

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE170301-O

U/jo

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie Gerichtsschreiberin
Claudia Iunco-Feier

Urteil vom 10. Oktober 2017

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Beklagte

vertreten durch Fürsprecher Y._____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- " 1. Der Beklagten sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die
- Büroräume im Erdgeschoss links (ca. 154 m²),
 - Büroräume im 5. Obergeschoss (ca. 312 m²),
 - zwei Einstellplätze im 1. Untergeschoss,
- in der Liegenschaft C._____ -Strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand (inkl. sämtlicher Schlüssel) zu übergeben.
2. Das zuständige Stadttammannamt Zürich 3 sei anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Klägerin reichte ihr Gesuch am 3. August 2017 (Datum Poststempel, act. 1) hierorts ein. Mit Verfügung vom 7. August 2017 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Beklagten Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Die Stellungnahme der Beklagten datiert vom 6. September 2017 (act. 9). Der Klägerin wurde hierauf Frist angesetzt, um sich zu einem Punkt in der beklagtischen Eingabe zu äussern (act. 12). Dieser Aufforderung kam sie mit Eingabe vom 19. September 2017 nach (act. 14). Auf die Einreichung einer Replik verzichtete die Beklagte (act. 19).

2. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Handelsgerichts Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (vgl. zur sachlichen Zuständigkeit die Urteile des Bundesgerichts 4A_346/2013 vom 22. Oktober 2013 und

4A_480/2013 vom 10. Februar 2014). Im Falle einer Ausweisung beziffert sich der Streitwert nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bis zur effektiven Ausweisung, wobei im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen praxisgemäss von einem Streitwert in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen auszugehen ist (ZR 114/2015 S. 61). Ausgehend von einem Brutto-Mietzins von monatlich gesamthaft CHF 13'615.85 (act. 1 Rz. 3) ergibt dies einen Streitwert von CHF 81'695.–.

3. Sachverhalt

Es ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag über Büroräume im Erdgeschoss (ca. 154 m²) und im 5. Obergeschoss (ca. 312 m²) sowie zwei Einstellplätze im 1. Untergeschoss in der Liegenschaft C.____-Strasse ... in ... Zürich besteht (act. 3/6). Da sich die Beklagte im Zahlungsrückstand betreffend die Mietzinse des 1. Quartals 2017 (CHF 16'334.25) und des 2. Quartals 2017 (CHF 40'847.50) befand, wurde ihr mit Schreiben vom 21. April 2017 eine Zahlungsfrist im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR angesetzt, unter Androhung der Kündigung. Da die Beklagte die Mietzinsausstände weiterhin nicht beglich, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis ausserordentlich frist-, form- und termingerecht per 31. Juli 2017 (act. 1 Rz. 8 und 9). Mit Schreiben vom 3. Juli 2017 zeigte die Klägerin der Beklagten den Abgabetermin vom 2. August 2017 an und forderte sie auf, das Mietobjekt vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben (act. 1 Rz. 12). Die Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach (act. 1 Rz. 15).

4. Rechtliches

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). 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 138 III 123, E. 2.1.2 [m.w.H.]).

Bei Zahlungsrückstand des Mieters kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Geschäftsräumen 30 Tage. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

Nach beendetem Mietverhältnis muss der Mieter die Sache gemäss Art. 267 OR dem Vermieter zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 267-267a N. 15). Mit der Ausweisungsklage kann der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen, d.h. insbesondere einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

5. Würdigung

Der Sachverhalt ist unbestritten und die Kündigung der Mieträume erfolgte gesetzeskonform, was von der Beklagten nicht in Abrede gestellt wird. Die Beklagte macht indessen geltend, dass sie einen ganzen Jahresmietzins (CHF 163'390.–) hinterlegt habe, womit die Mietzinse bis und mit Dezember 2017 sichergestellt seien. Da sich die Suche nach neuen Mieträumlichkeiten überdies schwierig gestalte, sei es angemessen, die Ausweisung bis Ende November 2017 aufzuschieben (act. 9 Rz. 1 ff.). Die Hinterlegung eines Jahresmietzinses ändert nichts daran, dass das Mietverhältnis gesetzeskonform aufgelöst wurde und die Mietobjekte zurückzugeben sind. Sie führt auch nicht zur Unverhältnismässigkeit der *sofortigen* Räumung. Die Klägerin erwiderte zu Recht, dass die Beklagte seit der Kündigung am 13. Juni 2017 genügend Zeit hatte, um eine Lösung zu finden und ein Aufschub nicht gerechtfertigt ist (act. 14 Rz. 5). Andere Gründe für die Annahme der Unverhältnismässigkeit der *sofortigen* Räumung macht die Beklagte nicht geltend und sind auch aus den Akten nicht ersichtlich. Die sofortige Räumung ist demnach antragsgemäss anzuordnen.

6. Vollstreckungsmassnahmen

Über die Anordnung der Massnahmen entscheidet das Gericht nach seinem eigenen Ermessen. Dabei hat es den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (ZINSLI, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [HRSG.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 343 N. 4). Die Klägerin beantragt, dass das Stadtmannamt anzuweisen sei, den Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. In einem 2016 ergangenen Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, dass Leistungsurteile des Handelsgerichts mit ihrer Ausfällung in Rechtskraft erwachsen. Freilich könne das Bundesgericht die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit eines kantonalen Leistungsurteils auf Gesuch hin aufschieben. Solange dies nicht geschehen sei, bleibe das kantonale Urteil rechtskräftig und vollstreckbar (BGE 142 III 738 E. 5.5.4). Demnach erwächst das vorliegende Urteil mit seiner Ausfällung in Rechtskraft und die Klägerin kann umgehend die Vollstreckung beim Stadtmannamt verlangen. Gründe, die diese sofortige Vollstreckungsmöglichkeit unverhältnismässig erscheinen lassen würden, sind nicht ersichtlich.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es ist von einem Streitwert von CHF 81'695.– auszugehen. Die von der Beklagten zu tragende Gerichtsgebühr ist auf CHF 4'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Beklagte ist ferner zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 5'600.– zzgl. MwSt (§ 4 Abs. 1, § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV) zu bezahlen (act. 1 Rz. 18).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Beklagten wird befohlen, folgende Mietobjekte in der Liegenschaft C._____-Strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie der Klägerin in vertragsgemäsem Zustand (inkl. sämtlicher Schlüssel) zu übergeben:

- a) Büroräume im Erdgeschoss links (ca. 154 m²),
 - b) Büroräume im 5. Obergeschoss (ca. 312 m²) und
 - c) zwei Einstellplätze im 1. Untergeschoss.
2. Das Stadtmannamt Zürich 3 wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositivziffer 1 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
 3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 4'000.–.
 4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
 5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 5'600.– zzgl. 8 % MwSt zu bezahlen.
 6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmannamts Zürich 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 81'695.–.

Zürich, 10. Oktober 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Claudia Iunco-Feier