

ZOR.2024.14
(OZ.2023.8)

Urteil vom 23. Juli 2024

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichterin Vasvary
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin Walker

Klägerin **A. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Willy Bolliger,
 [...]

Beklagte **B. _____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt David Hofstetter,
 [...]

Gegenstand Forderung aus Mietrecht

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin ist Mieterin von Räumlichkeiten der Beklagten.

2.

2.1.

Mit Klage vom 31. August 2023 beantragte die Klägerin:

1.

a)

Es sei i.S.v. Art. 88 ZPO richterlich festzustellen, dass die Nebenkostenabrechnungen der Vermieterin (B._____ AG) i.S. Mieterin (A._____ AG) betr. Halle xx.xx (Mietvertrag 2018.24) für die Mietperiode 01.01.2019-30.09.2022 maximal Fr. 2'700/Jahr (2019-2021) bzw. Fr. 2'025 (01.01.-30.09.2022) betragen, richterliches Ermessen ausdrücklich vorbehalten. Von der Vermieterin geltend gemachte höhere Nebenkostenbeträge seien vom Richter herabzusetzen bzw. abzuweisen.

b)

Das Gericht habe somit festzustellen, dass die Vermieterin bzw. Beklagte (B._____ AG) das Recht habe, maximal Fr. 2'700/Jahr (3 x) bzw. Fr. 2'022 [sic] (1 x) für die Nebenkosten der Halle xx.xx zu Lasten der Mieterin (Klägerin) für die Periode 2019 – 2022 zu verrechnen.

2.

Es sei vom Mietgericht umgehend zu einer Instruktionsverhandlung i.S.v. Art. 226 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO vorzuladen.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

2.2.

Mit Klageantwort vom 20. November 2023 beantragte die Beklagte, auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer).

2.3.

Mit Urteil vom 17. Januar 2024 erkannte das Bezirksgericht Zurzach:

1.

Auf die Klage wird nicht eingetreten.

2.

Die reduzierte Entscheidgebühr von CHF 1'500.00 wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 7'045.00 (Honorar inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer von Dr. iur. David Hofstetter, Rechtsanwalt, Baden) zu bezahlen.

3.

3.1.

Die Klägerin erhob am 20. Februar 2024 Berufung gegen das ihr am 22. Januar 2024 in begründeter Form zugestellte Urteil des Bezirksgerichts Zurzach vom 17. Januar 2024 und beantragte:

1.

Es sei der Nichteintretens-Entscheid des Bezirksgerichtes Zurzach vom 17.01.2024 im Verfahren OZ.2023.8 betreffend Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 (bis September) vollumfänglich aufzuheben.

2.

Es sei vom Obergericht des Kantons Aargau festzustellen, dass auf die Klage der Mieterin (A._____ AG) vom 31.08.2023 durch die Vorinstanz einzutreten sei. Das Bezirksgericht Zurzach habe sich somit dem mietrechtlichen Streit zwischen den Parteien (A._____ AG (als Mieterin) und B._____ AG (als Vermieterin)) i.S. Nebenkosten (für die Jahre 2019 - 30.09.2022) anzunehmen. Es sei ferner vom Obergericht des Kantons Aargau festzustellen, dass keine Zuständigkeit des Handelsgericht des Kantons Aargau besteht.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldete Mehrwertsteuer zu Lasten der Beklagten bzw. Vermieterin.

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 18. April 2024 beantragte die Beklagte, auf die Berufung sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin.

3.3.

Am 6. Mai 2024 reichte die Klägerin eine weitere Eingabe ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Mit Berufungsantwort beantragt die Beklagte, auf die Berufung sei nicht einzutreten, da die Berufung die Begründungsanforderungen nicht erfülle (Berufungsantwort S. 3 f.). Zwar trifft zu, dass gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO die Berufung zu begründen ist. Die Begründung muss genügend ausführlich sein, damit die Berufungsinstanz sie ohne weiteres verstehen kann (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 2013 Nr. 4). Diesem Erfordernis ist die Klägerin entgegen der Ansicht der Beklagten nachgekommen. Aus der Berufungsbegründung wird hinreichend klar, dass die Klägerin zum einen rügt, entgegen der Vorinstanz finde vorliegend in Anwendung von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren Anwendung (vgl. unten E. 2.2). Zum anderen rügt die Klägerin, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einem Streitwert von über Fr. 30'000.00 ausgegangen, da aufgrund ihres Feststellungsbegehrens bloss ein Streit-

wert von Fr. 10'125.00 vorliege (vgl. unten E. 2.4). Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist somit auf die Berufung einzutreten.

2.

2.1.

Die Vorinstanz hat ausgeführt, der Streitwert betrage Fr. 49'785.25 und eröffne infolgedessen die Anwendbarkeit des ordentlichen Verfahrens. Da beide Parteien im Schweizerischen Handelsregister eingetragen seien, die geschäftliche Tätigkeit beider Parteien betroffen sei und gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen offenstehe, liege eine handelsrechtliche Streitigkeit vor (angefochtener Entscheid E. 2.1). Sie ist deshalb mangels Zuständigkeit auf die Klage nicht eingetreten.

2.2.

Mit Berufung bringt die Klägerin vor, gemäss Art. 243 Abs. 2 ZPO würden Streitigkeiten ohne Rücksicht auf Streitwerte vom Bezirksgericht im vereinfachten Verfahren abgehandelt, wenn es wie vorliegend um den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen – wozu rechtsmissbräuchliche Nebenkosten gehörten – bei der Miete von Geschäftsräumen gehe (Berufung S. 8 f.). Die Beklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass Nebenkostenabrechnungen nicht von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO erfasst würden (Berufungsantwort S. 6 f.).

2.3.

Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO unterstellt nicht das gesamte Mietrecht streitwertunabhängig dem vereinfachten Verfahren, sondern nur die abschliessend genannten Kernbereiche des Mieterschutzes (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], BBl 2006 7347 Ziff. 5.16).

In Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO werden (missbräuchliche) Nebenkosten nicht erwähnt. Diese fallen auch nicht unter die Definition der «missbräuchlichen Mietzinsen» gemäss Art. 269 OR. Nach dieser Bestimmung gelten Mietzinse als missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis der Mietsache beruhen. Diesbezüglich sind im Rahmen der Bestimmung des Nettoertrages die Mietzinseinnahmen zugrunde zu legen. Sind Nebenkosten ausgeschieden, so sind diese sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben zu eliminieren (WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 11 zu Art. 269 OR). Diese werden somit nicht erfasst. Daran ändert auch das von der Klägerin vorgebrachte «argumentum a maiore ad minus» nichts. Nebenkosten sind nicht Bestandteil der Mietzinsen (siehe Art. 257 OR und Art. 257a OR). Entsprechend wird in Art. 269 OR bis Art. 270e OR, die sich im zweiten Abschnitt betr. «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen

missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen» finden, denn auch zwischen Mietzinsen und Nebenkosten unterschieden, so in Art. 269d Abs. 3 OR und Art. 270b Abs. 2 OR, wo von der Einführung «neuer Nebenkosten» die Rede ist. Vorliegend geht es aber offensichtlich nicht um die Missbräuchlichkeit neu eingeführter Nebenkosten, sondern um konkrete Nebenkostenabrechnungen vergangener Jahre. Solche Streitigkeiten fallen klarerweise nicht unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO.

2.4.

Als Eventualbegründung bringt die Klägerin vor, sie habe mit ihrer Feststellungsklage maximal einen Betrag von Fr. 10'125.00 eingeklagt, sodass sich der Streitwert maximal auf diesen Betrag belaufe, habe doch die Beklagte keine Widerklage erhoben (Berufung S. 9).

Die Klägerin hat mit Klage vom 31. August 2023 beantragt, es sei festzustellen, dass die Nebenkostenabrechnungen für die Mietperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2022 maximal Fr. 2'700.00 pro Jahr bzw. Fr. 2'025.00 pro Jahr betragen. Mit diesem Antrag wollte sie erreichen, dass eine darüber hinausgehende Forderung nicht bestehe. Sie hat somit keineswegs, wie in der Berufung (S. 9) vorgebracht, einen Betrag von maximal Fr. 10'125.00 «eingeklagt», sondern eine negative Feststellungsklage für darüber hinausgehende Nebenkostenforderungen erhoben.

Der Streitwert einer negativen Feststellungsklage bestimmt sich nach dem Wert des in Abrede gestellten Rechtsverhältnisses (Urteil des Bundesgerichts 5C.252/2006 vom 1. Mai 2007 E. 5.2) bzw. bei Dauerschuldverhältnissen den darauf basierenden periodischen Forderungen. Die der Klägerin von der Beklagten für den streitrelevanten Zeitraum in Rechnung gestellten Nebenkosten belaufen sich auf Fr. 59'910.25 (siehe Klageantwort). Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einem massgeblichen Streitwert in Höhe der Differenz zwischen dem in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 59'910.25 und dem von der Klägerin anerkannten Maximalbetrag von Fr. 10'125.00, d.h. Fr. 49'785.25, ausgegangen ist (Art. 91 ZPO).

Infolgedessen geht auch das klägerische Vorbringen, wonach es befremdlich sei, dass sie für eine Feststellungsklage von rund Fr. 10'000.00 nun Fr. 7'000.00 Anwaltskosten der Gegenseite bezahlen müsse, fehl, liegt doch eben gerade nicht eine positive Feststellungsklage über Fr. 10'125.00 vor, sondern eine negative Feststellungsklage.

Soweit die Klägerin ferner vorbringt, eine Erhöhung der Nebenkosten sei nie mittels amtlichen Formulars erfolgt und auch eine unterschriebene Mitteilung von Seiten der Vermieterin betreffend Nebenkosten sei bisher

ausgeblieben (Berufung S. 10), ist nicht nachvollziehbar, inwiefern dies für die Frage der Berechnung des Streitwertes von Relevanz sein soll.

2.5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung der Klägerin als unbegründet und ist abzuweisen.

3.

Die gestützt auf das vorliegend noch anwendbare Verfahrenskostendekret (§ 29 Abs. 1 GebührD) auf Fr. 4'277.00 festzusetzende obergerichtliche Spruchgebühr (§ 11 Abs. 1 VKD i.V.m. § 7 Abs. 1 VKD) ist ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr in identischer Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Zudem hat die Klägerin der Beklagten ihre zweitinstanzlichen Anwaltskosten zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO), welche auf gerundet Fr. 5'284.00 festzusetzen sind (Grundentschädigung von Fr. 8'550.65 [Fr. 4'070.00 + 9 % des Streitwerts von Fr. 49'785.25; § 3 Abs. 1 lit. a AnwT], Abzug für die fehlende Verhandlung von 20 % [§ 6 Abs. 2 AnwT], Rechtsmittelabzug von 25 % [§ 8 AnwT], Auslagen von pauschal 3 %). Ein Mehrwertsteuerzuschlag entfällt, da die Beklagte vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 4'277.00 werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr in identischer Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten ihre richterlich auf Fr. 5'284.00 festgesetzten Parteikosten (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 49'785.25**.

Aarau, 23. Juli 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Walker