

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240062-O

U/mk

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

Urteil vom 26. Juni 2024

in Sachen

A. _____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2-3)

- "1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss zu befehlen, die nachfolgenden, von ihr gemieteten Wohnungen (inkl. Kellerabteile) und Abstellplätze in der Liegenschaft C. _____-strasse 1, ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben:

	Objekt	Etage	ca. m²
1	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	45.3
2	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	33.4
3	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	41.1
4	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	33.9
5	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	41.2
6	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	33.9
7	3.5-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	75.1
8	3.5-Zimmerwohnung	Dachgeschoss	102.5
9	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	

2. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss zu befehlen, die nachfolgenden, von ihr gemieteten Wohn- und Büroflächen (inkl. Kellerabteile) sowie Abstellplätze in der Liegenschaft D. _____-strasse 2, ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben:

	Objekt	Etage	ca. m²
1	2.5-Zimmerwohnung	2. Untergeschoss	60.1
2	2.5-Zimmerwohnung	1. Untergeschoss	61.3
3	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	62.4
4	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	57.6
5	1-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	30.1
6	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	57.6
7	1-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	30.1

8	2.5-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	57.6
9	1-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	30.1
10	3.5-Zimmerwohnung	Dachgeschoss	93.4
11	Bürraum	Erdgeschoss	11.2
12	Garagenbox	Erdgeschoss	
13	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	
14	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	

3. Die zuständigen Vollzugsbehörden seien anzuweisen, die gemäss Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2 zu erlassenden Ausweisungsbefehle auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genannten Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 17. Mai 2024 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 22. Mai 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 innert Frist geleistet (act. 6). Die Verfügung vom 22. Mai 2024 konnte der Gesuchsgegnerin am 24. Mai 2024 zugestellt werden (act. 5/2). Die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist von 20 Tagen zur Stellungnahme lief am 13. Juni 2024 ungenutzt ab. Androhungsgemäss ist aufgrund der Akten zu entscheiden (vgl. act. 4). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Formelles

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; act. 3/III-IV). Die objektive Klagehäufung ist vorliegend zulässig (vgl. Art. 90 ZPO).

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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).

4. Beurteilung

4.1. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin schloss am 15. Juli 2022 mit der Gesuchsgegnerin einen Mietvertrag betreffend mehrerer Wohnungen und Abstellplätze an der C. _____-strasse 1, ... Zürich, ab (act. 3/1). Der monatliche Bruttomietzins betrug zuletzt insgesamt CHF 24'610.– und war auf den Ersten eines jeden Monats fällig (act. 1 Rz. 15 ff., act. 3/1-2). Ebenfalls am 15. Juli 2022 schloss die Gesuchstellerin mit der Gesuchsgegnerin einen weiteren Mietvertrag betreffend mehrerer Wohnungen und Büroflächen an der D. _____-strasse 2, ... Zürich, ab (act. 3/3). Der monatliche Bruttomietzins betrug dafür zuletzt insgesamt CHF 32'119.– und war auf den Ersten eines jeden Monats fällig (act. 1 Rz. 19 ff., act. 3/3-4). Für alle Mietobjekte in den beiden Liegenschaften beliefen sich die monatlichen Mietzinsen auf insgesamt CHF 56'729.–. Nachdem die Gesuchsgegnerin die Mietzinsen für die Monate Dezember 2023 und Januar 2024 im Umfang von insgesamt CHF 90'886.– für beide Liegenschaften nicht bezahlt hatte, mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 10. Januar 2024 ab und setzte ihr eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen. Die Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass die Mietverhältnisse ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR gekündigt werden, für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin den offenen Betrag innert der angesetzten Frist nicht oder nicht vollständig bezahlt. Das Schreiben wurde von der Gesuchsgegnerin am 11. Januar 2024 in Empfang genommen (act. 1 Rz. 24-25; act. 3/6-8). Innert der angesetzten Frist gingen zwei Zahlungen in der Höhe von CHF 32'119.– und CHF 24'810.– ein. Der noch offene Betrag beläuft sich auf CHF 33'957.– (act. 1 Rz. 26). Aufgrund der ausstehenden Mietzinse in Höhe von CHF 33'957.– kündigte die Gesuchstellerin mit zwei amtlichen Kündigungsformularen vom 22. Februar 2024 das Mietverhält-

nis für die Liegenschaft an der C.____-strasse 1, ... Zürich, und für die Liegenschaft an der D.____-strasse 2, ... Zürich, androhungsgemäss unter Hinweis auf den Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257 OR mit Wirkung auf den 31. März 2024. Die Einschreibesendung mit beiden Kündigungsformularen wurde der Gesuchsgegnerin am 23. Februar 2024 zugestellt (act. 1 Rz. 28; act. 3/12-14). Die Gesuchsgegnerin verweigert nach wie vor die Rückgabe der streitgegenständlichen Mietobjekte (act. 1 Rz. 29 f.).

Der Sachverhalt ist unbestritten. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

4.2. Rechtslage

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; BGE 141 III 23 E. 3.2). Bei Zahlungsrückstand der Mieterin kann ihr die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihr androhen, dass bei unbenützttem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Sie beginnt mit dem Zugang des Schreibens bei der Mieterin. Beahlt die Mieterin nicht fristgerecht, so kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tage, auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). 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.

Da die Mietzinse für den Monat Dezember 2023 in Höhe von CHF 34'157.– und für den Monat Januar 2024 in Höhe von CHF 56'729.– für beide Liegenschaften offen waren, hat die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 10. Januar 2024 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt, mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Dieses Schreiben wurde von der Ge-

suchsgegnerin am 11. Januar 2024 in Empfang genommen und gilt damit als ihr zugestellt (act. 3/8). Die Zahlungsfrist von 30 Tagen lief somit bis am 12. Februar 2024. Zwar zahlte die Gesuchsgegnerin innert dieser Frist einen Betrag von CHF 32'119.– für die Liegenschaft in der D.____-strasse 2 und einen Betrag von CHF 24'810.– für die Liegenschaft in der C.____-strasse 1 (vgl. act. 3/9), womit die Ausstände per 1. Dezember 2023 in Höhe von CHF 34'157 vollständig getilgt wurden. Allerdings wurden die Ausstände für beide Liegenschaften per 1. Januar 2024 in Höhe von CHF 56'729.– nur in Höhe von CHF 22'772.– getilgt, weshalb nach Ablauf der Mahnfrist noch ein Betrag von CHF 33'957.– offen geblieben ist. Da weder der Mietzins für die Liegenschaft an der D.____-strasse 2 (CHF 32'119.–) noch der Mietzins für die Liegenschaft an der C.____-strasse 1 (CHF 24'810.–) vollständig getilgt worden ist, kündigte die Gesuchstellerin nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist die Mietverhältnisse für beide Liegenschaften mit zwei amtlichem Kündigungsformularen vom 22. Februar 2024 (act. 3/10-11). Die Kündigungsschreiben wurden der Gesuchsgegnerin am 23. Februar 2024 zugestellt (act. 3/13). Die Mietverhältnisse der Liegenschaft D.____-strasse 2 und der Liegenschaft C.____-strasse 1 wurden demnach form- und fristgerecht per 31. März 2024 beendet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die streitgegenständlichen Mietobjekte indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat.

Die Rechtslage ist klar. Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und 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.

Auch gegen die von der Gesuchstellerin beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nichts einzuwenden. Sie verlangt, dass die zuständige Vollzugsbehörde anzuweisen sei, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen ihrerseits zu vollstrecken. Vollstreckbar sind Urteile des Handelsgerichts schon mit deren Ausfällung bzw. Mitteilung an die Parteien (BGE 142 III 738 E. 5.5.4), zumindest bis das Bundesgericht allenfalls einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt. Eine Aufschiebung der Zwangsvollstreckung zur Ermöglichung des freiwilligen Vollzugs ist vorliegend nicht gerechtfertigt, zumal sich die Gesuchsgegnerin bereits über zwei Monate unrechtmässig in den Räumlichkeiten der Gesuchstellerin befindet und aufgrund ihres Verhaltens auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie diese innert nützlicher Frist freiwillig verlassen würde. Damit sind die vorliegend angemessenen Vollstreckungsmassnahmen ohne Übergangsfrist anzuordnen. Die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt in der C.____-strasse 1, ... Zürich, das Stadtammannamt Zürich ..., ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt in der D.____-strasse 2, ... Zürich, das Stadtammannamt Zürich ..., ist daher anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

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 340'374.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 10; act. 3/1-4), beträgt die Grundgebühr rund CHF 17'600.– (§ 4 Abs.1 GebV OG). In Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten auf CHF 12'000.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kosten-

vorschuss 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 20'200.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 14'000.– zu bezahlen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die nachfolgenden von ihr gemieteten Wohnungen (inkl. Kellerabteile) und Abstellplätze in der Liegenschaft C. _____-strasse 1, ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben:

	Objekt	Etage	ca. m²
1	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	45.3
2	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	33.4
3	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	41.1
4	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	33.9
5	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	41.2
6	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	33.9
7	3.5-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	75.1
8	3.5-Zimmerwohnung	Dachgeschoss	102.5
9	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	

2. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die nachfolgenden von ihr gemieteten Wohn- und Büroflächen (inkl. Kellerabteile) sowie Abstellplätze der Liegenschaft D. _____-strasse 2, ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben:

	Objekt	Etage	ca. m²
1	2.5-Zimmerwohnung	2. Untergeschoss	60.1

2	2.5-Zimmerwohnung	1. Untergeschoss	61.3
3	2.5-Zimmerwohnung	Erdgeschoss	62.4
4	2.5-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	57.6
5	1-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	30.1
6	2.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	57.6
7	1-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	30.1
8	2.5-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	57.6
9	1-Zimmerwohnung	3. Obergeschoss	30.1
10	3.5-Zimmerwohnung	Dachgeschoss	93.4
11	Büroraum	Erdgeschoss	11.2
12	Garagenbox	Erdgeschoss	
13	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	
14	Aussenparkplatz	Erdgeschoss	

3. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf ersten Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl gemäss Dispositiv-Ziffer 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.
5. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 12'000.– festgesetzt.
6. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 5 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.

7. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von CHF 14'000.– zu bezahlen.
8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin dreifach für sich und zuhanden des Stadtammannamts Zürich ... und des Stadtammannamts Zürich
9. 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. (sub-sidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bun-desgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 340'374.–.

Zürich, 26. Juni 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen