

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240218-O

U/mk

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

Urteil vom 3. Februar 2025

in Sachen

A. _____ KmG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihr gemieteten Büroräumlichkeiten (2. Obergeschoss, 271.50m²), C._____ ... [Adresse], ... Zürich, unverzüglich geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin unter Rückgabe der Schlüssel zurückzugeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich Kreis ... sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und zusätzlich Mehrwertsteuerzusatz zulasten der Gesuchsgegnerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 20. Dezember 2024 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 23. 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. 6). Die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin vom 24. Januar 2025 ging fristgerecht ein (act. 7). Das Verfahren ist spruchreif, weshalb diese der Gesuchstellerin mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen ist.

2. Formelles

2.1. 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).

2.2. Ein rechtshängiges Kündigungsanfechtungsverfahren steht einem Ausweisungsverfahren nicht entgegen; die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO beziehen sich auch auf die vorfrageweise Prüfung der Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages (BGE 141 III 262 E. 3.2 f. S. 263 ff.).

3. Rechtliches

3.1. 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. offensichtlich 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).

3.2. 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).

3.3. 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).

4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Am 2./19. Dezember 2019 schloss die Gesuchstellerin (als Vermieterin) mit der Gesuchsgegnerin (als Mieterin) einen bis zum 31. Dezember 2024 befristeten Mietvertrag über Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von 271.50 m² im 2. Obergeschoss der Liegenschaft C. _____ ..., ... Zürich (act. 1 Rz. 7; act. 3/1). Der Bruttomietzins war quartalsweise geschuldet und betrug pro Quartal insgesamt CHF 39'150.—. Der Mietzins war jeweils im Voraus auf den Monatsersten zu bezahlen (act. 1 Rz. 8; act. 3/1 Ziff. 7.1).

4.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin die Mietzinsen für das zweite und dritte Quartal 2024 nicht bezahlte, mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 11. September 2024 die ausstehenden Mietzinsen und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen (act. 1 Rz. 9; act. 3/5). Das Einschreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 13. September 2024 zugestellt (act. 1 Rz. 9; act. 3/5). 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. 10; act. 3/11). Die Kündigung wurde der Gesuchsgegnerin am 18. Oktober 2024 zugestellt (act. 3/11).

4.3. 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 13. September 2024 zugegangen (act. 3/5), 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 18. Oktober 2024 zugegangen (act. 3/11) und damit rechtmässig auf den 30. November 2024 erfolgt. Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis jetzt nicht geräumt. Sie hat damit ihre Rückgabepflicht verletzt.

4.4. Die Gesuchsgegnerin erhebt in ihrer Stellungnahme den Einwand, dass die streitgegenständlichen Büroräumlichkeiten nicht von ihr, sondern von der D. _____ AG angemietet worden seien. Dies sei auf Bildern von Beschriftungen in der Lie-

genschaft ersichtlich. Zudem sei die Kündigung an die D._____ AG geschickt worden (act. 7 S. 1; act. 8/2). Entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin geht aus den eingereichten Fotos nicht hervor, dass die D._____ AG die Büroräumlichkeiten von der Gesuchstellerin angemietet hat. Es ist schon nicht klar wo genau die Bilder gemacht wurden, so dass sie den streitgegenständlichen Büroräumlichkeiten nicht zugeordnet werden können. Zudem sind sie nicht geeignet, ein Mietverhältnis mit der Gesuchstellerin zu belegen, da es sich auch um eine Untervermietung von der Gesuchsgegnerin an die D._____ AG handeln könnte. Auch der Hinweis, dass die Kündigung an die D._____ AG zugestellt worden sei ist nicht belegt, da die von der Gesuchstellerin verschickte Kündigung vom 15. Oktober 2024 an die Gesuchsgegnerin adressiert war (act. 3/11). Weitere Hinweise auf die angebliche Anmietung durch die D._____ AG lassen sich den Akten nicht entnehmen, weshalb kein Mietverhältnis zwischen der Gesuchstellerin und der D._____ AG nachgewiesen ist.

4.5. Zusammengefasst ist das Mietverhältnis rechtsgenügend gekündigt worden. Die Vorbringen der Gesuchsgegnerin vermögen die Ausführungen der Gesuchstellerin nicht zu entkräften.

4.6. 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.

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.

Zur Durchsetzung des zu erteilenden Ausweisungsbefehls ist die von der Gesuchstellerin beantragte Anweisung des Stadtmannamt Zürich ..., den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, anzuordnen.

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 78'300.–, 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).

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 9'500.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 6'000.– 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.).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemieteten Büroräumlichkeiten (2. Obergeschoss, 271.50m²) der Liegenschaft C._____ ..., ... Zürich, unverzüglich geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin unter Rückgabe der Schlüssel zurückzugeben.

2. Das Stadttammannamt Zürich ... 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 Parteientschädigung von CHF 6'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammannamt Zürich ... und unter Beilage eines Doppels von act. 7 und act. 8/1-3 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 78'300.–.

Zürich, 3. Februar 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen