

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE220028-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan sowie Gerichtsschreiberin  
Nadine Scherrer

## Urteil vom 14. April 2022

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ (Suisse) SA,**

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_ AG,**

2. **C. \_\_\_\_\_ AG,**

Gesuchsgegnerinnen

1 vertreten durch Sachwalter Rechtsanwalt Dr. iur. Y1. \_\_\_\_\_

1 vertreten durch Sachwalter Rechtsanwalt Y2. \_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 1 f.)

- "1. Die Gesuchsgegnerin 1 sei zu verurteilen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_\_-Strasse ... / E.\_\_\_\_\_-Gasse ..., ... Zürich, namentlich

das ganze Erdgeschoss (502 m<sup>2</sup>),

im 1. Untergeschoss (226 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E.\_\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1) insbesondere die Flächen "Lüftung", "Abfall Haus", "Vorraum", "MR Lift", "EW", "Kasse", "Sanitär", "Heizung", "Flur", "Personal-WC", "WC-Damen-IV", "WC-Herren", "Dispo 2", "Dispo 3" und "Klimaanlage", und

im 4. Obergeschoss (107 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E.\_\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1)

die Ebene "Dachgeschoss" und dort insbesondere die Flächen "Entrée" mit 3.57 m<sup>2</sup>, "Bürofläche" mit 56.49 m<sup>2</sup>, "Abstellraum" mit 6.43 m<sup>2</sup> und "DU/WC" mit 4.85 m<sup>2</sup>

sowie die Ebene "Zwischenstock" und dort insbesondere die Flächen "Archiv" mit 7.05 m<sup>2</sup>, "Archiv" mit 11.11 m<sup>2</sup> und "Archiv" mit 5.56 m<sup>2</sup>,

unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss, unter Aushändigung aller Schlüssel, Zugangssoftware und -hardware sowie Zugangscodes, zu übergeben, unter Androhung der Bestrafung mit Busse nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall. Das Stadttammannamt Zürich ... sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

2. Die Gesuchsgegnerin 2 sei zu verurteilen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_\_-Strasse ... / E.\_\_\_\_\_-Gasse ..., ... Zürich, namentlich

das ganze Erdgeschoss (502m<sup>2</sup>),

und das 1. Untergeschoss (226 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E.\_\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1) insbesondere die Flächen "Lüftung", "Abfall Haus", "Vorraum", "MR Lift", "EW", "Kasse", "Sanitär", "Heizung", "Flur", "Personal-WC", "WC-Damen-IV", "WC-Herren", "Dispo 2", "Dispo 3" und "Klimaanlage",

unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss, unter Aushändigung aller Schlüssel, Zugangssoftware und -hardware sowie Zugangscodes, zu übergeben, unter Androhung der Bestrafung mit Busse nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall. Das Stadttammannamt Zürich ... sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Gesuchsgegnerinnen 1 und 2."

### **Der Einzelrichter zieht in Erwägung:**

#### 1. Sachverhaltsüberblick und Prozessgeschichte

1.1. Zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 bestand ein am 3./7. November 2017 und mit Nachtrag vom 18. Januar 2019 abgeschlossenes Mietverhältnis über Gebäudeteile der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-Strasse ... / E.\_\_\_\_\_-Gasse ... in ... Zürich zu einem monatlichen Mietzins von insgesamt CHF 81'522.95 brutto (act. 1 Rz. III/2 und III/3). Die Gesuchsgegnerin 1 hat das vorgenannte Mietobjekt teilweise an die Gesuchsgegnerin 2 untervermietet (act. 1 Rz. III/17).

1.2. Zuzufolge der COVID-19-Pandemie gewährte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin 1 vom September 2020 bis August 2021 eine Mietzinsreduktion, der Mietzins wurde auf CHF 59'833.33 reduziert (act. 1 Rz. III/4). Seit Juni 2021 bezahlte die Gesuchsgegnerin 1 die Mietzinse nicht mehr (act. 1 Rz. III/5). Am 19. Juli 2021 orientierte die Gesuchsgegnerin 1 die Gesuchstellerin, dass sie sich in provisorischer Nachlassstundung befinde (act. 1 Rz. III/6). Mit Schreiben vom 6. und 7. September 2021 setzte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin und dem provisorischen Sachwalter eine Frist nach Art. 257d OR mit Kündigungsandrohung (act. 1 Rz. III/7). Mit Schreiben vom 21. Oktober 2021 setzte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin 1 und dem provisorischen Sachwalter letztmals Frist zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung. Die Gesuchsgegnerin 1 und der provisorische Sachwalter nahmen dieses Schreiben am 25. Oktober 2021 entgegen (act. 1 Rz. III/8). Die Gesuchsgegnerin 1 bezahlte die Zahlungsrückstände innert vorgenannter Frist nicht (act. 1 Rz. III/9).

1.3. Am 25. November 2021 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular auf den 31. Dezember 2021, wobei die Kündigung der Ge-

suchsgegnerin 1 am 26. November 2021 und dem provisorischen Sachwalter am 2. Dezember 2021 zugestellt wurde (act. 1 Rz. III/9 und Rz. III/10).

1.4. Obwohl die Gesuchsgegnerin 1 die Kündigung nicht anfocht, verliess sie das Mietobjekt bis heute nicht (act. 1 Rz. III/16).

1.5. Da die Gesuchsgegnerin 1 am 1. März 2019 einen Untermietvertrag mit der Gesuchstellerin 2 abgeschlossen hat, richtet sich das Ausweisungsbegehren auch gegen die Gesuchsgegnerin 2 (act. 1 Rz. III/17 ff.).

1.6. Mit Eingabe vom 4. März 2022 beantragte die Gesuchstellerin mit obgenanntem Rechtsbegehren die Ausweisung der Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 (act. 1 S. 2 f., act. 3/1-30). Die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin 1 datiert vom 5. April 2022 (act. 15, act. 16/2-9). Mit Eingabe vom 5. April 2022 erklärte die Gesuchsgegnerin 2, sich den Ausführungen der Gesuchsgegnerin 1 in deren Stellungnahme vom 5. April 2022 anzuschliessen (act. 13 S. 2). Die Stellungnahmen sind der Gesuchstellerin mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessvoraussetzungen

2.1. Die Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO sowie aus Art. 6 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG (BGE 142 III 515 E. 2.2.4).

2.2. Ob über das Begehren der Gesuchstellerin im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen befunden werden kann, ist nachfolgend zu prüfen.

## 3. Voraussetzungen für eine Mieterausweisung im Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1. 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).

3.2. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin der Vermieterin die Sache gemäss Art. 267 OR zurückgeben. Ein allfälliges Untermietverhältnis endet mit der Auflösung des (Haupt-)Mietverhältnisses. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin bei Gericht um 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).

3.3. Um eine solche Ausweisung kann im Sinne des Rechtsschutzes in klaren Fällen ersucht werden. Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, sofern 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 gilt als 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 S. 126 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 S. 621-622).

#### 4. Sachverhalt und Würdigung

4.1. Der Sachverhalt wurde vorne im Überblick dargestellt. Aus den von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen und ihren weitgehend unbestritten gebliebenen Ausführungen ist ersichtlich, dass die in der Kündigungsandrohung vom 21. Oktober 2021 angesetzte 30-tägige Zahlungsfrist verstrich, ohne dass die Gesuchsgegnerin 1 die Mietzinsausstände bezahlt hätte (act. 3/19-22). Mit amtlichem Formular vom 25. November 2021 kündigte die Gesuchstellerin andro-

hingsgemäss das Mietverhältnis mit Wirkung auf den 31. Dezember 2021 (act. 3/23). Die Zahlungsverzugskündigung wurde von der Gesuchsgegnerin 1 am 26. November 2021 sowie vom provisorischen Sachwalter am 2. Dezember 2021 in Empfang genommen (act. 3/24-25). Damit erfolgte die Kündigung form- und fristgerecht mit Wirkung per 31. Dezember 2021. Die Kündigung wurde nicht angefochten (act. 1 Rz. III/16). Die Gesuchsgegnerin 1 hat bis anhin das Mietobjekt nicht ordnungsgemäss zurück gegeben. Insgesamt sind unter den dargelegten Umständen die Voraussetzungen für die Ausweisung lückenlos dokumentiert und die Rechtslage ist klar. Seit dem 1. Januar 2022 hält sich die Gesuchsgegnerin 1 und damit auch die Gesuchsgegnerin 2 unberechtigt im Mietobjekt auf, weshalb ihnen zu befehlen ist, dieses zu räumen und zu verlassen.

4.2. An diesem Ergebnis vermag auch das Vorbringen der Gesuchsgegnerin 1, wonach die Gesuchstellerin mit dem Retentionsgesuch das Verbleiben des Mobiliars im Mietobjekt verlangt habe, was im Widerspruch zum Ausweisungsgesuch stehe (act. 15, insbes. Rz. 13), nichts zu ändern. So wäre es der Gesuchsgegnerin 1 – und auch ihrer Untermieterin, die Gesuchsgegnerin 2 – ohne Weiteres möglich gewesen, das Mietobjekt unter Zurücklassung des Mobiliars zwecks Sicherung der Mietzinsausstände, zu verlassen. Ein widersprüchliches Verhalten seitens der Gesuchstellerin und damit ein rechtsmissbräuchliches Ausweisungsgesuch liegt damit nicht vor.

## 5. Vollstreckungsmassnahmen

5.1. Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 ZPO). Antragsgemäss ist das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ... anzuweisen, die Ausweisungsbeehle auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

5.2. Die von der Gesuchstellerin beantragte Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO, nämlich die beantragte Strafandrohung mit Busse nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall, ist vorliegend nicht zusätzlich erforderlich, weshalb von einer entsprechenden Anordnung abzusehen ist.

## 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend rechtfertigt sich die Anordnung einer solidarischen Haftung nach Art. 106 Abs. 3 ZPO.

6.2. Bei einem Streitwert von CHF 489'138.– (vgl. act. 1 Rz. II/2) ist die Gerichtsgebühr auf CHF 15'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

6.3. Die Parteientschädigung ist auf CHF 15'000.– festzusetzen (§ 4 i.V.m. § 9 AnwGebV) und die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 sind zu solidarischer Haftung zu verpflichten.

### Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin 1 wird befohlen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_-Strasse ... / E.\_\_\_\_-Gasse ..., ... Zürich, namentlich
  - das ganze Erdgeschoss (502 m<sup>2</sup>),
  - im 1. Untergeschoss (226 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E.\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1) insbesondere die Flächen "Lüftung", "Abfall Haus", "Vorraum", "MR Lift", "EW", "Kasse", "Sanitär", "Heizung", "Flur", "Personal-WC", "WC-Damen-IV", "WC-Herren", "Dispo 2", "Dispo 3" und "Klimaanlage", und
  - im 4. Obergeschoss (107 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E.\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1)
    - die Ebene "Dachgeschoss" und dort insbesondere die Flächen "Entrée" mit 3.57 m<sup>2</sup>, "Bürofläche" mit 56.49 m<sup>2</sup>, "Abstellraum" mit 6.43 m<sup>2</sup> und "DU/WC" mit 4.85 m<sup>2</sup>

- sowie die Ebene "Zwischenstock" und dort insbesondere die Flächen "Archiv" mit 7.05 m<sup>2</sup>, "Archiv" mit 11.11 m<sup>2</sup> und "Archiv" mit 5.56 m<sup>2</sup>,

unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss, unter Aushändigung aller Schlüssel, Zugangssoftware und -hardware sowie Zugangscodes, zu übergeben.

2. Der Gesuchsgegnerin 2 wird befohlen, die Mieträumlichkeiten in der Liegenschaft an der D. \_\_\_\_\_-Strasse ... / E. \_\_\_\_\_-Gasse ..., ... Zürich, namentlich

- das ganze Erdgeschoss (502m<sup>2</sup>),
- und das 1. Untergeschoss (226 m<sup>2</sup>) im Gebäudeteil E. \_\_\_\_\_-Gasse ... (Grundstück-Nr. 1) insbesondere die Flächen "Lüftung", "Abfall Haus", "Vorraum", "MR Lift", "EW", "Kasse", "Sanitär", "Heizung", "Flur", "Personal-WC", "WC-Damen-IV", "WC-Herren", "Dispo 2", "Dispo 3" und "Klimaanlage",

unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss, unter Aushändigung aller Schlüssel, Zugangssoftware und -hardware sowie Zugangscodes, zu übergeben.

3. Das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ... wird angewiesen, die Befehle gemäss Dispositiv-Ziffer 1 und 2 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 in solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 15'000.–.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 hiervor werden den Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 in solidarischer Haftbarkeit auferlegt und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Der Gesuchstelle-



rin wird das Rückgriffsrecht für diese Kosten auf die solidarisch haftenden Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 eingeräumt.

6. Die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 werden in solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 15'000.– zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung
  - an die Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadtmann- und Betreibungsamt Zürich ... (unter Beilage der Doppel von act. 13 und 14a+b sowie act. 15 und 16/2-9),
  - an die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2.
8. 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 489'138.–.

Zürich, 14. April 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Nadine Scherrer