

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240217-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 3. Februar 2025

in Sachen

A._____ (Switzerland) AG,

Gesuchstellerin

gegen

B._____ AG,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung sowie einer Ordnungsbusse zu verpflichten, die Bürofläche D24 im 2. OG (Ref.-Nr. 1) inkl. 3 Einstellplätze (Nr. 60/61/62), in der Liegenschaft C. _____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie der Gesuchstellerin vertragsgemäss mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt Zürich 11 sei anzuweisen, diesen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich Mehrwertsteuer, zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 17. Dezember 2024 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt und der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 5). Die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin vom 22. Januar 2025 ging inert einmal erstreckter Frist ein (act. 6; act. 9). Das Verfahren ist spruchreif, weshalb diese der Gesuchstellerin mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen ist.

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).

3. Rechtsschutzinteresse

Die Gesuchsgegnerin macht geltend, dass sie die streitgegenständlichen Mietobjekte bereits im Juli 2024 geräumt und damit vor Stellung des Ausweisungsgesuchs

zurückgegeben habe. Damit fehle es der Gesuchstellerin am Rechtsschutzinteresse, was sie ihr in einem Schreiben vom 13. Januar 2025 mitgeteilt habe (act. 9 S. 1 f.). Voraussetzung jedes gerichtlichen Verfahrens ist das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses der klagenden bzw. gesuchstellenden Partei (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Hat der Mieter das Mietobjekt bereits vor Einreichen des Ausweisungsbegehrens geräumt, so fehlt dem Vermieter das erforderliche Rechtsschutzinteresse. Auf das Ausweisungsbegehren ist in diesem Fall nicht einzutreten (BACHOFNER, in: Die Mieterausweisung, 2019, § 19 N 717). Der Einwand der Gesuchsgegnerin, es fehle an einem Rechtsschutzinteresse, überzeugt nicht. Zunächst vermag die Gesuchsgegnerin keinen Grund anzugeben, warum die Gesuchstellerin im Dezember 2024 ein aufwändiges und kostspieliges Ausweisungsverfahren hätte einleiten sollen, wenn ihr das Mietobjekt angeblich bereits im Juli 2024 zurückgegeben worden wäre. Auch das Schreiben vom 13. Januar 2025 ist nicht geeignet die angebliche Rückgabe zu belegen. Die Gesuchstellerin schreibt lediglich, dass die Badges zu den Büroräumlichkeiten von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt und das Mietobjekt geräumt worden sei (vgl. act. 9). Ob das Mietobjekt tatsächlich geräumt und gereinigt wurde, lässt sich aus dem Schreiben nicht ableiten. Die Gesuchsgegnerin behauptet auch nicht, dass eine Übergabe an die Gesuchstellerin stattgefunden habe. Da die ordnungsgemässe Rückgabe des Mietobjekts nicht belegt ist, besteht ein schutzwürdiges Interesse der Gesuchstellerin am Ausweisungsgesuch.

4. Rechtliches

4.1. 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). Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar, 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. Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der Gesuchsgegnerin ein klarer Fall vorliegen. Offensichtlich haltlose bzw. offen-

sichtlich unbegründete Behauptungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H; 138 III 620 E. 5.1.1). Hingegen ist der Sachverhalt illiquid, wenn die Gegenpartei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorbringt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGer 4A_184/2015 vom 11. August 2015, E. 4.2.1; BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

4.2. Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist – bei Geschäftsräumen min. 30 Tage – das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). 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).

4.3. 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. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Ausweisung der Mieterin ersuchen (SVIT Kommentar-MÜLLER, Art. 267-267a OR N 26).

5. Sachverhalt und Würdigung

5.1. Am 22. Juni 2022 schloss die Gesuchstellerin (als Vermieterin) mit der Gesuchsgegnerin (als Mieterin) einen Mietvertrag über die Bürofläche D24 im 2. Obergeschoss (Referenz-Nr. 1) inklusive 3 Einstellplätze (Nr. 60/61/62) in der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich (act. 1 Rz. 5; act. 2/3). Der monatliche Bruttomietzins betrug zuletzt CHF 13'055.25 und war jeweils monatlich im Voraus auf den Ersten eines Monats fällig (act. 1 Rz. 5; act. 2/3-6).

5.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin die Mietzinsen ab dem Monat Juli 2024 nicht mehr bezahlte, mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben

vom 10. September 2024 für die ausstehenden Mietzinsen und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen (act. 1 Rz. 6; act. 2/7). Das Einschreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 12. September 2024 zugestellt (act. 1 Rz. 6; act. 2/7). Nachdem die Gesuchsgegnerin den ausstehenden Betrag innert Frist nicht bezahlt hatte, kündigte ihr die Gesuchstellerin mit amtlichen Formular vom 15. Oktober 2024 auf den 30. November 2024 (act. 1 Rz. 8; act. 2/10). Die Kündigung wurde der Gesuchsgegnerin am 16. Oktober 2024 zugestellt (act. 2/10).

5.3. Die Gesuchstellerin hat die formellen Voraussetzungen von Art. 257d OR eingehalten. Sie hat der Gesuchsgegnerin für die Bezahlung der ausstehenden Mietzinsen eine Frist von 30 Tagen angesetzt. Die Zahlungsaufforderung ist der Gesuchsgegnerin am 12. September 2024 zugegangen (act. 2/7), womit die 30-tägige Zahlungsfrist am 13. Oktober 2024 abgelaufen ist. Die Kündigung erfolgte nach Ablauf dieser Frist am 15. Oktober 2024 und ist der Gesuchsgegnerin am 16. Oktober 2024 zugegangen (act. 2/10). Damit ist die Kündigung rechtmässig auf den 30. November 2024 erfolgt. Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis jetzt nicht geräumt. Sie hat damit ihre Rückgabepflicht verletzt.

5.4. Zusammengefasst ist das Mietverhältnis rechtsgenügend gekündigt worden. Im Übrigen wurde bereits ausgeführt, dass nicht dargetan wurde, dass die Mieträumlichkeiten bereits im Juli 2024 zurückgegeben wurden (E. 3).

5.5. Der Fall ist liquid, und damit ist ein Anspruch nach Art. 257 ZPO gegeben. Die Gesuchsgegnerin hält sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb der Ausweisungsbefehl zu erteilen ist. Antragsgemäss ist daher der Gesuchsgegnerin zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Gesuchstellerin zurückzugeben.

6. Vollstreckungsmassnahmen

6.1. Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbe-

hörde für das Objekt in der C._____ -strasse ..., ... Zürich, das Stadtammannamt Zürich 11, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Stadtammannamt Zürich 11 anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

6.2. Die von der Gesuchstellerin beantragte Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. b ZPO, nämlich eine Ordnungsbusse im Unterlassungsfall, ist vorliegend nicht zusätzlich erforderlich, weshalb von einer entsprechenden Anordnung abzusehen ist.

7. 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 78'187.65, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 7), beträgt die Grundgebühr rund CHF 7'800.–. Unter Berücksichtigung von § 4, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 5'800.– 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).

Der nicht anwaltlich vertretenen Gesuchstellerin ist eine Umtriebsentschädigung von CHF 1'000.– zuzusprechen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemietete Bürofläche D24 im 2. OG (Ref.-Nr. 1) inklusive 3 Einstellplätze (Nr. 60/61/62) in der Liegenschaft C.____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie der Gesuchstellerin vertragsgemäss mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich 11 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 5'800.– 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 Umtriebsentschädigung von CHF 1'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtammannamt Zürich 11 und unter Beilage eines Doppels von act. 9 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 78'187.65.

Zürich, 3. Februar 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen