

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200282-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 25. August 2020

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____,

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2. _____,

gegen

B. _____,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Y. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten und es sei ihr zu befehlen, die von ihr gemieteten Räume und Flächen in/an der Liegenschaft an der C.____-Strasse 1 - 2 in ... Winterthur (3/8023 Lager UG, 3/9501 Büro/Gewerbe 5. OG, 3/9503 Büro/Gewerbe 5. OG, 3/9601 Büro/Gewerbe 6. OG, 3/9610 Büro/Gewerbe 6. OG und 3/0901 Aussenfläche/Terrasse sowie die Autoabstellplätze 3/7097, 3/7098, 3/7099 und 3/7100) unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammann- und Betreibungsamt Winterthur Stadt, Neustadtgasse 17, 8400 Winterthur, sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Rechtsbegehren der Gesuchsgegnerin:

(act. 10 S. 2)

- "1. Es sei auf das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin vom 16. Juli 2020 infolge Illiquidität des Sachverhaltes nicht einzutreten.
2. Eventualiter: Es sei das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin vom 16. Juli 2020 dahingehend gutzuheissen, als dass die Gesuchsgegnerin zu verpflichten sei, die von ihr gemieteten Räume und Flächen in/an der Liegenschaft an der C.____-Strasse 1 - 2 in ... Winterthur (Nr. 3/8023 Lager UG, Nr. 3/9501 Büro/Gewerbe 5. OG, Nr. 3/9503 Büro/Gewerbe 5. OG, Nr. 3/9601 Büro/Gewerbe 6. OG, Nr. 3/9610 Büro/Gewerbe 6. OG und Nr. 3/0901 Aussenfläche/Terrasse sowie die Autoabstellplätze 3/7097, 3/7098, 3/7099 und 3/7100) innert angemessener Frist zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zustand (ohne Pflicht zum Rückbau der Mieterausbauten) zu übergeben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

- I. Sachverhaltsübersicht und Prozessgeschichte
 1. Mit Mietvertrag vom 18. Mai 2015 vermietete die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin (damals unter der Firma D._____ AG) die in den Anträgen genannten Büro- und Gewerberäume (act. 3/3). Der monatliche Bruttomietzins betrug zuletzt CHF 34'546.90. Ferner vermietete die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit separatem Mietvertrag von 3. Mai 2016 vier Autoabstellplätze (act. 3/1). Der monatliche Bruttomietzins betrug zuletzt CHF 301.60 (act. 1 Rz. 20 f. [Gesuchstellerin], act. 10 S. 5 f. [Gesuchsgegnerin]).
 2. Der Mietvertrag über die Büro- und Gewerberäume wurde als befristeter Vertrag abgeschlossen und endete am 28. April 2020, ausser die die Gesuchsgegnerin als Mieterin würde gemäss Ziffer 6 des Mietvertrages eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages ausüben.
 3. Im Verlauf des Mietverhältnisses geriet die Gesuchsgegnerin mit der Zahlung der Mietzinse in Verzug. Per 10. Februar 2020 summierten sich die Mietzinsausstände der Gesuchsgegnerin unbestritten auf CHF 193'858.00 (act. 1 Rz. 27 [Gesuchstellerin], act. 10 S. 16 [Gesuchsgegnerin]).
 4. Die Parteien sind sich einig, dass das Mietverhältnis per 28. April 2020 bzw. per 30. April 2020 endete. Einerseits macht die Gesuchstellerin geltend dass die Verlängerungsoption bezüglich dem befristeten Mietvertrag betreffend die Büro- und Gewerberäume nicht wahrgenommen worden sei, weshalb das Mietverhältnis am 28. April 2020 geendet habe (act. 1 Rz. 25). Dagegen wendet die Gesuchsgegnerin zwar ein, sie habe mit Schreiben vom 8. Februar 2019 die Verlängerungsoption wahrgenommen; allerdings räumt sie ein, dass sie den Nachweis nicht erbringen könne, dieses Schreiben eingeschrieben versandt zu haben (act. 10 S. 12). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Parteien einig sind, dass das Mietverhältnis betreffend die Büro- und Geschäftsräume per 28. April 2020 endete. Anderer-

- seits ist unbestritten, dass sowohl die (unbefristeten) Mietverträge für die Autoabstellplätze als auch (sicherheitshalber) der befristete Mietvertrag für die Büro- und Gewerberäume, der ohnehin unbestritten am 28. April 2020 ausgelaufen war, wegen Zahlungsverzugs per 30. April 2020 gekündigt wurden (act. 1 Rz. 28 ff. [Gesuchstellerin], act. 10 S. 16 [Gesuchsgegnerin]).
5. Nachdem die Gesuchsgegnerin ein Schlichtungsverfahren eingeleitet hatten, schlossen die Parteien am 24. Juni 2020 eine Vereinbarung über die Weiterführung der Mietverträge ab. Darin vereinbarten sie, dass bei einer Zahlung von CHF 250'000.00 bis am 25. Juni 2020 und einer weiteren Zahlung von CHF 167'145.45 bis am 1. Juli 2020 die per 28. April 2020 bzw. 30. April 2020 aufgelösten Mietverträge zu den zuletzt geltenden Konditionen weitergeführt werden könnten (act. 3/14). Auch dies ist unbestritten (act. 1 Rz. 31 [Gesuchstellerin], act. 10 S. 16 [Gesuchsgegnerin]).
 6. Schliesslich ist unbestritten, dass die erwähnten Zahlungen nicht fristgerecht geleistet wurden. Statt der vereinbarten Zahlungen von CHF 250'000.00 bis 25. Juni 2020 und CHF 167'145.45 bis am 1. Juli 2020 bezahlte die Gesuchsgegnerin lediglich am 1. Juli 2020 CHF 34'848.50 (act. 1 Rz. 31 ff. [Gesuchstellerin], act. 10 S. 20 [Gesuchsgegnerin]).
 7. Am 16. Juli 2020 stellte die Gesuchstellerin das obgenannte Ausweisungsgesuch (act. 1).
 8. Mit Stellungnahme vom 17. August 2020 stellte die Gesuchsgegnerin die obgenannten Anträge, wobei sie im Hauptstandpunkt Nichteintreten infolge Illiquidität und im Eventualbegehren Gutheissung des Ausweisungsgesuchs ohne Pflicht zum Rückbau der Mieterausbauten beantragte (act. 12).
- II. Formelles
1. Die örtliche und sachlich Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 ZPO i.V.m. § 45 lit. d GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4).

2. Im Hauptstandpunkt beantragt die Gesuchsgegnerin, auf das Ausweisungs-gesuch sei infolge Illiquidität des Sachverhaltes nicht einzutreten. Die Mieterausweisung kann in einem Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen durchgesetzt werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO dann 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 die Klage nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO). 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 (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H.). Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der beklagten Partei ein liquider Sachverhalt, d.h. 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 620 E. 5.1.1). Wie unter "III. Materielles" dar-zulegen sein wird, ist sowohl der Sachverhalt liquid als auch die Rechtslage klar, weshalb im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen ent-schieden werden kann.
3. Da die Gesuchstellerin - wie zu zeigen sein wird - vollständig obsiegen wird, kann die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin (act. 10) der Gesuchstellerin mit dem vorliegenden Entscheid zur Kenntnis zugestellt werden. Das Ver-fahren ist spruchreif.

III. Materielles

1. Der befristet bis am 28. April 2020 abgeschlossene Mietvertrag betreffend die Büro- und Gewerberäume endete mangels Wahrnehmung der vertragli-chen Verlängerungsoption unbestritten am 28. April 2020; eventuell wurde der Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs auf den 30. April 2020 gekündigt, was ebenfalls unbestritten ist. Die unbefristeten Mietverträge bezüglich der Parkplätze wurden unbestritten wegen Zahlungsverzugs per 30. April 2020 gekündigt. Obwohl der Mietvertrag betreffend Büro- und Gewerberäume am

28. April 2020 endete bzw. per 30. April 2020 gekündigt wurde und obwohl die Mietverträge betreffend Parkplätze per 30. April 2020 gekündigt wurden, wurden die Mietobjekte nicht zurückgegeben. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache zurückgeben (Art. 267 OR). Insoweit ist der Sachverhalt unbestritten, und die Rechtslage ist klar. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin um die Ausweisung der Mieterin ersuchen (MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 267-267a N. 26) und Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin ist damit grundsätzlich gutzuheissen.

2. Die Gesuchsgegnerin geht jedoch insoweit von einem illiquiden Sachverhalt aus, als die Gesuchstellerin in ihrem Ausweisungsgesuch nicht dargelegt habe, in welchem Zustand die Wohn- und Geschäftsräume zurückzugeben seien. Im Mietobjekt werde ein Daten-Center nach dem neusten Stand der Technik betrieben. Derzeit befänden sich in den Büro- und Gewerberäumen weiterhin zahlreiche kostspielige und hochsensitive Anlagen und Einrichtungen, welche fest mit dem Boden verbunden seien. Wenn die Gesuchstellerin ein Begehren auf Räumung der Mietobjekte stelle, ohne konkret auf die Mieterbauten einzugehen, genüge dies den Anforderungen an die Liquidität des Sachverhalts insofern nicht, als dass die Gesuchstellerin ihrer Substantiierungspflicht nicht nachgekommen sei und der Sachverhalt für die Aussprechung eines an die Vollstreckungsbehörde gerichteten Räumungsbefehls nur ungenügend vorgetragen werde (act. 10 S. 4).

- a. Beim Mietvertrag betreffend die Büro- und Gewerberäumlichkeiten handelt es sich um eine Rohbaumiete. Entsprechend der Darstellung der Gesuchsgegnerin ist davon auszugehen, dass diese (die Gesuchsgegnerin) Mieterausbauten vorgenommen hat. In Bezug auf die Mieterausbauten ist in Ziffer 22 des Mietvertrages folgendes vorgesehen:

22. Rückgabe des Mietobjektes

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand "Grundausbau" zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilwei-

se auf die fachmännische Entfernung der Mieterausbauten verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist die Mietpartei verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen.

b. Im vorliegenden Fall geht aus Urkunden klar hervor, dass die Gesuchstellerin entsprechen der oben aufgeführten Vertragsbestimmung den Rückbau der Mieterausbaute verlangt hat. Einerseits reichte die Gesuchsgegnerin selbst ein Schreiben vom 27. April 2020 ein, in welchem die Gesuchstellerin den vollständigen Rückbau der Mieterausbauten verlangte (act. 12/17). Andererseits betonte die Gesuchstellerin in einem Schreiben vom 24. Juni 2020 erneut die Notwendigkeit des vollständigen Rückbaus der Mieterausbauten (act. 3/14). Aufgrund dieser Akten ist sofort mit den genannten Urkunden rechtsgenügend beweisbar, dass die Gesuchstellerin von der Gesuchsgegnerin in aller Deutlichkeit die Entfernung der Mieterausbauten und die Rückgabe des Mietobjektes im Zustand des Grundausbau verlangt hatte.

c. Entscheidend ist jedoch, dass aufgrund der vorliegenden Anträge der Gesuchstellerin gar nicht zu prüfen ist, ob die Gesuchsgegnerin zum Rückbau der Mieterausbauten verpflichtet ist. Die Gesuchstellerin hat in ihrem Rechts-/Vollstreckungsbegehren gar keinen Antrag auf Rückbau der Mieterausbaute gestellt. Dem Antrag, das Mietobjekt sei "in geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben", kann nicht zwingend entnommen werden, dass die von der Gesuchstellerin eingebauten Infrastruktur zum Betrieb eines Data Centers zurückzubauen sei. Die Formulierung "in geräumtem Zustand" bezieht sich nur auf mobile Gegenstände und nicht auf feste Mieterausbauten. Wenn die Gesuchstellerin keinen Antrag auf Rückbau der Mieterausbauten stellt, hat sich das Gericht nach der Dispositionsmaxime auch nicht zu diesem Thema zu äussern, denn das Gericht darf der Gesuchstellerin nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Insbesondere ist die Gesuchstellerin auch nicht verpflichtet, gleichzeitig mit der Ausweisung auch den Rückbau der Mieterausbauten, zu welchem die Gesuchsgegnerin vertraglich verpflichtet ist (vgl. lit. b), zu verlangen. Vielmehr ist es der Gesuchstellerin freigestellt, nur die Rückgabe der

Mietobjekte zu verlangen, und sich anschliessend um den Rückbau der Mieterausbauten zu kümmern, welchen die Gesuchsgegnerin in Verletzung ihrer Vertragspflichten versäumt hatte. Wie dies vertragskonform zu erfolgen hat, muss hier nicht geprüft werden, weil dieses Thema nicht Prozessgegenstand ist.

d. Nur nebenbei ist zu erwähnen, dass die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin unbestritten den Mietzins in der Höhe von mehreren hunderttausend Franken schuldet (vgl. E. I.3 und I.6). Obwohl der Gesuchstellerin spätestens seit dem Schreiben vom 27. April 2020 klar sein musste, dass die Mieterausbauten zu entfernen wären, ist sie untätig geblieben. Die Absicht der Gesuchsgegnerin, die Gesuchstellerin in ein möglicherweise langwieriges ordentliches Verfahren zu zwingen, obwohl massive Mietzinsausstände bestehen und für die laufende Belegung des Mietobjektes keine Vergütung geleistet wird, verdient keinen Rechtsschutz.

e. Der Hauptantrag der Gesuchsgegnerin, auf das Ausweisungsbegehren sei infolge Illiquidität des Sachverhaltes nicht einzutreten, ist abzuweisen.

3. Um den Ausweisungsanspruch (vgl. E. III.1.) durchzusetzen, kann die Gesuchstellerin Vollstreckungsmassnahmen (d.h. einen Ausweisungsbefehl) beantragen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Von dieser Möglichkeit hat die Gesuchstellerin in Rechtsbegehren Ziffer 2 Gebrauch gemacht. Wie beantragt ist das Stadtammann- und Betreibungsamt Winterthur Stadt anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).
2. Bei einem Streitwert von CHF 207'281.40 (vgl. act. 4 S. 2 E. 4) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 10'000.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8

Abs. 1 GebV OG), und die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerin einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung ist auf CHF 8'000.00 festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Nichteintretensantrag der Gesuchsgegnerin wird abgewiesen.
2. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die von ihr gemieteten Räume und Flächen in/an der Liegenschaft an der C. _____-Strasse 1 - 2 in ... Winterthur, nämlich
 - 3/8023 Lager UG,
 - 3/9501 Büro/Gewerbe 5. OG
 - 3/9503 Büro/Gewerbe 5. OG
 - 3/9601 Büro/Gewerbe 6. OG
 - 3/9610 Büro/Gewerbe 6. OG und
 - 3/0901 Aussenfläche/Terrasse sowie
 - die Autoabstellplätze 3/7097, 3/7098, 3/7099 und 3/7100unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin in geräumtem und gereinigtem Zustand zu übergeben.
3. Das Stadtammann- und Betreibungsamt Winterthur Stadt wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziff. 2 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.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 10'000.00.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvor-

schuss gedeckt. Der Gesuchstellerin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die Gesuchsgegnerin eingeräumt.

6. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 8'000.00 zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung,
 - an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtam-mann- und Betreibungsamtes Winterthur Stadt, mit dem Doppel von act. 10 und 12,
 - an die Gesuchsgegnerin.
8. Eine bundesgerichtliche **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 Be-schwerde 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 51'825.30.

Zürich, 25. August 2020

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler