

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE170263-O

U/jo

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie die Gerichtsschreiberin
Helene Lampel

Urteil vom 23. August 2017

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

gegen

B._____ AG,
Beklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 1 f.)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, die Parkflächen (49 Parkfelder) sowie Schalter-/Büroraum im Geschoss 2 des Parkhauses ... des A._____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtmannamt C._____ sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Zudem sei der Gesuchsgegnerin bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 Bestrafung nach Art. 292 StGB anzudrohen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin."

Erwägungen:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 13. Juli 2017 (Datum Poststempel), eingegangen am 14. Juli 2017, reichte die Klägerin das vorliegende Ausweisungsbegehren ein (act. 1; Beilagen: act. 2/1 - 11). Mit Verfügung vom 17. Juli 2017 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 5'000.00 und der Beklagten Frist zur Klageantwort angesetzt (act. 3). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 5). Mit Eingabe vom 27. Juli 2017 (Datum Poststempel), eingegangen am 28. Juli 2017, reichte die Beklagte eine erste Stellungnahme ein (act. 6; Beilagen act. 7/1 -10). Darin beantragte die Beklagte sinngemäss neben dem Nichteintreten auf das Begehren bzw. der Abweisung desselben eine Fristerstreckung bis 12. September 2017, um sich anwaltlich vertreten zu lassen. Mit Verfügung vom 31. Juli 2017 wurde das Fristerstreckungsgesuch abgewiesen und der Beklagten eine Nachfrist von 14 Tagen zur ergänzenden Stellungnahme zum Begehren angesetzt (act. 8). Mit Eingabe vom 13. August 2017 (Datum Poststempel) reichte die weiterhin nicht anwaltlich vertretene Beklagte eine zweite Stellungnahme ein (act. 10; Beilagen act. 11). Diese wurde der Klägerin am 14. August 2017 samt Beilagen zugestellt (Prot. S. 5; act. 12). Am 17. August

2017 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin ihrerseits eine unaufgeforderte "Replik" ein (act. 13). Diese wurde bei der Entscheidungsfindung nicht mitberücksichtigt; das Doppel ist der Beklagten aber zur Kenntnisnahme zuzustellen.

2. Wesentlicher Sachverhalt

Gemäss Angaben der Beklagten betreibt sie bzw. ihre Rechtsvorgängerin, die Garage D.____ C.____, seit 1958 am A.____ einen Parking-Service (act. 6 S. 2 und Chronologie S. 5; vgl. auch <https://...ch>, besucht am 22. August 2017 sowie den Handelsregisterauszug der Beklagten). Es ist unbestritten, dass die Parteien am 3./31. Mai 2010 einen (weiteren) Vertrag betreffend Betrieb eines Parking-Services, ähnlich einem Valet-Parking, durch die Beklagte und Miete von Räumlichkeiten und Parkplätzen am A.____ (act. 2/1, insbes. S. 4) geschlossen haben (Klägerin: act. 1 S. 2 und Chronologie act. 2/2 S. 1; Beklagte: sinngemäss act. 6 S. 1 ff.). Mietobjekte sind die in Rechtsbegehren Ziffer 1 genannten Parkplätze sowie ein Schalter- und Büroraum, welche sich allesamt im Geschoss 2 des Parkhauses ... am A.____ befinden (act. 2/1 S. 7 Ziff. 4.1 und Plan im Anhang). Gemäss Ziff. 7.1 des Vertrages wurde eine feste Vertragsdauer vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2017 vereinbart (act. 2/1 S. 12), weshalb dieser nach Auffassung der Klägerin per 30. Juni 2017 endete (act. 1 S. 2, S. 4). Gemäss den unbestrittenen Angaben der Klägerin wurde hinsichtlich des genannten Mietvertrages seitens der Beklagten kein Erstreckungsbegehren gestellt (act. 1 S. 2). Unbestritten ist auch, dass sich die Beklagte bis dato geweigert hat, die Mietobjekte im Geschoss 2 des Parkhauses ... zu räumen und der Klägerin zu übergeben (Klägerin: act. 1 S. 3 und Chronologie act. 2/2 S. 1 f.; Beklagte: act. 6 S. 3 und Chronologie S. 6; Korrespondenz zwischen den Parteien: act. 2/3, act. 2/7, act. 2/10 f.).

3. Zuständigkeit

3.1. Die Klägerin stellt das vorliegende Ausweisungsbegehren als Begehren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO und erachtet das hiesige Einzelgericht für die Beurteilung desselben als zuständig (act. 1 S. 2), während die Beklagte die Zuständigkeit bestreitet. Ihrer Auffassung nach sei in erster Linie das Bundesverwaltungsgericht und zudem das Bezirksgericht Bülach zuständig (act. 6 S. 1; act. 10 S. 2).

3.2. Die örtliche Zuständigkeit im Kanton Zürich ergibt sich aus Art. 33 ZPO. In sachlicher Hinsicht ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Einzelgericht am Handelsgericht des Kantons Zürich für die Behandlung von Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen zwingend zuständig, soweit die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO erfüllt sind (BGE 142 III 515 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 1, nicht publ. in BGE 141 III 262, sowie publ. E. 3.2 f.; BGE 140 III 155 E. 4). Die Zuständigkeit des Einzelgerichts am Handelsgericht entfällt lediglich im Anwendungsbereich von Art. 243 ZPO, da am Handelsgericht kein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird (Art. 243 Abs. 3 ZPO; vgl. BGE 139 III 457 E. 3 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2.1).

3.3. Die Klägerin hat das vorliegende Verfahren explizit als Rechtsschutz in klaren Fällen und damit als summarisches Verfahren anhängig gemacht (act. 1 S. 2), für welches in sachlicher Hinsicht das Einzelgericht am Handelsgericht zuständig ist (Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. d GOG). Die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO sind erfüllt. Beide Parteien sind im Handelsregister eingetragen. Praxisgemäss (vgl. ZR 114 [2015] Nr. 14 E. 3.3) ist von dem in der Erstverfügung genannten Streitwert von CHF 140'000.00 auszugehen (act. 3 S. 2 Erw. 4), entsprechend rund sechs Bruttomietzinsen bzw. der Hälfte des Jahresmietzinses von CHF 279'144.00 (vgl. Anhang "Objekt- und Mietzins-Spezifikationsblatt" zu act. 2/1), womit die Streitwertgrenze von CHF 15'000.00 in mietrechtlichen Fällen gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ohne Weiteres erreicht ist.

Zudem ist die Betroffenheit der geschäftlichen Tätigkeit gegeben, da die Beklagte u.a. die streitbetroffenen Mietobjekte zum Betrieb eines Parking-Services am A._____ nutzt.

3.4. Unter Hinweis auf die Gerichtsstandsvereinbarung im Vertrag vom 3./31. Mai 2010 erachtet die Beklagte u.a. das Bezirksgericht Bülach für die Beurteilung des Ausweisungsbegehrens als zuständig (act. 6 S. 1 Ziff. 3). Die betreffende Gerichtsstandsvereinbarung lautet wie folgt: "Gerichtsstand aus diesem Vertrag ist Bülach" (act. 2/1 S. 14, Ziff. 9.6).

Art. 17 ZPO betreffend der Zulässigkeit von Gerichtsstandsvereinbarungen regelt nur die örtliche Prorogation eines Gerichtsstandes, die sachliche Zuständigkeit bleibt grundsätzlich kantonalem Recht überlassen. Wo die ZPO - wie im Anwendungsbereich von Art. 6 ZPO - jedoch auch die sachliche und funktionelle Zuständigkeit bestimmt und für die entsprechenden Sachgebiete die Beurteilung durch eine einzige kantonale Instanz vorschreibt und ermöglicht, sind diese Zuständigkeiten zwingend. Für eine Prorogation eines sachlich und funktionell unzuständigen Gerichts bleibt mithin kein Raum (FÜLLEMANN, in: DIKE Kommentar zur ZPO, 2. Aufl. 2016, N 8 zu Art. 17 ZPO m.H.). Mit anderen Worten ist die sachliche Zuständigkeit der Parteidisposition vorbehältlich im Gesetz ausdrücklich vorgesehener Wahlmöglichkeit entzogen (BGE 138 III 471 E. 3.1; BGE 140 III 355 E. 2.4 je m.w.H.).

Nachdem die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO erfüllt sind, ist das hiesige Einzelgericht gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung für die vorliegende Ausweisung im (summarischen) Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen in sachlicher Hinsicht zwingend zuständig. Eine Wahlmöglichkeit gibt es in dieser Hinsicht nicht. Abgesehen davon stünde die Gerichtsstandsvereinbarung in Ziff. 9.6 des Vertrages vom 3./31. Mai 2010 ohnehin nicht in Widerspruch dazu; örtlich ist das Einzelgericht am Handelsgericht für den ganzen Kanton Zürich und damit auch für Bülach zuständig (Art. 6 Abs. 1 ZPO).

3.5. Auch ein beim Bundesverwaltungsgericht allenfalls noch einzuleitendes oder bereits hängiges Rechtsmittelverfahren hinsichtlich des Plangenehmigungs-

verfahrens in Bezug auf die Optimierung der Ausfahrt im Geschoss 2 von Parkhaus ... am A._____ (vgl. dazu nachfolgend unter 6.4) sowie das beim Bundesverwaltungsgericht hängige Beschwerdeverfahren betreffend Plangenehmigung des Parkhauses ... "... " (vgl. dazu nachfolgend unter 6.5) haben entgegen der Auffassung der Beklagten (act. 6 S. 1, S. 3 und Chronologie S. 7; act. 10 S. 2) keinen Einfluss auf die zwingende Zuständigkeit des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich.

3.6. Nachdem die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts am Handelsgerichts des Kantons Zürich zur Beurteilung des vorliegenden Ausweisungsbegehrens gegeben ist, ist die Unzuständigkeitseinrede der Beklagten abzuweisen.

4. Antrag auf mündliche Verhandlung

Die Beklagte ersucht sinngemäss um Vorladung zu einer mündlichen Verhandlung (act. 10 S. 2). Wie bereits ausgeführt, wird Rechtsschutz in klaren Fällen im summarischen Verfahren gewährt (Art. 248 lit. b ZPO). Art. 256 Abs. 1 ZPO stellt es in das Ermessen des Gerichts, ob eine Verhandlung anzuordnen ist. Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, die eine mündliche Verhandlung notwendig machen. Das Verfahren ist daher schriftlich zu führen.

5. Voraussetzungen zur Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen

5.1. Der im summarischen Verfahren erteilte Rechtsschutz in klaren Fällen setzt voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO), d.h. mit anderen Worten, dass liquide Verhältnisse vorliegen (ZR 110 [2011] Nr. 59 E. 2). Fehlt eine der genannten Voraussetzungen, ist auf das Begehren nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

5.2. Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu er-

bringen, während die Zulässigkeit anderer Beweismittel höchstens ausnahmsweise in Betracht kommt, sofern diese sofort greifbar sind bzw. das Verfahren nicht wesentlich verzögern (Art. 254 ZPO; vgl. BGE 138 III 123 E. 2.1.1; BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGE 141 III 23 E. 3.2 je m.w.H.; SUTTER-SOMM / LÖTSCHER, in: SUTTER-SOMM / HASENBÖHLER / LEUENBERGER, Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2016, N 5 zu Art. 257 ZPO m.w.H.; HOFMANN, in: Basler Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2017, N 10b und N 13 zu Art. 257 ZPO; SPICHTIN, Der Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO, in: Jusletter vom 15. August 2016, Rz. 12 f. m.w.H.).

5.3. Die beklagte Partei trifft lediglich eine Behauptungslast (Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Mai 2015, LF150001, E. 2.2 f. und E. 4.5; JENT-SØRENSEN, in: Kurzkomentar zur ZPO, 2. Aufl. 2014, N 11 zu Art. 257 ZPO m.w.H.). Für die Herbeiführung von Illiquidität reicht es daher aus, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorbringt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände können daran nichts ändern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGE 141 III 23 E. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.1, nicht publ. in BGE 141 III 262, und 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016 E. 2.2.1 je m.w.H.; SPICHTIN, a.a.O., Rz. 14 f.).

5.4. Die Rechtslage ist klar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, wenn sich die Rechtsfolge bei Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung von 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).

5.5. Nach beendetem Mietverhältnis muss die Mieterin die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR der Vermieterin zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rück-

gabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann die Vermieterin die Ausweisung der Mieterin beantragen (SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N 15 ff. zu Art. 267-267a OR). Mit der Ausweisklage kann die Vermieterin Vollstreckungsmassnahmen, d.h. insbesondere einen Ausweisungsbefehl, verlangen (Art. 236 Abs. 3 ZPO und Art. 337 Abs. 1 ZPO).

6. Würdigung

6.1. In Bezug auf die in Rechtsbegehren Ziffer 1 genannten Mietobjekte im Geschoss 2 des Parkhauses ... am A._____ haben die Parteien am 3./31. Mai 2010 einen Mietvertrag (act. 2/1 S. 7 Ziff. 4.1 und Plan im Anhang) für eine feste Vertragsdauer abgeschlossen, was unbestritten ist. Dieser Vertrag endete gemäss Ziff. 7.1 am 30. Juni 2017 (act. 2/1 S. 12, vgl. auch S. 13 Ziff. 8), so dass seit 1. Juli 2017 kein Rechtsgrund für den weiteren Verbleib der Beklagten in den Mietobjekten im Geschoss 2 gegeben ist. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die verschiedenen, teilweise wirren und schwer nachvollziehbaren Einwände der Beklagten an dieser klaren Rechtslage etwas zu ändern vermögen.

6.2. Unbehelflich ist zunächst der Hinweis der Beklagten auf die mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Jahre 2006 abgeschlossenen Vereinbarungen, u.a. der sogenannte "Grandfather Vertrag" (act. 6 S. 2 und Chronologie S. 5; act. 10 S. 1 f.), zumal diese die Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Beklagten bis 30. Juni 2010 betrafen (act. 7/6 S. 2, vgl. auch act. 7/7). Massgebend ist indessen der in der Folge zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag vom 3./31. Mai 2010, welcher gemäss dessen Ziff. 7.1. am 30. Juni 2017 endete (act. 2/1 S. 12).

6.3. Gemäss den Ausführungen der Klägerin erfolge die Vergabe der Zulassungen für den Betrieb von Parking-Services am A._____, einschliesslich vermietungsweiser Bereitstellung der dazu benötigten Infrastrukturen, jeweils für eine befristete, in der Regel siebenjährige Periode. Die neuen Zulassungen für die Periode 2017 bis 2024 seien im Rahmen eines im Herbst 2016 durchgeführten Ausschreibungsverfahrens vergeben worden. Diese würden wiederum auch die Vermietung der benötigten Infrastrukturen beinhalten, welche neu erstellt worden sei-

en und sich im Geschoss 5 des Parkhauses ... befänden. Die Beklagte habe in dieser Ausschreibung ein Angebot eingereicht und auch einen Zuschlag erhalten. Die neuen Infrastrukturen seien bezugsbereit und die Beklagte könne diese sofort übernehmen (act. 1 S. 3; vgl. auch Chronologie act. 2/2 S. 1). Es ist unbestritten, dass seitens der Beklagten der Verwaltungsratspräsident D'._____ den betreffenden Vertrag am 6. Juni 2017 (act. 2/5) unterzeichnet hat (act. 1 S. 3; act. 6 Chronologie S. 6). Die Beklagte macht indessen geltend, sie sei zur Unterschrift des für sie unvorteilhaften Vertrages genötigt worden und widerrufe diese (act. 6 S. 2 f. und Chronologie S. 5 f.; vgl. dazu auch die Korrespondenz zwischen den Parteien: act. 2/3 ff.). Ob der Vertrag vom 6./19. Juni 2017 mit Vertragsbeginn am 1. Juli 2017 (act. 2/5 S. 10 Ziff. 4.1) gültig zustande gekommen ist oder nicht, ist vorliegend irrelevant. Der Abschluss oder Nichtabschluss eines neuen Vertrages hinsichtlich von Mietobjekten im Geschoss 5 des Parkhauses ... (act. 2/5 S. 4 Ziff. 1.2 und Plan im Anhang) ändert nichts daran, dass die Beklagte seit 1. Juli 2017 keinen Rechtsanspruch zum weiteren Verbleib in den Mietobjekten im Geschoss 2 des Parkhauses ... am A._____ hat.

6.4. Der Verfügung des UVEK vom tt.mm.2017 ist zu entnehmen, dass der Klägerin in Bezug auf die Optimierung der Ausfahrt im Geschoss 2 des Parkhauses ... am A._____ die Plangenehmigung hinsichtlich Phase 2 erteilt wurde (act. 2/9, insbes. S. 13; vgl. auch den Auszug act. 7/1). Weiter geht daraus u.a. hervor, dass die Plangenehmigung für Phase 1, den Bau einer neuen, ca. sieben Meter langen Ausfahrtsbrücke aus dem Geschoss 2, im Januar 2016 erteilt und diese Ausfahrtsbrücke in der Zwischenzeit bereits erstellt worden ist, während in Phase 2 bauliche und betriebliche Anpassungen im Geschoss 2 sowie auf der Wegfahrtsbrücke geplant sind (act. 2/9 S. 2; zu Phase 1 vgl. auch act. 7/2). Auf die Einsprache der Beklagten trat das UVEK in der genannten Verfügung nicht ein (act. 2/9 S. 8, S. 13). Entgegen der sinngemässen Ausführungen der Beklagten (act. 6 S. 1 ff. und Chronologie S. 6 f.; act. 10 S. 2; dazu die Klägerin act. 1 S. 3 f., vgl. auch act. 2/2 S. 1) hat der Ausgang eines in diesem Zusammenhang beim Bundesverwaltungsgericht allenfalls noch einzuleitenden oder bereits hängigen Rechtsmittelverfahrens keinen Einfluss auf das vorliegende Verfahren. Denn gleichgültig, ob der Klägerin letztendlich eine Plangenehmigung zur Optimierung

der Ausfahrt im Geschoss 2 des Parkhauses ... erteilt wird oder nicht, ändert dies nichts daran, dass die Beklagte keinen Rechtsanspruch auf weiteren Verbleib in den Mietobjekten im betreffenden Geschoss hat.

6.5. Gemäss den zwischen den Parteien abgeschlossenen Verträgen vom 3./31. Mai 2010 und vom 6./19. Juni 2017 betreibt die Beklagte den Parking-Service, indem sie einerseits die ihr am A._____ zugewiesenen Standorte und andererseits ausserhalb des A._____ -Arealis befindliche Parkplätze (Off-... Parkplätze) nutzt. Dabei werden die Kundenfahrzeuge in der Regel auf den dafür vorgesehenen Umschlagparkplätzen im Parkhaus ... entgegen genommen und dort auch wieder zurück gegeben und zwischenzeitlich von der Beklagten auf die rund 800, in der Parkplatzbilanz des A._____ aufgeführten Off-... Parkplätze überführt und dort parkiert (act. 2/1 S. 4 Ziff. 2, S. 5 Ziff. 3.2 und S. 6 Ziff. 3.6; act. 2/5 S. 4 Ziff. 1 und S. 6 Ziff. 3.1.1; vgl. auch act. 11 S. 2). Die von der Beklagten mehrfach erwähnte Parkplatzbilanz (vgl. auch act. 11 S. 1 ff.) sowie die Parkhaus-Neubauprojekte "... " (act. 7/3, vgl. auch act. 7/2 S. 7 und act. 11 S. 7 f.), "... " (act. 7/5) und an der ...strasse in C._____ (act. 7/8) sowie die Einwendungen der Beklagten gegen den Regionalen Richtplan E._____ (act. 7/4) betreffen offenbar ausschliesslich Off-... Parkplätze (act. 6 S. 1 ff. und Chronologie S. 5 ff.; act. 10 S. 2). Der Ausgang der genannten Verfahren bezüglich Parkplätzen ausserhalb des A._____ -Arealis hat indessen keinerlei Einfluss auf das vorliegende Ausweidungsverfahren. In dieser Hinsicht ist einzig relevant, dass die Beklagte seit 1. Juli 2017 über keinen Rechtsanspruch zum Verbleib in den Mietobjekten im Geschoss 2 des Parkhauses ... am A._____ hat.

6.6. Aufgrund des liquiden Sachverhaltes und der klaren Rechtslage hat die Beklagte sowohl gestützt auf Vertrag (Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäss Art. 267 Abs. 1 OR) wie auch aus Eigentum (Art. 641 ZGB) die in Rechtsbegehren Ziffer 1 genannten Mietobjekte zu verlassen. Der Beklagten ist dementsprechend zu befehlen, die Parkflächen (49 Parkfelder) sowie Schalter-/Büroraum im Geschoss 2 des Parkhauses ... des A._____ sofort nach Erhalt dieses Urteils vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.

7. Vollstreckungsmassnahmen

7.1. Die Klägerin beantragt als Vollstreckungsmassnahmen neben der Anweisung zur Vollstreckung an das Stadtmannamt C._____ die Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB bei Widerhandlung der Beklagten gegen den richterlichen Befehl (act. 1 S. 2 f.).

7.2. Verschiedene Massnahmen können grundsätzlich kombiniert werden. Über die Anordnung der Massnahmen entscheidet das Gericht nach seinem eigenen Ermessen. Dabei hat es den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (ZINSLI, in: Basler Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2017, N 4 zu Art. 343 ZPO).

7.3. Zur Durchsetzung des Ausweisungsbefehls ist vorliegend die Anweisung an das Stadtmannamt C._____, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken, wenn die Beklagte die Mietobjekte nach Erhalt des vorliegenden Urteils nicht geräumt und gereinigt verlässt, zweckmässig und ausreichend. Weitere Vollstreckungsmassnahmen erscheinen nicht notwendig.

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Es ist von einem Streitwert von CHF 140'000.00 auszugehen (vgl. vorstehend unter 3.3). Die Gerichtsgebühr ist auf rund die Hälfte der Grundgebühr bzw. CHF 5'000.00 festzusetzen (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG), ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Für die der Beklagten auferlegten Kosten ist der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen.

8.2. Gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO ist der obsiegenden Partei in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen, wenn die betreffende Partei nicht berufsmässig vertreten ist. Die Regelung zielt auf Fälle ab, in denen rechtlich bewanderte oder von Dritten im Verborgenen unterstützte Parteien ohne Vertreter prozessieren, oder wenn ein Anwalt in eigener Sache auftritt, als Organ einer Partei oder Angestellter ihres Rechtsdienstes handelt. Aufgabe der ansprechenden Partei ist es, die Entschädigung zu beantragen und dem Ge-

richt sachlich überzeugende Gründe für die geltend gemachte Höhe der Umtriebsentschädigung vorzulegen. Die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung für nicht berufsmässig vertretene Parteien stellt eine zu begründende Ausnahme dar (V. RÜEGG / M. RÜEGG, in: Basler Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2017, N 21 zu Art. 95 ZPO m.H.; vgl. auch SUTER / VON HOLZEN, in: SUTTER-SOMM / LEUENBERGER / HASENBÖHLER, Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2016, N 40 ff. zu Art. 95 ZPO).

Die nicht anwaltlich vertretene Klägerin verlangt eine Entschädigung, hat es aber unterlassen, ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren darzulegen und zu begründen, so dass die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung ausser Betracht fällt.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Die Unzuständigkeitseinrede der Beklagten wird abgewiesen.
2. Der **Beklagten wird befohlen**, die Parkflächen (49 Parkfelder) sowie Schalter-/Büroraum im Geschoss 2 des Parkhauses ... des A. _____ sofort nach Erhalt dieses Urteils vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.
3. Das **Stadtammannamt C. _____** wird angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv Ziffer 2 auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 5'000.00.

5. Die Kosten gemäss Dispositiv Ziffer 4 werden der Beklagten auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
6. Der Klägerin wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin im Doppel für sich und zuhanden des Stadttammannamtes C._____, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 13.
8. 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 140'000.00.

Zürich, 23. August 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Helene Lampel