

ZH_HANDELSGERICHT HE240010 vom 14. März 2024

Zh Handelsgericht, 2024-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE240010

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE240010 du 14 mars 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE240010 del 14 marzo 2024

Erwägungen

E. 31

März 2024 mit Verlängerungsoption handle. Schliesslich sei der Untermietvertrag von der Absicht getragen, die finanzielle Belastung der F._____ AG in Liquidation zu verringern, und die Zustimmung der Gesuchstellerin zur Untermiete sei insofern irrelevant, als keine Gründe für deren Verweigerung vorlägen. Ohnehin sei die Feststellung darüber, ob die Vorgaben von Art. 262 OR im vorliegenden Fall als erfüllt zu erachten seien, dem Rechtsschutz in klaren Fällen nicht zugänglich. Vor diesem Hintergrund sei die Gesuchsgegnerin berechtigt, die Räume und Flächen weiterhin zu benutzen (zum Ganzen act. 7 Rz. 24–36 und S. 5 f.). 3.2.2. Würdigung Selbst wenn man mit der Gesuchsgegnerin davon ausginge, dass der Untermietvertrag zwischen ihr und der F._____ AG in Liquidation am 1. Oktober 2023 gültig geschlossen worden sei, vermag sie mit ihren Einwendungen das Ausweisungsgesuch nicht zu Fall zu bringen. Denn ein Untermietvertrag begründet nur ein Nutzungsrecht gegenüber der Mieterin; im Verhältnis zwischen der Vermieterin und der Untermieterin besteht kein Vertragsverhältnis (BSK OR I-WEBER, Art. 262 N 10). Zudem hätte die Gesuchsgegnerin mit der unstrittigen Auflösung des Hauptmietverhältnisses ohnehin das Recht verloren, die Mietsachen zu gebrauchen, weil ein Untermietverhältnis entgegen ihrer Auffassung klarerweise ein Hauptmietverhältnis voraussetzt und mit der Auflösung desselben ebenfalls endet (BGE 139 III 353 E. 2.1.2. = Pra 2014 Nr. 38). Die Gesuchstellerin ist Eigentümerin des Mietobjekts und hat in einem solchen Fall das Recht, dieses gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB von jedem, der es ihr vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung auf dieses abzuwehren. Mit welchen Absichten der Untermietvertrag geschlossen worden ist, erweist sich vor diesem Hintergrund als redundant, und ebenso wenig stellt sich mangels Vorliegens einer Hauptmiete überhaupt die Frage, ob die Vermieterin gemäss Art. 262 OR ihre Zustimmung zur Untermiete hätte verweigern dürfen (was im Übrigen voraussetzte, dass sie überhaupt um ihre Zustimmung ersucht worden wäre, was nicht der Fall ist). Nach dem Gesagten liegt insofern eine liquide Rechtslage vor, als die Gesuchsgegnerin

- 6 - die im Rechtsbegehren genannten Objekte ohne Berechtigung belegt und diese der Gesuchstellerin deshalb zurückzugeben hat. 3.3. Fazit Damit ist der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsantrag der Gesuchstellerin ist daher stattzugeben. 4. Direkte Vollstreckung Das erkennende Gericht kann konkrete Vollstreckungsmassnahmen anordnen, soweit die obsiegende Partei wie im vorliegenden Fall einen entsprechenden Antrag gestellt hat (Art. 337 Abs. 1 und Art. 236 Abs. 3 i.V.m. Art. 219 ZPO). Hier erscheint eine Zwangsmassnahme i.S.v. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO als angemessen. Auch dem Vollstreckungsantrag der Gesuchstellerin ist folglich zu entsprechen. 5. Streitwert und Prozesskosten 5.1. Für die Bemessung des Streitwerts ist

praxisgemäss von sechs Bruttomontatsmietzinsen auszugehen. Der monatliche Bruttomietzins des Hauptmietverhältnisses lag bei insgesamt CHF 22'250.35 (act. 3/1–5), womit ein Streitwert von CHF 133'502.10 resultiert. 5.2. Die Entscheidgebür ist auf CHF 7'500.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und bei diesem Ausgang des Verfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie ist aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen, ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen (Art. 111 ZPO). Ferner ist die Gesuchsgegnerin antragsgemäss zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Sie ist auf CHF 8'000.– festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 AnwGebV) und mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

- 7 - Der Einzelrichter erkennt:

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