

Tribunal fédéral – 4A_211/2024

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 11 juin 2024

Résiliation ; procédure

Protection dans les cas
clairs ; résiliation pour
défaut de paiement ;
déclaration de
compensation

Art. 257 al. 1 CPC ; 257d CO



Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, **le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies** : (a) **l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé** et (b) **la situation juridique est claire**. La partie requérante doit être en mesure d'apporter la preuve complète des faits fondant sa requête (consid. 3.1.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est **généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité** (consid. 3.1.1).

L'art. 257d CO permet au bailleur de résilier le bail pour défaut de paiement du loyer. Il doit d'abord fixer au locataire un délai de paiement, qui doit être d'au moins 30 jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. **Si le locataire paie dans le délai, le bail ne peut pas être résilié. A cet égard, la déclaration de compensation du locataire est assimilée au paiement** (consid. 3.1.2).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Gerrit Neuber,

Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Meyer,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung),

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Einzelgericht, vom 13. März 2024 (HE240008-O).

Sachverhalt:

A.

Auf Gesuch der B. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) befahl das Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich am 13. März 2024 der A. AG (Mieterin, Beschwerdeführerin), das Gewerbeobjekt im Erdgeschoss sowie die Einstellplätze Nr. 36-39 an der U.strasse in V. unverzüglich zu verlassen und der Vermieterin in geräumtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben (Dispositiv-Ziffer 1). Zudem wies es das Gemeindeammannamt V. an, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung auf erstes Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken (Dispositiv-Ziffer 2).

B.

Die Mieterin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, das handelsgerichtliche Urteil sei aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Handelsgericht zurückzuweisen. Sie hatte um aufschiebende Wirkung der Beschwerde ersucht, die am 17. April 2024 superprovisorisch erteilt wurde.

Das Handelsgericht verzichtete auf eine Vernehmlassung, während die Beschwerdegegnerin auf Abweisung der Beschwerde anträgt. Die Beschwerdeführerin replizierte unaufgefordert.

Erwägungen:

1.

1.1. Das angefochtene Urteil des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer einzigen kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG (zur allgemeinen Zuständigkeit des Handelsgerichts nach Art. 6 ZPO: BGE 140 III 155; zu mietrechtlichen Streitigkeiten im vereinfachten Verfahren: BGE 149 III 469 E. 2; zur Zuständigkeit des Handelsgerichts für eine Mieterausweisung, die im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen beantragt wurde: BGE 142 III 515). Gegen Entscheide der als einzige kantonalen Instanzen im Sinne von Art. 6 ZPO urteilenden Handelsgerichte ist die Beschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG streitwertunabhängig gegeben (BGE 139 III 67 E. 1.2).

1.2. Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel darstellt (siehe Art. 107 Abs. 2 BGG), ist grundsätzlich ein materieller Antrag erforderlich. Rechtsbegehren, die wie jenes der Beschwerdeführerin auf blosser Aufhebung des angefochtenen Urteils und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung lauten, genügen in der Regel nicht und machen die Beschwerde unzulässig (BGE 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1 mit Hinweisen). Aus der vorliegenden Beschwerde geht allerdings zweifellos hervor, dass die Beschwerdeführerin in der Sache die Abweisung des Ausweisungsbegehrens der Beschwerdegegnerin bewirken möchte, womit ihr Antrag genügt (siehe BGE 136 V 131 E. 1.2; 134 III 235 E. 2 mit Hinweisen).

1.3. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die

rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Ausweisung.

3.1.

3.1.1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn: a. der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist; und b. die Rechtslage klar ist.

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, **wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen** (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). **Eine klare Rechtslage ist gegeben, 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. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit Hinweisen).

Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren; auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 mit Hinweis).

Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, 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 könne daran nichts ändern; **offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falls nicht** (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Urteile 4A_718/2016 vom 21. Februar 2017 E. 2.2.1; 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.1, nicht publ. in: BGE 141 III 262; 4A_688/2014 vom 15. April 2015 E. 3.1).

3.1.2. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). **Der fristgerechten Zahlung gleichgestellt ist die fristgerechte Verrechnungserklärung. Diese ist zwingend innert der 30-tägigen Frist abzugeben** (TOBIAS BRÄNDLI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 811). **Nach gültig beendetem Mietverhältnis muss der Mieter dem Vermieter die Sache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR zurückgeben. Zur Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Vermieter um die Ausweisung des Mieters ersuchen** (JÜRIG P. MÜLLER, in: Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage 2018, N. 26 zu Art. 267-267a OR).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdeführerin habe mit der C. GmbH am 16. November 2020 einen Mietvertrag über ein Gewerbeobjekt im Erdgeschoss sowie die Einstellplätze Nr. 36-39 an der U. strasse in V. geschlossen. Der monatliche Bruttomietzins habe Fr. 18'564.-- betragen. Die Liegenschaft sei per 1. Juni 2022 an die Beschwerdegegnerin verkauft und der Mietzins mit amtlichem Formular per 1. November 2022 auf Fr. 23'166.-- erhöht worden. Die Beschwerdeführerin habe den Mietzins für September 2023 nicht bezahlt, worauf ihr die Beschwerdegegnerin am 13. September 2023 die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht habe. Dieses Schreiben sei der Beschwerdeführerin am 21. September 2023 zugestellt worden. Nachdem innert Frist keine Zahlung eingegangen sei, habe die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 30. Oktober 2023 per 30. November 2023 gekündigt.

3.2.2. **Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe die formellen Voraussetzungen von Art. 257d OR eingehalten.** Sie habe der Beschwerdeführerin für die Bezahlung des ausstehenden

Mietzinses eine Frist von 30 Tagen gesetzt. Die Zahlungsaufforderung sei der Beschwerdeführerin am 21. September 2023 zugegangen, womit die 30-tägige Zahlungsfrist abgelaufen sei, als ihr am 31. Oktober 2023 die Kündigung zugegangen sei. Damit sei die Kündigung rechtmässig auf den 30. November 2023 erfolgt. Die Beschwerdeführerin habe das Mietobjekt bis jetzt nicht geräumt und damit ihre Rückgabepflicht verletzt.

3.3.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin erhob in ihrer vorinstanzlichen Stellungnahme den Einwand, sie habe mit Schreiben vom 13. Juli 2023 die Verrechnung ihrer Ansprüche auf Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz mit künftigen Mietzinsen erklärt. In einem weiteren Schreiben vom 27. November 2023 habe sie erneut die Verrechnung erklärt und dabei auf ihr Schreiben vom 13. Juli 2023 verwiesen. Gemäss Vorinstanz lautet die Verrechnungserklärung im Schreiben vom 13. Juli 2023 wie folgt: "Ich ersuche Sie höflich um Mitteilung, ob dieser Betrag mit den nächsten monatlichen Mietzinsen verrechnet werden soll oder ob Sie den Betrag zurückerstatten möchten. Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung ebenfalls innert der nächsten 20 Tage ab heute."

3.3.2. Dazu erwog die Vorinstanz unter Hinweis auf die Lehre und Rechtsprechung, die Verrechnung mit einer noch nicht fälligen Hauptforderung sei zwar unter bestimmten Umständen denkbar (vgl. VIKTOR AEPLI, Zürcher Kommentar, 1991, N. 25 zu Art. 124 OR). **Allerdings trete eine Verrechnung nur insofern ein, als der Schuldner dem Gläubiger zu erkennen gebe, dass er von seinem Recht der Verrechnung Gebrauch machen wolle** (Art. 124 Abs. 1 OR).

In der Tat wird das Verrechnungsrecht durch einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung des Verrechnenden ausgeübt. Mit der Verrechnung nimmt der Schuldner ein Gestaltungsrecht wahr, weshalb er dem Gläubiger seine Absicht klar und eindeutig kundtun muss. Aus der Erklärung selbst oder aus den Umständen muss der Gegenstand der Verrechnung, will sagen: die Verrechnungsforderung und die Hauptforderung, hervorgehen, damit die Verrechnungswirkung eintritt (Urteile 4A_222/2007 vom 12. Juli 2007 E. 3.2.1; 4C.228/2006 vom 30. Oktober 2006, E. 2.1 mit Hinweisen).

3.3.3. Diese Grundsätze wandte die Vorinstanz auf den vorliegenden Fall an. Sie gelangte zum Schluss, die Beschwerdeführerin habe keine Verrechnung erklärt, indem sie am 13. Juli 2023 geschrieben habe, sie ersuche um Mitteilung, ob dieser Betrag verrechnet werden solle. **Denn aus dieser Formulierung gehe nicht klar hervor, dass die Beschwerdeführerin eine eigene Forderung hingeben und damit künftige Mietzinsforderungen tilgen wolle.** Zudem scheine sie es der Beschwerdegegnerin zu überlassen, ob überhaupt und gegebenenfalls mit welchen Forderungen verrechnet werden solle. In der Folge habe sich die Beschwerdeführerin widersprüchlich verhalten. Sie habe nämlich zunächst den per 1. August 2023 fälligen Mietzins für den Monat August bezahlt. Erst nachdem sie mit dem per 1. September 2023 fälligen Mietzins für den Monat September säumig geworden sei, habe sie nachträglich eine Verrechnung für den Monat September behauptet. **Die Vorinstanz fasste zusammen, da die Verrechnungsabsicht der Beschwerdeführerin unklar gewesen sei, fehle es an einer wirksamen Verrechnungserklärung.**

3.4.

3.4.1. In einer Eventualbegründung hielt die Vorinstanz fest, selbst wenn die Erklärung vom 13. Juli 2023 als Verrechnungserklärung ausgelegt werden könnte, wären die künftig geschuldeten Mietzinse nicht getilgt worden. Der Mieter könne nämlich die Mietzinse gestützt auf Art. 259g OR hinterlegen, wenn ein Mietobjekt mit Mängeln behaftet sei. Der Mieter sei zwar nicht verpflichtet, von diesem Instrument Gebrauch zu machen, doch seien an die Verrechnung erhöhte Anforderungen zu stellen.

In der Tat muss ein Mieter, der von der Hinterlegung keinen Gebrauch machen will, seine Verrechnungsforderung sofort beweisen. Die Verrechnung von unklaren und streitigen Herabsetzungsansprüchen mit ausstehenden Mietzinsen darf nicht dazu führen, dass der Anspruch des Vermieters auf rasche Beendigung des Mietverhältnisses und Ausweisung der Mieterin vereitelt wird (Urteile 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 149 III 67; 4A_140/2014, 4A_250/2014 vom 6. August 2014 E. 5.2: "Invoquer la compensation avec une contre-cr ance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet lou . La contre-cr ance invoquée en compensation doit d s lors pouvoir être prouv e sans délai."; vgl. auch Urteil 4A_537/2016 vom 16. November 2016 E. 4.2).

3.4.2. Mit Blick auf den vorliegenden Fall erwog die Vorinstanz, nicht einmal die Beschwerdeführerin selbst scheine sich im Klaren zu sein über die Verrechnungsforderung, die sie im Schreiben vom 13. Juli 2023 erwähnt habe. Denn im Schreiben vom 27. November 2023 halte sie es nach eigenen Worten für möglich, dass nur ein geringer Teil dieser Forderung gerechtfertigt sein könnte. Die Vorinstanz gelangte daher zum Schluss, die Ausführungen der Beschwerdeführerin seien nicht geeignet, eine Verrechnungsforderung in der erforderlichen Höhe sofort zu beweisen.

3.5. Abschliessend erwog die Vorinstanz der Vollständigkeit halber, auch im Schreiben vom 27. November 2023 sei keine wirksame Verrechnungserklärung zu erblicken. Denn die Beschwerdeführerin habe darin nur auf die Erklärung vom 13. Juli 2023 verwiesen. Ohnehin müsse eine Verrechnungserklärung dem Vermieter vor Ablauf der Zahlungsfrist zugehen (vgl. dazu BGE 119 II 241 E. 6b/bb; Urteile 4A_140/2014, 4A_250/2014 vom 6. August 2014 E. 5.2; 4C.212/2006 vom 28. September 2006 E. 3.1.1). Da die angebliche Verrechnung vom 27. November 2023 nach Ablauf der Zahlungsfrist erklärt worden sei, welche die Beschwerdegegnerin im Mahnschreiben vom 13. September 2023 angesetzt habe, wäre die Verrechnungserklärung so oder anders verspätet gewesen.

3.6. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, dringt nicht durch.

3.6.1. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz an verschiedenen Stellen Willkür vor. Doch zeigt sie nicht im Einzelnen auf, inwiefern das angefochtene Urteil willkürlich sein sollte. Insbesondere übersieht sie, dass für die Annahme von Willkür nicht einmal genügen würde, dass eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre. Willkür liegt nur vor, wenn das angefochtene Urteil offensichtlich unhaltbar ist, in klarem Widerspruch zur tatsächlichen Situation steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Solches legt die Beschwerdeführerin nicht dar.

3.6.2. Im Ergebnis verkennt die Beschwerdeführerin, dass die Verrechnung von unklaren und streitigen Herabsetzungsanspr chen mit ausstehenden Mietzinsen nicht zu einer Verzögerung der Ausweisung führen darf (vgl. hiervor E. 3.4.1 sowie namentlich das Urteil 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 149 III 67). Die Beschwerdegegnerin bringt vor, sie habe die Forderungen der Beschwerdeführerin auf Mietzinsreduktion wegen angeblicher Mängel seit Anbeginn bestritten, und zwar noch bevor die Mietzinse, welche die Beschwerdeführerin durch Verrechnung tilgen wolle, überhaupt fällig geworden seien. Die Beschwerdeführerin legt auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht dar, dass sie ihre angebliche Verrechnungsforderung sofort beweisen könnte. Ihre Argumentation widerspricht dem Sinn und Zweck des Ausweisungsverfahrens, was im Ergebnis nicht zu sch tzen ist.

3.6.3. Die Beschwerdeführerin beanstandet die vorinstanzliche Erwägung, wonach sie keine hinreichende Verrechnungserklärung abgegeben habe. Die Vorinstanz legte die Erklärung der Beschwerdeführerin vom 13. Juli 2023 schlüssig und überzeugend aus. Dabei kam sie zum

zutreffenden Schluss, dass die Beschwerdeführerin ihre Verrechnungsabsicht nicht klar und eindeutig kundtat.

3.6.4. Die Beschwerdeführerin behauptet, es sei hinreichend bestimmt gewesen, welche Mietzinse durch Verrechnung getilgt werden sollten. Dies trifft nicht zu. **Die Vorinstanz legte überzeugend dar, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Verrechnungserklärung hätte erwähnen müssen, um welche zukünftigen Mietzinse es ihr geht. Der pauschale Verweis auf die nächsten monatlichen Mietzinse genügt nicht.**

3.6.5. Die Beschwerdeführerin zitiert ein Bundesgerichtsurteil zu Änderungskündigungen im Arbeitsrecht. Dort wird festgehalten, dass die Kündigung eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung ist, die zur Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses führt. Sodann wird erwogen, als Gestaltungsrecht sei die Kündigung bedingungsfeindlich. Zulässig seien aber Bedingungen, deren Eintritt allein vom Willen des Erklärungsgegners abhängt (BGE 123 III 246 E. 3). Aus diesen Erwägungen kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die dortigen Ausführungen zur arbeitsrechtlichen Änderungskündigung können nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Mit ihrem Schreiben vom 13. Juli 2023 stellte die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin vor die Wahl, ob sie eine bestrittene Forderung begleichen oder die Verrechnung mit dieser bestrittenen Forderung hinnehmen will. Der Einwand der Beschwerdeführerin ist haltlos und zudem ohne Auswirkungen im vorliegenden Verfahren, da die von ihr behauptete angebliche Verrechnungsforderung ohnehin nicht sofort beweisbar wäre. Der gesetzgeberische Wille, der Vermieterin zu ermöglichen, im raschen Verfahren das Mietverhältnis zu beenden und die Ausweisung des säumigen Mieters zu verlangen, darf nicht vereitelt werden. Der Mieter muss daher die zur Verrechnung geltend gemachten Forderungen sofort beweisen können (Urteil 4A_333/2020 vom 9. November 2022 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 149 III 67).

3.7. Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind. Folgerichtig befahl sie der Beschwerdeführerin, das Mietobjekt unverzüglich zu verlassen und der Beschwerdegegnerin in geräumtem Zustand ordnungsgemäss zu übergeben. Die vorinstanzlichen Anweisungen an das Gemeindeammannamt V. beanstandet die Beschwerdeführerin nicht, womit es damit sein Bewenden hat.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Bei diesem Ergebnis wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Mit dem vorliegenden Urteil in der Sache fällt die superprovisorisch gewährte aufschiebende Wirkung dahin.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 9'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich, Einzelgericht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Juni 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross