

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240170-O

U/mk

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

Urteil vom 2. Dezember 2024

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG X. _____,

gegen

B. _____ GmbH,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Der Gesuchsgegnerin sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die Räumlichkeiten des Büros im Erdgeschoss (230m²) sowie der Gewerbefläche im 1. Obergeschoss (300m²) an der C.____-strasse 1 in ... D.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss (ordnungsgemäss geräumt, ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln) zu übergeben.
2. Der Gesuchsgegnerin sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 eine Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen.
3. Das Stadttammannamt E.____-D.____ sei anzuweisen, den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

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

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Prozessgeschichte

Mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ersuchte die Gesuchstellerin am 7. Oktober 2024 (Datum Poststempel) um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Mit Verfügung vom 9. Oktober 2024 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für die Gerichtskosten angesetzt und der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 4). Die Gerichtsurkunde wurde an die Gesuchsgegnerin gesandt. Sie wurde mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" retourniert (act. 5/2). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Mit Eingabe vom 25. Oktober 2024 ersuchte die Gesuchstellerin um superprovisorische Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 7). Das Gesuch wurde mit Verfügung vom 25. Oktober 2024 abgewiesen (act. 9). Die Verfügung vom 25. Oktober 2024 wurde dem Geschäftsführer der Gesuchsgegnerin, F.____, zugestellt (act. 10/2). Die Verfügung vom 9. Oktober 2024 konnte F.____ am 6. November 2024 und unter dem Hinweis, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde, zugestellt werden (act. 12). Die angesetzte Frist zur Stellungnahme lief ungenutzt ab. Androhungsgemäss ist daher aufgrund der Akten zu entscheiden.

2. Zuständigkeit

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. 3/1-3).

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

Am 21. Februar 2021 schloss die G._____ Anlagestiftung einen Mietvertrag mit der Gesuchstellerin betreffend das streitgegenständliche Mietobjekt sowie weiterer Flächen ab (act. 1 Rz. 7; act. 3/3). Mit Untermietvertrag vom 22. Juni 2022 vermietete die Gesuchstellerin das Büro im Erdgeschoss (230m² inkl. Allgemeinflächen), die Gewerbeflächen im 1. Obergeschoss (300m² inkl. Allgemeinflächen) sowie fünf Aussenparkplätze an H._____. Der Nettomietzins betrug CHF 7'752.60 und war jeweils am ersten Tag des Monats fällig (act. 1 Rz. 10-11; act. 3/4). H._____ vermietete die streitgegenständlichen Flächen wiederum an die Gesuchsgegnerin (act. 1 Rz. 14-15).

Nachdem H._____ den Mietzins für das streitgegenständliche Mietobjekt für den Monat Juli 2024 sowie weitere Mietzinsausstände von insgesamt CHF 91'033.67 nicht bezahlt hatte, mahnte die Gesuchstellerin H._____ mit Schreiben vom 9. Juli 2024 die ausstehenden Mieten ab und setzte ihm eine Frist von 30 Tagen ab Erhalt des Mahnschreibens an, um den Ausstand zu bezahlen. Die Mahnung wurde mit der Androhung verbunden, dass das Mietverhältnis ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR gekündigt werde, für den Fall, dass H._____ den offenen Betrag innert der angesetzten Frist nicht oder nicht vollständig bezahlt. Das Schreiben wurde ihm am 10. Juli 2024 zugestellt (act. 1 Rz. 16 ff.; act. 3/8).

Innert der angesetzten Frist gingen keine Mietzinszahlungen für den abgemahnten Zeitraum ein (act. 1 Rz. 18; act. 3/9). Aufgrund der ausstehenden Mietzinse kündigte die Gesuchstellerin H._____ mit einem amtlichen Kündigungsformular vom 15. August 2024 das Mietverhältnis für die Liegenschaft C._____strasse 1, ... D._____, androhungsgemäss unter Hinweis auf den Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257 OR mit Wirkung auf den 30. September 2024. Die Einschreibesendung mit dem Kündigungsformular wurde der H._____ am 17. August 2024 zugestellt. Die Gesuchsgegnerin als Unter-Untermieterin hat das streitgegenständlichen Mietobjekt bisher nicht zurückgegeben (act. 1 Rz. 19 ff.; act. 3/9).

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. Erlischt das Hauptmietverhältnis, geht das Gebrauchsrecht des Hauptmieters unter. Sobald sein Gebrauchsrecht untergeht (niemand kann mehr Rechte übertragen, als er selber hat), muss der Untermieter die Mietsache ebenfalls zurückgeben. Andernfalls kann er vom Hauptvermieter gestützt auf Art. 641 ZGB ausgewiesen werden. Die Ausweisung kann im selben Verfahren wie gegenüber dem Mieter erfolgen (BGE 139 III 353 E. 2.1.2 S. 355 f.; BGE 120 II 112 E. 3; MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, N 46 ff. zu Art. 262 OR und N 28 zu Art. 267-267a).

Es ist unstrittig, dass H._____ den Mietzins für den Monat Juli 2024, als die Gesuchstellerin ihn mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR abmahnte, noch nicht bezahlt hatte. Er befand sich, da das Mietzinsbetreffnis gemäss vertrag-

licher Regelung spätestens am ersten Tag eines jeden Monats fällig wurde, in Verzug. Die Zahlungsfrist von 30 Tagen endete, nachdem das Schreiben H. _____ am 10. Juli 2024 zugestellt worden war, am 10. August 2024 (Art. 77 Ziff. 1 OR; Art. 78 OR). Die Gesuchstellerin kündigte das Mietverhältnis nach Ablauf der Zahlungsfrist mit amtlichem Formular vom 15. August 2024 androhungsgemäss mit Wirkung per 30. September 2024 (act. 3/9).

Das Mietverhältnis wurde demnach form- und fristgerecht per 30. September 2024 beendet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin das Mietobjekt indessen bis anhin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben, obwohl die Gesuchstellerin gemäss 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 1, ... D. _____, das Stadtammannamt E. _____-D. _____, den Ausweisungsbefehl zu vollstrecken, zweckmässig und ausreichend. Antragsgemäss ist das Stadtammannamt E. _____-D. _____ 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. a ZPO, nämlich eine Strafandrohung nach Art. 292 StGB 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 46'515.60, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 ff. E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 2), beträgt die Grundgebühr rund CHF 5'300.–. Unter Berücksichtigung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG sowie des Umstandes, dass nach Säumnis entschieden werden kann (§ 10 Abs. 1 GebV OG) und über eine superprovisorische Ausweisung zu befinden war, sind die Gerichtskosten auf CHF 3'900.– 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 6'700.–. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV ist die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 4'000.– zu bezahlen. Angesichts der fehlenden Begründung und Belege ist der Gesuchstellerin die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5.).

Der Einzelrichter erkennt:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die Räumlichkeiten im Erdgeschoss (230m²) sowie die Gewerbefläche im 1. Obergeschoss (300m²) an der

- C. _____-strasse 1 in ... D. _____ ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Gesuchstellerin mit allen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Stadttammannamt E. _____-D. _____ wird angewiesen, den Befehl 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 3'900.– festgesetzt.
 4. Die Kosten 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 Gesuchstellerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammannamts E. _____-D. _____ sowie an die Gesuchsgegnerin.
 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 46'515.60.

Zürich, 2. Dezember 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen