

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240106-O

U/mk

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 23. August 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG in Liquidation,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Konkursamt Wallisellen

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, die Werkstatt im Erdgeschoss und die Büroräume im 1. Obergeschoss an der C._____strasse ... in D._____, unter Androhung der Zwangsvollstreckung sowie einer Ordnungsbusse im Unterlassungsfall – mit Ausnahme der vom Betreibungsamt Opfikon retinierten Gegenstände – unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben sowie sämtliche Schlüssel an die Gesuchstellerin auszuhändigen.
2. Das Stadttammannamt Opfikon sei anzuweisen, das Urteil auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% MwSt) zulasten der Gesuchsgegnerin."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genannten Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 10. Juli 2024 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 15. Juli 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). Zwischenzeitlich wurde gemäss vorläufiger Konkursanzeige, publiziert im SHAB vom tt.mm.2024, am tt.mm.2024 über die Gesuchsgegnerin der Konkurs eröffnet (act. 7). Mit Verfügung vom 26. Juli 2024 wurde der Gesuchsgegnerin die mit Verfügung vom 15. Juli 2024 angesetzte Frist abgenommen und ihr – vertreten durch das Konkursamt Wallisellen – eine neue Frist angesetzt, um zum Gesuch um Ausweisung Stellung zu nehmen (act. 8). Diese Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 29. Juli 2024 zugestellt. Die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist zur Stellungnahme lief am 19. August 2024 ungenutzt ab. Bis heute liess sie sich nicht vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürichs ist gegeben und anerkannt (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. 3/1-3; act. 1 Rz. 4).

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

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).

4. Beurteilung

4.1 Sachverhalt

Am 13. Dezember 2023 schlossen die Parteien einen Mietvertrag betreffend Geschäftsräume an der C.____-strasse ..., D.____, ab. Das Mietobjekt umfasst eine Werkstatt im Erdgeschoss von circa 314 m² sowie Büroräume im ersten Obergeschoss von circa 351 m² (act. 1 Rz. 3; act. 3/3). Das Mietverhältnis wurde auf die feste Dauer von sechs Monaten abgeschlossen und endete automatisch am 30. Juni 2024 (act. 1 Rz. 4; act. 3/3 Ziff. 3.1.). Der Mietzins betrug pro Quartal insgesamt CHF 19'465.– (Bruttomietzins inkl. Nebenkosten). Nachdem die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin mitteilte, dass sie das Mietobjekt nicht per 30. Juni 2024 räumen könne, unterbreitete die Gesuchstellerin am 21. Juni 2024 einen bis zum 26. Juni 2024 befristeten Vorschlag für eine Auszugsvereinbarung (act. 1 Rz. 7; act. 3/4-5). Da die Gesuchsgegnerin diese Vereinbarung nicht unterzeichnete, wies die Gesuchstellerin sie auf den Rückgabetermin am Montag, 1. Juli 2024 um 13:30 Uhr, hin (act. 1 Rz. 8; act. 3/6). Die Gesuchsgegnerin erklärte daraufhin, dass sie zu diesem Termin die Werkstatt übergeben werde, ohne dabei die darin befindlichen Gegenstände zu räumen (act. 1 Rz. 9; act. 3/7). Die Gesuchstellerin bestätigte den Rückgabetermin erneut und erklärte sich damit einverstanden, dass die Gegenstände der Gesuchsgegnerin im Mietobjekt verbleiben. Am vereinbarten Rückgabetermin vom 1. Juli 2024 weigerte sich die Gesuchsgegnerin, das Mietobjekt zurückzugeben (act. 1 Rz. 11).

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). 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.

Es ist unstreitig, dass der streitgegenständliche Mietvertrag am 30. Juni 2024 automatisch und definitiv endete (vgl. act. 3/3 Ziff. 3.2.). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanspruch hat.

Aufgrund des unbestrittenen Sachverhaltes sowie aufgrund der klaren Rechtslage ist das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen. Der Gesuchsgegnerin ist antragsgemäss zu befehlen, die streitgegenständlichen Räumlichkeiten unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Gesuchstellerin zurückzugeben.

5. Vollstreckungsmassnahmen

5.1. Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Gericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO). Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde für das Objekt in der C.____-strasse ..., D.____, das Stadtammannamt Opfikon, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Stadtammannamt Opfikon anzuweisen, den Ausweisungsbefehl nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der

aufschiebenden Wirkung durch das Bundesgericht auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

5.2. Die von der Gesuchstellerin beantragte Vollstreckungsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. b-c ZPO, nämlich die beantragte Ordnungsbusse im Unterlassungsfall, ist vorliegend nicht zusätzlich erforderlich, weshalb von einer entsprechenden Anordnung abzusehen ist.

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 38'930.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 5; act. 3/3), beträgt die Grundgebühr rund CHF 4'700.– (§ 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 3'500.– festzusetzen. Die Kosten sind der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und vorab aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss 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 6'000.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen. Der von der Gesuchstellerin beantragte Mehrwertsteuerzusatz ist nicht zuzusprechen, da die fehlende Berechtigung zum Vorsteuer-

abzug nicht nachgewiesen ist (Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 17. Mai 2006 Ziffer 2.1.1 S. 3 unten; BGer 4A_552/2015 v. 25.05.2016 E. 4.5; KassGer ZH v. 19.07.2005, ZR 104 [2005] Nr. 76, E. III.2.g S. 293-294 = SJZ 101 [2005] 531).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Werkstatt im Erdgeschoss und die Büroräume im 1. Obergeschoss an der C.____-strasse ... in D.____, mit Ausnahme der vom Betreibungsamt Opfikon retinierten Gegenstände, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben sowie sämtliche Schlüssel an die Gesuchstellerin auszuhändigen.
2. Das Stadtammannamt Opfikon wird angewiesen, den Ausweisungsbefehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 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.
3. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 3'500.– festgesetzt.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 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.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin zweifach für sich und zuhanden des Stadtammannamts Opfikon.
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 38'930.–.

Zürich, 23. August 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen