

# ZH\_HANDELSGERICHT HE230139 vom 5. Januar 2024

Zh Handelsgericht, 2024-01-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_handelsgericht\\_HE230139](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE230139)

FR: ZH\_HANDELSGERICHT HE230139 du 5 janvier 2024

IT: ZH\_HANDELSGERICHT HE230139 del 5 gennaio 2024

## Erwägungen

### E. 23

E. 3.2; BGE 138 III 123 E. 2.1.2). Nach beendetem Mietverhältnis muss die Sa-

- 5 - che gemäss Art. 267 Abs. 1 bzw. Art. 262 Abs. 3 OR der Vermieterin zurückgegeben werden. Gleichzeitig hat, wer Eigentümer einer Sache ist, gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, heraus zu verlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Der Mietvertrag zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 endete mit Ablauf der Erstreckungsfrist gemäss Vergleich, der im Verfahren vor dem Mietgericht geschlossen wurde, d.h. am 31. Oktober 2023. Im Vergleich verpflichtete sich die Gesuchsgegnerin 1 zudem zur Räumung und Rückgabe des Mietobjekts. Selbige Pflicht ergibt sich auch aus Art. 267 Abs. 1 OR sowie Art. 641 Abs. 2 ZGB. Demnach hat die Gesuchstellerin gegenüber der Gesuchsgegnerin 1 einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Räumung und Rückgabe des Mietobjekts. Entsprechend ist der Gesuchsgegnerin 1 antragsgemäss zu befehlen, das streitgegenständliche Ladenlokal mit Neben- und Lagerräumen unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben. Die Gesuchsgegnerin 2 macht im vorliegenden Verfahren nicht geltend, einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt abgeschlossen zu haben, und noch weniger reicht sie einen solchen (schriftlichen) Mietvertrag ein. Ohnehin würde es nicht genügen, wenn die Gesuchsgegnerin 2 sich auf einen Untermietvertrag mit einer Mieterin (etwa der Gesuchsgegnerin 1 oder der E.\_\_\_\_\_ GmbH) berufen würde. Denn ein solcher Untermietvertrag wäre vom Hauptmietvertrag (der vorliegend zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 1 bestand) abhängig: Erlischt der Hauptmietvertrag, geht das Gebrauchsrecht des Hauptmieters unter. Sobald sein Gebrauchsrecht untergeht, muss der Untermieter die Mietsache ebenfalls zurückgeben (niemand kann mehr Rechte übertragen, als er selber hat). Andernfalls kann die Vermieterin gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB und Art. 262 Abs. 3 OR die Ausweisung des Untermieters durch das Gericht beantragen. Die Ausweisung kann im gleichen Verfahren wie gegenüber dem Hauptmieter erfolgen. Art. 273b Abs. 1 OR präzisiert im Übrigen, dass der Untermietvertrag nur für die Dauer des Hauptmietvertrags erstreckt werden kann. Wenn der Untermieter das Mietobjekt vor dem Ende seines Untermietvertrags zurückgeben muss, kann er von seinem Untervermieter allenfalls Schadenersatz für teilweise Nichterfüllung des Vertrags verlangen

- 6 - (zum Ganzen BGE 139 III 353 E. 2.1.2 = Pra 2014 Nr. 38; BGE 120 II 112 E. 3; MÜLLER, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 262 OR N 48 und Art. 267-267a N 28). Vorliegend ging mit Erlöschen des Hauptmietvertrags per 31. Oktober 2023 das Gebrauchsrecht der Gesuchsgegnerin 1 am Mietobjekt unter, womit auch das Gebrauchsrecht allfälliger Untermieterinnen unterging. Auch solche Untermieterinnen wären deshalb zur Rückgabe des Mietobjekts verpflichtet. Sodann macht die

Gesuchstellerin 2 nicht geltend, einen Mietvertrag direkt mit der Gesuchstellerin geschlossen zu haben. Insbesondere erstellt sie auch mit ihren Ausführungen über angebliche Zusagen Herrn F. \_\_\_\_\_s gegenüber der E. \_\_\_\_\_ GmbH nicht, dass dadurch ein Mietvertrag zwischen ihr, der Gesuchsgegnerin 2, und der Gesuchstellerin zustande gekommen wäre. Vielmehr scheinen sich diese Zusagen – wenn schon – darauf beschränkt zu haben, dass Herr F. \_\_\_\_\_ der E. \_\_\_\_\_ GmbH den zukünftigen Abschluss eines Mietvertrags entweder mit der E. \_\_\_\_\_ GmbH oder mit der Gesuchsgegnerin 2 in Aussicht stellte. Eine Einigung zwischen der Gesuchstellerin und der Gesuchsgegnerin 2 darüber, dass die Gesuchstellerin das Mietobjekt der Gesuchsgegnerin 2 zum Gebrauch überlasse und die Gesuchsgegnerin 2 im Gegenzug einen Mietzins zu leisten habe, wie sie für den Abschluss eines Mietvertrags nötig wäre (Art. 253 OR; BSK OR I-WEBER, Art. 253 N 1), ist nicht zu erkennen. Die Gesuchsgegnerin 2 beantragt denn auch gar nicht die Abweisung des Gesuchs. Vielmehr bittet sie darum, dass ihr mehr Zeit eingeräumt werde, um eine neue Mietlokalität für ihr Lebensmittelgeschäft zu finden. Diesbezüglich ist aber erneut auf Art. 273b Abs. 1 OR hinzuweisen, wonach der Untermietvertrag nur für die Dauer des Hauptmietvertrags erstreckt werden kann (wofür das hiesige Gericht ohnehin nicht zuständig wäre). Zusammengefasst nutzt die Gesuchsgegnerin 2 das Mietobjekt, obschon sie kein solches Gebrauchsrecht hat. Die Gesuchstellerin kann deshalb das Mietobjekt jedenfalls gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von ihr herausverlangen. Mithin hat sie auch gegenüber der Gesuchsgegnerin 2 einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Räumung und Rückgabe des Mietobjekts. Entsprechend ist der Gesuchsgegnerin 2 antragsgemäss zu befehlen, das streitgegenständliche Ladenlo-

- 7 - kal mit Neben- und Lagerräumen unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben. Die Rechtslage ist klar. Die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 haben 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). Gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO können bei einem Entscheid auf eine Verpflichtung zu einem Tun direkte oder indirekte Vollstreckungsmassnahmen angeordnet werden. Zur Durchsetzung des zu erteilenden Ausweisungsbefehls ist die von der Gesuchstellerin beantragte Anweisung an die zuständige Vollzugsbehörde, das Stadtmann- und Betreibungsamt Zürich 11, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, anzuordnen. Diese Anordnung ist zweckmässig und ausreichend, weitere Vollstreckungsmassnahmen sind nicht notwendig. Sie ist aus Gründen der Rechtssicherheit zu befristen. 6. Prozesskosten Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 15'684.–, was sechs Monatsmieten entspricht (BGE 144 III 346 E. 1.2; vgl. act. 1 Rz. 3; act. 3/3; act. 4), ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 1'900.– festzusetzen. Die Kosten sind aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei der Gesuchstellerin das Rückgriffsrecht auf die solidarisch haftenden Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 einzuräumen ist (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung für die Gesuchstellerin ist in Anwendung von § 4 Abs. 2 sowie § 9 AnwGebV auf CHF 2'100.– festzusetzen und von den solidarisch haftenden Gesuchsgegnerinnen 1 und 2 zu bezahlen.

- 8 - Das Gericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.