



Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Vizepräsidentin, und Oberrichter Dr. Stephan Mazan, die Handelsrichterin Dr. Eliane Ganz, die Handelsrichter Dr. Stefan Gerster und Peter Leutenegger sowie der Gerichtsschreiber Christian Markutt

Urteil vom 11. Mai 2021

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

B._____,

Beklagte

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 43'677.50 zu bezahlen, zzgl. Zins zu 5 %
 - auf CHF 43'377.50 seit dem 15.03.2020 (mittlerer Verfall), und
 - auf CHF 300.00 seit dem heutigen Datum.
2. Es sei die C._____ AG anzuweisen, der Klägerin unter Anrechnung an den Forderungsbetrag gemäss Rechtsbegehren Ziffer 1 den gesamten Betrag der Mietkaution Nr. ..., und damit CHF 17'000.00 zu bezahlen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in D._____ und dem wesentlichen Zweck, in und ausserhalb der Schweiz mit Schwerpunkt in der ... anzubieten (act. 3/II). Bei der Beklagten handelt es sich um eine Stiftung mit Sitz in D._____ und dem Ziel, die ...-Versorgung in Europa zu verbessern (act. 3/III).

b. Prozessgegenstand

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin als Vermieterin von Büro- und Lagerräumlichkeiten gegenüber der Beklagten als Mieterin verschiedene Ansprüche aus diesem Mietverhältnis (Mietzinse, Schadenersatz/Nutzungsentgelt) geltend.

B. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 19. November 2020 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin hierorts die Klage ein (act. 1). Mit Verfügung vom 24. November 2020 wurde der Klägerin Frist zur Leistung des Gerichtskostenvorschusses angesetzt, welcher rechtzeitig geleistet wurde (act. 4 und 7). Diese Verfügung vom 24. November 2020 (act. 4) konnte der Beklagten weder an der im Handelsregister ersichtlichen Adresse (act. 3/III) noch an der Adresse der Präsidentin des Stiftungsrates der Beklagten (Dr. E._____) zugestellt werden (act. 5/2a-2b; act. 7). Mit Verfügung

vom 16. Dezember 2020 wurde der Beklagten – unter Hinweis auf die Säumnisfolgen – Frist angesetzt, um ihre Klageantwort einzureichen (act. 7). Die vorerwähnte Verfügung konnte der Beklagten erneut *nicht* an deren Adresse zugestellt werden (act. 8/2), sie wurde indes zusätzlich im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert (act. 9). Da die Beklagte innert Frist weder die Klageantwort eingereicht noch rechtzeitig um Fristerstreckung nachgesucht hatte, wurde ihr mit Verfügung vom 10. März 2021 in Anwendung von Art. 223 Abs. 1 ZPO eine Nachfrist bis zum 26. März 2021 angesetzt (act. 11). Die vorerwähnte Verfügung wurde der Beklagten erneut durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt mitgeteilt (act. 13). In der Verfügung vom 10. März 2021 (act. 11) wurde die Beklagte darauf hingewiesen, dass bei Säumnis entweder ein Endentscheid gestützt allein auf die klägerischen Vorbringen getroffen würde, sofern die Angelegenheit spruchreif sei, oder zur Hauptverhandlung vorgeladen würde. Bis dato hat sich die Beklagte nicht vernehmen lassen.

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Versäumte Klageantwort

Gemäss Art. 223 Abs. 2 ZPO trifft das Gericht bei definitiv versäumter Klageantwort einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist. Hierzu muss die Klage soweit geklärt sein, dass darauf entweder mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder sie durch Sachurteil erledigt werden kann. Steht dem Eintreten auf die Klage nichts entgegen, bedeutet Spruchreife, dass der Klagegrund im Hinblick auf die anwendbaren Rechtsnormen hinreichend substantiiert ist und – darüber hinaus – dass das Gericht an der Richtigkeit der klägerischen Tatsachenbehauptungen keine erheblichen Zweifel hat (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Unter den gegebenen Umständen ist, wenn es die klägerische Sachdarstellung erlaubt, nach dem Klagebegehren zu erkennen, andernfalls ist die Klage abzuweisen. Dabei hat das Gericht auch rechtshemmende, rechtshindernde und rechtsaufhebende Tatsachen zu berücksichtigen, soweit sie in der Klage selbst angeführt sind. Andere Tatsachen, die aus den Akten ersichtlich sind, dürfen nur inso-

weit berücksichtigt werden, als sie für das Vorhandensein der von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen von Bedeutung sind (Art. 60 ZPO). An der erforderlichen Spruchreife fehlt es – zur Hauptsache –, wenn das Klagebegehren oder die Begründung der Klage (noch) unklar, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist (Art. 56 ZPO) oder dem Gericht die Klagebegründung in erheblichem Mass als unglaubhaft erscheint und es darüber Beweis erheben will (BGE 144 III 394 E. 4.3.2.2.; Art. 153 Abs. 2 ZPO; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 17 ff.; ERIC PAHUD, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 223 N. 3 ff.). Da die Beklagte innert (Nach-)Frist keine Klageantwort eingereicht hat, ist androhungsgemäss zu verfahren. Entsprechend haben die klägerischen Behauptungen grundsätzlich als unbestritten zu gelten. Wie nachfolgend zu zeigen ist, erweist sich die Sache als spruchreif.

1.2. Zuständigkeit

Nachdem sich die vorliegende Klage auf ein in Zürich gelegenes Mietobjekt bezieht, lässt sich nach der unangefochtenen und zutreffenden Ansicht der Klägerin die *örtliche* Zuständigkeit auf Art. 33 ZPO stützen. Auch die *sachliche* Zuständigkeit gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG ist gegeben: Die geschäftliche Tätigkeit (lit. a) ist gegeben, da es sich um eine Geschäftsliegenschaft handelt (vgl. zum Ganzen DAETWYLER/STALDER, Allgemeiner Verfahrensgang und Zuständigkeit des Handelsgerichts, in: FS Handelsgericht Zürich 1866-2016, 2016, S. 174 f.). Aufgrund des CHF 30'000.– übersteigenden Streitwertes ist sodann die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht gegeben (lit. b) und es sind beide Parteien im Handelsregister eingetragen (lit. c) (vgl. act. 3/II-III). Schliesslich ist zu bemerken, dass vorliegend *nicht* das vereinfachte Verfahren im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO zum Tragen kommt, zumal es nicht um die *Hinterlegung* von Mietzinsen geht (vgl. hierzu BGE 146 II 63 E. 4).

1.3. Prozessvoraussetzungen

Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass; auf die Klage ist mithin einzutreten.

2. Materielles

2.1. Unbestrittener Sachverhalt

Gemäss den von Seiten der Beklagten unbestritten gebliebenen klägerischen Darstellungen ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

"*Gewerbeflächen*":

- Die Parteien schlossen am 19. April / 22. Mai 2016 einen bis 31. März 2021 befristeten Mietvertrag betreffend einen Büroraum an der F.____-Strasse ..., ... Zürich ab (act. 1 Rz. 12; act. 3/1).
- Der Anfangsmietzins wurde auf monatlich CHF 2'200.– netto festgesetzt. Zuzüglich Nebenkosten und 8 % MwSt. resultiert ein Bruttomietzins von CHF 2'790.–, zahlbar zum Voraus auf den Ersten eines jeden Monats (act. 1 Rz. 13; act. 3/1).
- Mit Datum vom 21. April 2016 und Wirkung per 1. Mai 2016 schlossen die Parteien zudem eine Vereinbarung ab, gemäss welcher die im Mietvertrag aufgeführte Lagerfläche von ca. 20 m² im 1. UG durch eine solche von ca. 44 m² im Untergeschoss ersetzt werden sollte. Der für diesen Lagerraum monatlich geschuldete Mietzins beträgt CHF 440.– netto bzw. CHF 556.20 brutto (act. 1 Rz. 14; act. 3/2).
- Ab dem 1. Mai 2016 belief sich der Mietzins für das gesamte Mietobjekt auf CHF 2'440.– netto bzw. CHF 3'094.20 brutto, zahlbar jeweils im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats. Diese Vereinbarung wurde der Beklagten mittels amtlichen Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen angezeigt und blieb unangefochten (act. 1 Rz. 15; act. 3/1-3).

- Mit Wirkung per 1. August 2017 wurde der Mietzins ein erstes Mal dem Index angepasst, weshalb sich der bis und mit Dezember 2017 geschuldete Mietzins auf CHF 2'470.15 netto bzw. CHF 3'126.80 brutto erhöhte. Mit Wirkung per 1. Januar 2018 sank der MwSt.-Normalsatz von 8 % auf 7.7 %, weshalb sich der geschuldete Mietzins auf den Betrag von CHF 3'118.10 brutto pro Monat reduzierte (act. 1 Rz. 16; act. 3/1; act. 3/4).
- In Ziffer 13 des Mietvertrages verpflichtete sich die Beklagte, eine Sicherheit in der Höhe von CHF 17'000.– zu leisten. Ein zuvor eröffnetes Kautionskonto wurde im Mai 2017 einvernehmlich aufgelöst und durch eine "Versicherung" der Firma C._____ AG über denselben Betrag ersetzt (act. 1 Rz. 17; act. 3/1; act. 3/5).

"Parkplätze":

- Mit Datum vom 2./13. Juni 2016 bzw. vom 23./27. Juni 2016 schlossen die Parteien zwei weitere, unbefristete Mietverträge betreffend je einen Pooling-Parkplatz in der "Tiefgarage G._____" ab. Als Mietbeginn wurde der 16. Juni 2016 bzw. der 1. Juli 2016 festgelegt. Der entsprechende Mietzins beträgt seit dem 1. Januar 2018 CHF 123.85 brutto, vorher CHF 124.20, zahlbar jeweils zum Voraus auf den Ersten eines jeden Monats (act. 1 Rz. 18; act. 3/6-7).

"Zahlungsverzug":

- Seit anfangs 2019 befand sich die Beklagte regelmässig mit ihren Mietzinszahlungen in Verzug und musste deshalb abgemahnt werden. Am 12. Juni 2019 wurde der Beklagten eine 30-tägige Zahlungsfrist gestützt auf Art. 257d OR angesetzt, verbunden mit einer Kündigungsandrohung bei unbenütztem Fristablauf (act. 1 Rz. 19).
- Innert der angesetzten Zahlungsfrist ging keine Zahlung ein. Die Klägerin kündigte daraufhin die Mietverhältnisse androhungsgemäss mittels eingeschrieben versandtem, amtlichem Kündigungsformular vom 30. Juli 2019 mit Wirkung auf den 31. August 2019 (act. 1 Rz. 20; act. 3/8-9).

"Rückgabe der Mietobjekte":

- Mittels Einschreiben der Liegenschaftenverwaltung vom 30. Juli 2019 wurde die Beklagte aufgefordert, ihre Mietobjekte am 2. September 2019 zurückzugeben (act. 1 Rz. 22; act. 3/10).
- Die Beklagte hat den besagten Übergabetermin nicht wahrgenommen, retournierte der Klägerin jedoch im Vorfeld drei der insgesamt fünf bei Mietbeginn übergebenen Schlüssel. Im Übergabeprotokoll wurden die fehlenden Schlüssel und die unzureichende Reinigung sowie die Nichtentfernung der Mieterausbauten festgehalten (act. 1 Rz. 23).

"Bis zur Rückgabe der Mietobjekte entstandene (Mietzins-)Forderungen":

- Mit Valuta vom 1. August 2019 hat die Beklagte eine grössere Zahlung geleistet. Im Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes am 2. September 2019 bestand ein Ausstand von total CHF 6'450.70 (act. 1 Rz. 24; act. 3/8).
- Da die Parkkarten für die gemieteten Pooling-Parkplätze nicht retourniert wurden, entstanden der Klägerin in diesem Zusammenhang Kosten von CHF 300.– (act. 1 Rz. 25; act. 3/11).

"Wiedervermietung der Mietobjekte"

- Trotz diversen Bemühungen um eine Wiedervermietung des in Frage stehenden Mietobjektes konnte dieses bis anhin, ausgenommen der Lagerraum im 2. UG per 1. Dezember 2019, nicht wieder vermietet werden (act. 1 Rz. 26 f.; act. 3/12-13).

"Seit der Rückgabe der Mietobjekte entstandene (Mietzins-)Forderungen"

- Seit dem 1. August 2019 leistete die Beklagte keine Zahlungen mehr; konkret nicht bezahlt wurden die Mietzinse Oktober und November 2019 betreffend die Büro- und Lagerfläche sowie die Mietzinse für Dezember 2019 bis November 2020 betreffend die Bürofläche (act. 1 Rz. 28; act. 3/8).

2.2. Rechtliches

Für das Überlassen des Mietobjektes schuldet die Mieterin der Vermieterin einen Mietzins (Art. 253 OR; Art. 257 ff. OR). Soweit das Mietverhältnis im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet ist, tritt die Beendigung in der Regel mit Ablauf der vereinbarten Dauer ein. Vorbehalten ist dabei u.a. die Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR, wenn der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand ist.

Bei einer unrechtmässigen Inanspruchnahme durch den Mieter zwischen dem Ende des Mietvertrages und der effektiven Rückgabe des Mietobjektes schliesst das Bundesgericht gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 97 OR auf eine Entschädigung, welche in der Regel der zuvor gezahlten Miete entspricht (Urteil des Bundesgerichts 4A_463/2014 vom 23. Januar 2015 E. 3). Weigert sich der Mieter, die Mietsache zurückzugeben, verweilt er über den Kündigungstermin hinaus im Mietobjekt, so schuldet er dem Vermieter – nebst dem Verzugsschaden – ab dem Kündigungstermin einen Schadenersatz, der grundsätzlich dem bisher bezahlten Mietzins entspricht. Geschuldet ist das positive Interesse, wobei auf Seiten der Vermieterin eine Leistungsverminderung sowie eine Schadenminderungspflicht zu berücksichtigen ist (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 60 m.w.H.). Das Erfüllungsinteresse wird nach der Differenzmethode berechnet und umfasst in der Regel den Mietzinsausfall bis zum Zeitpunkt, auf den der Mieter frühestens ordentlicherweise hätte kündigen können, sowie den weiteren Verspätungsschaden, abzüglich ersparte Aufwendungen und Einnahmen des Vermieters aus anderweitigem Gebrauch der Mietsache (BGE 127 III 548 E. 5; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N. 13; CHK-HULLIGER/HEINRICH OR, 3. Aufl. 2016, Art. 257d N. 16; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 62; DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257d N. 63; BK OR-GIGER, 2015, Art. 257d OR N. 98).

2.3. Würdigung

Wie bereits erwähnt, ist zu beachten, dass die klägerischen Darstellungen grundsätzlich als *unbestritten* zu erachten sind. Damit ist lediglich noch zu prüfen, ob

diese auch schlüssig sind und keine erheblichen Zweifel an deren Richtigkeit bestehen (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Die vertraglichen Grundlagen des bis zum 31. März 2021 befristeten Mietverhältnisses zwischen den Parteien (Büro- und Lagerräumlichkeiten, Parkplätze) wurden von der Klägerin mit schlüssigen Behauptungen und den ins Recht gelegten Unterlagen (vgl. act. 1 Rz. 12 ff.; act. 3/1-4; act. 3/6-7) nachvollziehbar dargetan. Ebenso wurden plausibel die Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR sowie die ordnungsgemäss darauf folgende Kündigung per 31. August 2019 und die Rückgabe der Mietobjekte per 2. September 2019 dargetan (vgl. act. 1 Rz. 19 ff.; act. 3/8-9).

Zutreffend hat die Klägerin die rechtlichen Grundlagen ihrer Forderung angeführt, so schuldet die Beklagte einerseits gestützt auf Art. 253 bzw. 257 OR die noch ausstehenden Mietzinse bis zur Kündigung per 31. August 2019 und sodann eine Entschädigung bzw. Schadenersatz (Art. 97 Abs. 1 OR) in Höhe der entsprechenden vorherigen Mietzinsen bis maximal zur ursprünglich vereinbarten Befristung des Mietverhältnisses per 31. März 2021. Auch für die von der Beklagten offensichtlich nicht retournierten und dieser von der Klägerin in Rechnung gestellten Parkkarten (act. 3/11) ist eine Entschädigung zu leisten (Art. 97 Abs. 1 OR; vgl. auch JÜRIG P. MÜLLER, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 267-267a N. 24). Schliesslich hat die Klägerin plausibel ihre Bemühungen zur Wiedervermietung der Büro- und Lagerräumlichkeiten aufgezeigt (vgl. act. 1 Rz. 26 f.; act. 3/12-13). Der Schadenminderungspflicht ist die Klägerin somit erkennbar nachgekommen.

Auch im Quantitativ hat die Klägerin ihre Forderung nachvollziehbar und detailliert dargelegt (vgl. act. 1 Rz. 29), sodass der von ihr geltend gemachte Betrag von insgesamt CHF 43'677.50 erstellt ist. Ebenfalls unbestritten ist der geschuldete Zins gemäss Rechtsbegehren-Ziffer 1. Als Verfalltag für die Mietzinse wurde in den Verträgen jeweils der 1. Tag des Monats vereinbart (vgl. Ziffer 9.1 S. 3 [act. 3/1]; Ziffer 2 S. 1 [act. 3/2]; Ziffer 7.1 S. 2 [act. 3/6]; Ziffer 7.1 S. 2 [act. 3/7]). Die Fälligkeit für die in Rechnung gestellten Parkkarten trat am 24. August 2019 ein (act. 3/11).

2.4. Fazit

Zusammengefasst hat die Klägerin den massgeblichen Sachverhalt substantiiert dargetan; Bestreitungen der Beklagten liegen keine vor. Der erstellte Sachverhalt lässt sich auch unter die zutreffenden Rechtsgrundlagen subsumieren, sodass die *Klage vollumfänglich gutzuheissen* ist. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin CHF 43'677.50, nebst Zins zu 5 % auf CHF 43'377.50 seit 15. März 2020 sowie auf CHF 300.– seit 19. November 2020, zu bezahlen.

3. "Mietkaution"

Die Klägerin verlangt in Rechtsbegehren-Ziffer 2 zudem, es sei die C._____ AG anzuweisen, der Klägerin unter Anrechnung an den Forderungsbetrag "*den gesamten Betrag der Mietkaution Nr. ...*" von CHF 17'000.– zu bezahlen. Gemäss dem unbestrittenen Sachverhalt wurde das zunächst die Sicherheit enthaltende Bankkonto durch eine "Versicherungslösung" der C._____ AG ersetzt (act. 3/5; vgl. DANIEL REUDT, SVIT-Komm., Das Schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Art. 257e N. 2). Die vertragliche Grundlage für die Sicherheitsleistung findet sich in Ziffer 13 [S. 6] des ursprünglich zwischen den Parteien vereinbarten Mietvertrages (act. 3/1).

Die Sicherheit durch den Mieter im Sinne von Art. 257e OR deckt grundsätzlich sowohl ausbleibende Mietzinse als auch Schadenersatz mit Bezug zum Mietobjekt sowie die Entschädigung für die Benutzung des Mietobjektes nach Auflösung des Mietvertrages ab (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257e N. 5; DANIEL REUDT, a.a.O., Art. 257e N. 8 unter Hinweis auf BGE 129 III 360 E. 2). Angesichts der vollumfänglichen Gutheissung der Klage ist der materielle Anspruch der Klägerin auf die gesamte Sicherheit in Höhe von CHF 17'000.– an sich ohne Weiteres gegeben.

Mit der Variante der rechtskräftigen Verpflichtung des Mieters zur Zahlung einer Forderung aus dem Mietvertrag ist die Voraussetzung der Auszahlung einer gemäss Art. 257e Abs. 2 OR hinterlegten Sicherheit gegeben. Damit im Einklang steht auch Art. 5 Ziffer 1 lit. c der "Allgemeinen Versicherungsbedingungen" der

C._____ AG (act. 3/5), welche Bestimmung vorsieht, dass die C._____ AG bei Vorlegung eines rechtskräftigen und definitiven Originalurteils verpflichtet ist, dem Vermieter den im Zertifikat eingetragenen Betrag zu bezahlen. Demgegenüber sehen – soweit ersichtlich – weder die ins Recht gelegten Vertragsbestimmungen der C._____ AG (vgl. act. 3/5) noch Art. 257e OR als Bedingung zur Auszahlung vor, dass eine explizite Anweisung durch das Gericht nötig wäre (so auch DANIEL REUDT, a.a.O., Art. 257e N. 26 m.w.H.). Inwiefern die C._____ AG in diesem Verfahren *ohne selbst Partei zu sein* direkt zur Auszahlung angewiesen werden könnte, kann damit offen bleiben. Immerhin ist die Beklagte zusätzlich – soweit zur Auszahlung des entsprechenden Betrages überhaupt notwendig – zu verpflichten, nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist die entsprechenden Erklärungen gegenüber der C._____ AG abzugeben.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 43'677.50. Mangels einem eigenständigen Anspruch wird der Streitwert aufgrund von Rechtsbegehren-Ziffer 2 nicht erhöht. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwands des Gerichts ist die Gerichtsgebühr auf CHF 3'500.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken.

4.2. Parteientschädigung

Die Höhe der Parteientschädigung ist nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 festzusetzen (Art. 96 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Anwaltsgesetzes vom 17. November 2003). Die Grundgebühr ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage bzw. des Gesuchs verdient

(§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Aufgrund des Streitwertes von CHF 43'677.50.– sowie in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 sowie 11 Abs. 1 AnwGebV beträgt die Parteientschädigung insgesamt rund CHF 6'400.–.

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin CHF 43'677.50 nebst Zins zu 5 %
 - auf CHF 43'377.50 seit 15. März 2020
 - auf CHF 300.– seit 19. November 2020 zu bezahlen.
2. Die Beklagte wird weiter verpflichtet, die gegenüber der C. _____ AG zur Auszahlung des vollumfänglichen "Mietkautionsbetrages" von CHF 17'000.– an die Klägerin gemäss Zertifikat vom 3. Mai 2017, Referenz Nr. ..., erforderlichen Erklärungen abzugeben.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'500.–.
4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt und vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Im in Anspruch genommenen Umfang wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 6'400.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.
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 43'677.50.

Zürich, 11. Mai 2021

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Claudia Bühler

Christian Markutt