/19).

#### 4.2. Ausweisungsanspruch

4.2.1. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist (bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage) das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Empfang der Zahlungsaufforderung durch die Mieterin. Beahlt die Mieterin innert angesetzter Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Für die Zustellung der Kündigung kommt die uneingeschränkte Empfangstheorie zur Anwendung, wonach ein Einschreiben als zugestellt gilt, wenn es die Adressatin mit der Abholungseinladung erstmals bei der Poststelle abholen kann, mithin regelmässig am Tag nach deren Zugang (BGE 137 III 208 E. 3.1.2).

4.2.2. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 267-267a Rz. 26) und Vollstreckungsmassnahmen, d.h. einen Ausweisungsbefehl, beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

4.2.3. Vorliegend wurde die Mahnung vom 27. Februar 2024 von der Gesuchsgegnerin am 27. Februar 2024 entgegengenommen (act. 3/16). Die damit angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich am 28. März 2024, ohne dass die Gesuchsgegnerin die ausstehenden Mietzinse bezahlte. Die Kündigung mit amtlichen Formular vom 10. April 2024 gilt als am 11. April 2024, dem Zeitpunkt der erstmaligen Abholungsmöglichkeit auf der Poststelle (vgl. act. 3/19), zugestellt. Damit war die Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung auf den 31. Mai 2024 form-, frist- und termingerecht.

4.2.4. Gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB steht der Gesuchstellerin ein Räumungs- und Rückgabeanspruch zu. Aufgrund des unbestrittenen Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. Der Gesuchsgegnerin ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

#### 5. Vollstreckungsmassnahmen

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt an der C.\_\_\_\_-strasse 1/D.\_\_\_\_ 2, E.\_\_\_\_, das Stadtammannamt Wallisellen-Dietlikon, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Stadtammannamt Wallisellen-Dietlikon anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

#### 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 19'497.90, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 2; act. 3/3), beträgt die Grundgebühr rund CHF 3'080.– (§ 4 Abs.1 GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 2'300.– 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 3'800.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 2'500.– zu bezahlen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zu berechnen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

#### **Das Einzelgericht erkennt:**

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, den Gewerberaum im EG, 142.5 m<sup>2</sup>, C.\_\_\_\_-strasse 1/D.\_\_\_\_ 2, E.\_\_\_\_ (Referenz-Nr. 405.4900101) unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumten und gereinigtem Zustand ordnungsgemäss mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Wallisellen-Dietlikon wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl 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 vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 2'300.– festgesetzt.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 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 2'500.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin zweifach für sich und zuhanden des Stadtammannamt Wallisellen-Dietlikon, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage je eines Doppels von act. 10, act. 3/5 und act. 11/1-3.
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 19'497.90.

Zürich, 8. Oktober 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen