

HOR.2021.37 / ms / mv

Urteil vom 21. Januar 2022

Besetzung	Oberrichter Vetter, Vizepräsident Ersatzrichter Meichssner Handelsrichter Bäumlin Handelsrichter Felber Handelsrichter Meyer Gerichtsschreiberin-Stv. Sprenger
-----------	---

Klägerin	A. _____, vertreten durch Dr. iur. Urban Hulliger, Rechtsanwalt, Kreuzplatz 5, Post- fach, 8032 Zürich
----------	---

Beklagte	B. _____,
----------	------------------

Gegenstand	Ordentliches Verfahren betreffend Forderung
------------	---

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin ist eine Stiftung mit Sitz in Q. Sie bezweckt im Wesentlichen [...] (Klagebeilage [KB] II).

2.

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R. (AG). Sie bezweckt im Wesentlichen [...] (KB III).

3.

Mit Mietbeginn 1. Oktober 2015 mietete die Beklagte von der Klägerin diverse Räumlichkeiten und Parkplätze an der I-Strasse in R. (Klage Rz. 13; KB 1).

4.

Infolge Zahlungsverzug der Beklagten kündigte die Klägerin das Mietverhältnis am 26. Oktober 2020 mit Wirkung auf den 30. November 2020. Die Abnahme der Mietobjekte fand am 1. Dezember 2020 statt (Klage Rz. 17; KB 1a und 1b).

5.

Die Klägerin liess die Beklagte mit Zahlungsbefehl vom 17. September 2020 beim Betreibungsamt S. betreiben. Die Klägerin erhob dagegen Rechtsvorschlag (Klage Rz. 27; KB 11).

6.

Mit Klage vom 10. September 2021 (Postaufgabe: 10. September 2021) stellte die Klägerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 136'781.90 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Oktober 2020 auf den Betrag von CHF 17'700.60, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Oktober 2020 auf den Betrag von CHF 8'850.30, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Januar 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. April 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juni 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 11. Januar 2019 auf den Betrag von CHF 5'718.30, zuzüglich Zins von 5 % seit 17. August 2020 auf den Betrag von CHF 10'261.40, zuzüglich Zins von 5 % seit 11. Januar 2021 auf den Betrag von CHF 6'870.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 29. April 2021 auf den Betrag von CHF 6'724.40, zuzüglich Zins von 5 % seit 10. Dezember 2018 auf den Betrag von CHF 800.00 sowie Betreibungs- und Zustellkosten von CHF 203.30 zu bezahlen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Klageerweiterung beziehungsweise des Nachklagerechts;

2.

Es sei der Klägerin in der Betreibung Nr. L des Betreibungsamtes S. (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) für den in Betreibung gesetzten Betrag von CHF 122'065.05 zuzüglich 5 % Zins seit 16. September 2020 Rechtsöffnung zu erteilen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung brachte die Klägerin im Wesentlichen vor, bei den Forderungen handle es sich um ausstehende Mietzinse, Schadenersatzansprüche sowie Heiz- und Betriebskosten.

6.1.

Mit Klageantwort vom 4. November 2021 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Beklagte den folgenden Antrag:

" Die Rechtsbegehren Ziffer 1 und 2 der Klägerin seien abzuweisen,

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin."

Zur Begründung führte die Beklagte im Wesentlichen aus, die Forderungen seien infolge Erfüllung untergegangen.

7.

In ihrer Replik vom 26. November 2021 stellte die Klägerin folgende Anträge:

" 1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 163'129.50 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Oktober 2020 auf den Betrag von CHF 17'700.60, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Oktober 2020 auf den Betrag von CHF 8'850.30, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Januar 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. April 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juli 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Oktober 2021 auf den Betrag von CHF 26'550.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 11. Januar 2019 auf den Betrag von CHF 5'718.30, zuzüglich Zins von 5 % seit 17. August 2020 auf den Betrag von CHF 10'261.40, zuzüglich Zins von 5 % seit 11. Januar 2021 auf den Betrag von CHF 6'870.90, zuzüglich Zins von 5 % seit 29. April 2021 auf den Betrag von CHF 6'724.40, zuzüglich Zins von 5 % seit 10. Dezember 2018 auf den Betrag von CHF 800.00 sowie Betreibungs- und Zustellkosten von CHF 203.30 zu bezahlen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Klageerweiterung beziehungsweise des Nachklagerrechts;

2.

Es sei der Klägerin in der Betreibung Nr. L des Betreibungsamtes S. (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) für den in Betreibung gesetzten Betrag von CHF 15'860.85 zuzüglich 5 % Zins seit 16. September 2020 Rechtsöffnung zu erteilen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Die Klägerin hielt an ihrer Begründung fest, erhöhte jedoch den Streitwert im Wesentlichen mit der Begründung, es seien seit Klageeinreichung weitere Schadenersatzansprüche fällig geworden.

8.

Die Beklagte reichte innert Frist keine Duplik ein.

9.

9.1.

Mit Verfügung vom 7. Januar 2022 wurde die Streitsache ans Handelsgericht überwiesen. Den Parteien wurde zudem Frist bis zum 20. Januar 2022 angesetzt, um dem Handelsgericht schriftlich mitzuteilen, ob sie auf eine Hauptverhandlung verzichten oder ihre Schlussvorträge schriftlich einreichen wollen. Stillschweigen innert Frist galt sowohl als Verzicht auf Durchführung einer Hauptverhandlung als auch auf die Einreichung schriftlicher Schlussvorträge.

9.2.

Die Klägerin teilte mit Eingabe vom 11. Januar 2022 mit, sie verzichte auf die Hauptverhandlung gemäss Art. 233 ZPO.

9.3.

Die Beklagte teilte mit Eingabe vom 20. Januar 2022 mit, dass sie auf die Teilnahme der Hauptverhandlung verzichte.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Darunter fallen insbesondere die örtliche und die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Gemäss Art. 33 ZPO ist für Klagen aus Miete und Pacht das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig. Da sich vorliegend das Mietobjekt in R. (AG) befindet, ist die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte gegeben.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Prozesspartei betroffen ist, gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und die Prozessparteien im Handelsregister eingetragen sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend alle erfüllt, da die geschäftliche Tätigkeit der Klägerin als Vermieterin betroffen ist, der Streitwert über dem geforderten Betrag von Fr. 15'000.00 (Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) liegt und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind (KB II und III).

1.3. Objektive Klagehäufung

Ist das gleiche Gericht für mehrere Ansprüche gegen dieselbe Partei sachlich zuständig und die gleiche Verfahrensart anwendbar, kann die klagende Partei diese Ansprüche in einer Klage vereinen (Art. 90 ZPO). Gemäss Art. 93 Abs. 1 ZPO werden die Ansprüche für die Berechnung des Streitwerts zusammengerechnet, ausser sie schliessen sich gegenseitig aus. Zur Erstellung einer streitwertabhängigen sachlichen Zuständigkeit genügt es, wenn die so zusammengerechneten Ansprüche die Streitwertgrenze erreichen.¹

Vorliegend sind keine Hinweise vorhanden, wonach die objektive Klagehäufung der Klägerin unzulässig sein sollte.

2. Klageänderung

Die Voraussetzungen der Klageänderung von Art. 227 Abs. 1 lit. a ZPO (gleiche Verfahrensart des geänderten im Vergleich zum bisherigen Anspruch sowie sachlicher Zusammenhang des geänderten zum bisherigen Anspruch) sind erfüllt: Die Klägerin erweitert ihr in der Klage gestelltes

¹ BGE 142 III 788 E. 4.2.3.

Rechtsbegehren um den Betrag von Fr. 26'550.90 zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2021 auf einen Streitwert von Fr. 163'332.80 (Replik Rz. 6). Auch dieser zusätzliche Schadenersatzanspruch ist unter Berücksichtigung des Gesamtstreitwertes im ordentlichen Verfahren zu behandeln. Sowohl die in der Klage geltend gemachten Forderungen (Klage, Rechtsbegehren Ziff. 1) als auch der mit Replik zusätzlich geforderte Schadenersatzanspruch (Replik, Rechtsbegehren Ziff. 1) sind auf dasselbe Mietvertragsverhältnis der Parteien (vgl. KB 1) zurückzuführen. Damit ist auch der erforderliche sachliche Zusammenhang gegeben.² Die Änderung der Klage im Sinne einer Streitwertanpassung auf Fr. 163'332.80 ist demnach zulässig.

3. Mietzinse

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, die Parteien hätten einen Mietvertrag über Büroflächen im 9. OG, ein Archiv im 1. UG, 5 Aussenparkplätze und 5 gedeckte Parkplätze in der Liegenschaft I-Strasse in R. abgeschlossen, mit Mietbeginn am 1. Oktober 2015 (Klage Rz. 13; KB 1). Dabei sei ein monatlicher Bruttomietzins von Fr. 8'850.30 geschuldet gewesen, der jeweils im Voraus in vierteljährlichen Raten, spätestens bis zum Ersten eines jeden Quartals zu bezahlen gewesen sei (Klage Rz. 14 ff.; KB 1).

Infolge Zahlungsverzug habe die Klägerin das Mietverhältnis mit Datum vom 26. Oktober 2020 auf den 30. November 2020 gekündigt. Die Abnahme habe am 1. Dezember 2020 stattgefunden (Klage Rz. 17; KB 1a f.). Die Beklagte habe den geschuldeten Mietzins für die Monate Oktober und November 2020 im Betrag von Fr. 17'700.60 bis heute nicht bezahlt (Klage Rz. 28). Darüber habe die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 25. Februar 2021 in Kenntnis gesetzt (Replik Rz. 10; KB 13).

3.1.2. Beklagte

Die Beklagte behauptet, sie habe alle offenen Mietzinsforderungen am 20. bzw. 23. November 2020 beglichen (Klageantwort Absatz 1 f.).

3.2. Rechtliches

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter den Mietzins für eine zum Gebrauch überlassene Sache zu leisten (Art. 253 OR). Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist (Art. 257c OR).

² BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 227 N 32.

3.3. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, dass ein Mietvertrag betreffend Büroflächen im 9. OG, ein Archiv im 1. UG, 5 Aussenparkplätze und 5 gedeckte Parkplätze in der Liegenschaft I-Strasse in R. zwischen den Parteien bestand, sie die Mietobjekte nutzte und per 1. Dezember 2020 zurückgab. Sie bestreitet jedoch, dass offene Mietzinsforderungen bestünden und stellt sich auf den Standpunkt, dass alle geschuldeten Mietzinse bis zum 23. November 2020 bezahlt worden seien (Klageantwort Absatz 1).

Aus dem durch die Klägerin in ihrer Replik ins Recht gelegte Zahlungsjournal ergibt sich, dass bis zum Ende des Mietvertrages am 30. November 2020 insgesamt zwei Mietzinse unbezahlt blieben (KB 12). Die Beklagte behauptet zudem nicht, für welche Mietzinsforderungen ihre Zahlungen jeweils getätigt wurden. Solches ergibt sich denn auch nicht aus den von ihr mit der Antwort ins Recht gelegten Zahlungsbelegen. Mangelt es an einer Erklärung des Schuldners, welche Schuld er tilgen will und liegt keine schuldbezeichnende Quittung des Gläubigers vor, ist eine Zahlung auf die zuerst betriebene Schuld und bei fehlender Betreuung auf die früher verfallene Schuld anzurechnen (Art. 86 f. OR). Folglich werden die von der Beklagten am 20. und 23. November 2020 geleisteten Zahlungen zuerst auf die ältesten Mietzinsforderungen angerechnet, sodass die Mietzinse für die Monate Oktober und November 2020 unbezahlt bleiben.

Die Beklagte schuldet der Klägerin die Mietzinse für die Monate Oktober und November 2020 Bruttomietzinse von je Fr. 8'850.30, d.h. total Fr. 17'700.60.

4. Schadenersatzansprüche

4.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei auf eine befristete Dauer von 20 Jahren bis September 2035 abgeschlossen worden. Es bestünden folglich ab Dezember 2020 quartalsweise fällig werdende Schadenersatzansprüche gegenüber der Beklagten wegen entgangenen Mietzinsen im Betrag von monatlich brutto Fr. 8'850.30 bis zur Wiedervermietung der Liegenschaft. Insgesamt bestehe ein Schadenersatzanspruch für die quartalsweise fällig gewordenen Mietzinse von Dezember 2020 bis Dezember 2021 über Fr. 115'053.90 (Klage Rz. 22 und 28; Replik Rz. 12 und 14; KB 1 und 12). Die Klägerin behauptet, trotz intensiver Wiedervermietungsbemühungen bis anhin keinen Ersatzmieter gefunden zu haben (Klage Rz. 18 ff.; KB 2-4).

4.2. Rechtliches

Der Mieter, dessen Vertrag wegen Zahlungsverzugs vorzeitig aufgelöst wurde (Art. 257d OR), schuldet dem Vermieter Schadenersatz für den durch die Vertragsverletzung entstandenen Schaden. Geschuldet ist das positive Interesse. Der Vermieter hat Anspruch auf eine Entschädigung, die

den vertraglich vereinbarten Mietzinsen entspricht, die ihm aufgrund der vorzeitigen Vertragsauflösung entgangen sind, das heisst während der Dauer von der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages bis zum Zeitpunkt, zu welchem die Mietsache objektiverweise hätte weitervermietet werden können, höchstens aber bis zum ersten ordentlichen Kündigungstermin.³ Den Vermieter trifft eine Schadenminderungspflicht. Er ist verpflichtet, sich um die Weitervermietung zu bemühen und den Schaden möglichst klein zu halten. Der Vermieter trägt die Beweislast für die Dauer, während der die Wohnung nicht weitervermietet werden konnte.⁴

4.3. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, dass das Mietverhältnis mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 mit Wirkung ab dem 30. November 2020 ausserordentlich gekündigt wurde (Klage Rz. 21) und dass sie das Mietobjekt per 1. Dezember 2020 zurückgegeben hat (Klage Rz. 17). Aufgrund der ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsverzugs der Beklagten (Art. 257d OR) schuldet diese den von der Klägerin verlangten Mietzins respektive das positive Interesse für die Monate Dezember 2020 – Dezember 2021, da in diesem Zeitraum die Mietsache nicht weitervermietet werden konnte und der unbestrittene ordentliche Kündigungstermin vom 30. September 2035 noch aussteht (Klage Rz. 22; vgl. auch KB 1 Ziff. 2.3).

Eine Verletzung der Schadenminderungsobligiegenheit durch die Klägerin wird nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich, im Gegenteil ist es die Klägerin, die diverse Weitervermietungsbemühungen ihrerseits aufzeigt (Klage Rz. 18 ff.; KB 2-4).

Die Beklagte schuldet der Klägerin für die Monate Dezember 2020 – Dezember 2021 Schadenersatz im Betrag von monatlich je Fr. 8'850.30, d.h. total Fr. 115'053.90.

5. Heiz- und Betriebskosten

5.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, insgesamt schulde die Beklagte ihr für die Abrechnungsperioden 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 und 2019/2020 einen Betrag von insgesamt Fr. 29'575.00 für Heiz- und Betriebskosten (Klage Rz. 23 ff.; KB 5-8).

5.2. Rechtliches

Während der Mietzins das Entgelt darstellt, welches der Mieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR), sind die Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Ge-

³ BGE 127 III 548 E. 5. Siehe auch SVIT-Kommentar-REUDT, 4. Aufl. 2018, Art. 257d N. 63 m.w.N.

⁴ BGE 127 III 548 E. 5 f.

brauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Bei Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser-⁵ und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR). Die Heizungskosten für nicht vermietete Geschäftsräume trägt der Vermieter (Art. 7 Abs. 1 VMWG). Betriebskosten sind etwa Kosten für: Reinigung, Hauswartung, Abwassergebühren, Kehrrichtabfuhrgebühren, Garten- und Umgebungspflege, Allgemeinstrom (nicht aber Individualstrom = Verbraucherkosten), Lift, Alarmanlagen, Kanalisationsgebühren, etc.⁶ Der gesetzliche Begriff der Nebenkosten ist zwingender Natur.⁷ Nicht nebenkostenfähig sind die Kosten für Reparatur und Erneuerungen von Anlagen.⁸

Weil das Mietrecht davon ausgeht, mit dem Mietzins seien auch die Nebenkosten abgedeckt, muss der Mieter Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR).⁹ Diese Bestimmung ist zwingend,¹⁰ gilt aber nicht für Heizungs- und Warmwasserkosten, da diese gesetzlich geregelt sind (Art. 5 VMWG).¹¹

5.3. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, dass die von der Klägerin behaupteten Heiz- und Betriebskosten geschuldet sind. Folglich sind der Klägerin die Beträge aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vom 11. Dezember 2018 über Fr. 5'718.30 (KB 5), vom 15. Juli 2020 über Fr. 10'261.40 (KB 6), vom 9. Dezember 2020 über Fr. 6'870.90 (KB 7) und vom 28. März 2021 über Fr. 6'724.40 (KB 8), d.h. total Fr. 29'575.00 zuzusprechen.

6. Autoeinstellhalle

Die Klägerin behauptet, die Beklagte schulde ihr Fr. 800.00 für die Benützung der Autoeinstellhalle für die Zeit vom 5. November 2018 bis 8. November 2018 (Klage Rz. 26; KB 9 f.).

Die Beklagte bestreitet nicht, dass der von der Klägerin behauptete Betrag von Fr. 800.00 geschuldet ist. Folglich ist erstellt, dass die Beklagte der Klägerin den Betrag von Fr. 800.00 für die Benützung der Autoeinstellhalle im Zeitraum vom 5. November 2018 bis 8. November 2018 schuldet (KB 9 f.).

⁵ Vgl. für Heizungs- und Warmwasserkosten Art. 5 VMWG.

⁶ WYTTEBACH, in: Müller (Hrsg.), Wohn- und Geschäftsraummiere: Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, 2016, N. 6.7; SVIT-Kommentar-BIBER, 4. Aufl. 2018, Art. 257-257b OR N. 12.

⁷ BGer 4A_194/2012 vom 20. Juli 2012 E. 2.2; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 6), Art. 257-257b OR N. 2.

⁸ WYTTEBACH (Fn. 6), N. 6.32; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 6), Art. 257-257b OR N. 14.

⁹ Vgl. auch WYTTEBACH (Fn. 6), N. 6.1.

¹⁰ WYTTEBACH (Fn. 6), N. 6.38.

¹¹ WYTTEBACH (Fn. 6), N. 6.10.

7. Zwischenfazit

Insgesamt schuldet die Beklagte der Klägerin Forderungen von Fr. 163'129.50, bestehend aus den Beträgen von Fr. 17'700.60, Fr. 115'053.90, Fr. 29'575.00 und Fr. 800.00.

8. Verzugszinsen

8.1. Klägerin

Die Beklagte schulde Verzugszinsen von 5 % auf die Mietzins- und Schadenersatzforderungen aus dem Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten jeweils seit Verfalltag der entsprechenden Forderungen, d.h. seit dem Ersten eines jeden Quartals (Klage Rz. 33 f.).

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie die Rechnung für die Benützung der Autoeinstellhalle seien jeweils innert 30 Tagen seit Zustellung fällig gewesen. Ab diesem Zeitpunkt sei ein Verzugszins von 5 % geschuldet (Klage Rz. 35 f.).

8.2. Rechtliches

Nach Art. 104 Abs. 1 OR hat der Schuldner Verzugszinsen zu leisten, wenn er sich mit der Zahlung der Geldschuld im Verzug befindet. Der gesetzliche Verzugszins beträgt 5 % p.a. (Art. 104 Abs. 1 OR).

Der Schuldner einer fälligen Forderung gerät entweder durch Mahnung (Art. 102 Abs. 1 OR) oder, sofern die Parteien einen bestimmten Verfalltag verabredet haben, schon mit dessen Ablauf (Art. 102 Abs. 2 OR), in Verzug. Praxisgemäss gerät er auch mit Ablauf einer in einer Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie „zahlbar 30 Tage netto“, ohne weitere Mahnung in Verzug.¹² Im Bereich der Miete gelten die in den Mietverträgen vereinbarten Zahlungstermine regelmässig als Verfalltage, z.B.: «Zahlbar in monatlichen/quartalsweisen Raten im Voraus, je auf den 1. des Monats/Quartals».¹³ Bei periodisch anfallenden Zahlungen kann aus Praktikabilitätsgründen ein mittlerer Verfall angenommen werden.¹⁴

8.3. Würdigung

8.3.1. Mietzinse und Schadenersatzansprüche

Der Mietvertrag sieht in Ziff. 3.3 mit dem ersten Tag eines jeden Quartals einen Verfalltag für den vierteljährlich zu bezahlenden Mietzins vor (KB 1). Folglich sind der Klägerin Verzugszinsen von 5 % auf den Mietzins von Fr. 17'700.60 seit 1. Oktober 2020 für die Monate Oktober und November 2020 zuzusprechen sowie Verzugszinsen von 5 % auf die Schadenersatzansprüche von Fr. 8'850.30 seit 1. Oktober 2020 für den Monat Dezember

¹² AGVE 2003, S. 38; BK OR I-WIEGAND, 6. Aufl. 2015, Art. 102 N. 9b m.w.N.; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei «zahlbar innert 30 Tagen», SJZ 2019, S. 150 f. m.w.N.

¹³ BGer 5C.97/2006 vom 30. Juni 2006 E. 2.3.1; SVIT-Kommentar-BIBER, 4. Aufl. 2018, Art. 257c OR N. 10; BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, 7. Aufl. 2020, Art. 102 N. 10.

¹⁴ Vgl. BGE 131 III 12 E. 9.5.

2020, von Fr. 26'550.90 seit 1. Januar 2021 für die Monate Januar bis März 2021, von Fr. 26'550.90 seit 1. April 2021 für die Monate April bis Juni 2021, von Fr. 26'550.90 seit 1. Juli 2021 für die Monate Juli bis September 2021, von Fr. 26'550.90 seit 1. Oktober 2021 für die Monate Oktober bis Dezember 2021.

8.3.2. Heiz- und Betriebskosten

Die Klägerin fordert einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 5'718.30 seit 11. Januar 2019. Die entsprechende Rechnung der Klägerin datiert vom 11. Dezember 2018 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 5), so dass sich die Beklagte, unter der Annahme diese Rechnung am 12. Dezember 2018 empfangen zu haben, ab dem 12. Januar 2019 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 12. Januar 2019 und nicht wie gefordert ab dem 11. Januar 2019 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 5'718.30 zuzusprechen.

Ebenso fordert die Klägerin einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 10'261.40 seit 17. August 2020. Die entsprechende Rechnung datiert vom 15. Juli 2020 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 6), so dass sich die Beklagte am 17. August 2020 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 17. August 2020 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 10'261.40 zuzusprechen.

Weiter fordert die Klägerin einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 6'870.90 seit 11. Januar 2021. Die entsprechende Rechnung datiert vom 9. Dezember 2020 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 7), so dass sich die Beklagte am 11. Januar 2021 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 11. Januar 2021 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 6'870.90 zuzusprechen.

Schliesslich fordert die Klägerin einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 6'724.40 seit 29. April 2021. Die entsprechende Rechnung datiert vom 28. März 2021 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 8), so dass sich die Beklagte am 29. April 2021 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 29. April 2021 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 6'724.40 zuzusprechen.

8.3.3. Autoeinstellhalle

Die Klägerin fordert einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 800.00 seit 10. Dezember 2018. Die Rechnung der Klägerin datiert vom 8. November 2018 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 9), so dass sich die Beklagte am 10. Dezember 2018 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 10. Dezember 2018 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 800.00 zuzusprechen.

8.4. Zwischenfazit

Die Klägerin hat Anspruch auf Verzugszins von je 5 % auf den Betrag von Fr. 17'700.60 seit 1. Oktober 2020, auf den Betrag von Fr. 8'850.30 seit 1. Oktober 2020, auf den Betrag von Fr. 26'550.90 seit 1. Januar 2021, auf den Betrag von Fr. 26'550.90 seit 1. April 2021, auf den Betrag von Fr. 26'550.90 seit 1. Juli 2021, auf den Betrag von Fr. 26'550.90 seit 1. Oktober 2021, auf den Betrag von Fr. 5'718.30 seit 12. Januar 2019, auf den Betrag von Fr. 10'261.40 seit 17. August 2020, auf den Betrag von Fr. 6'870.90 seit 11. Januar 2021, auf den Betrag von Fr. 6'724.40 seit 29. April 2021 und auf den Betrag von Fr. 800.00 seit 10. Dezember 2018.

9. Betreuungskosten

9.1. Klägerin

Aufgrund der offenen Forderungen habe die Klägerin eine Betreuung eingereicht. Gemäss dem Zahlungsbefehl vom 17. September 2020 seien der Klägerin Betreuungskosten von Fr. 203.30 entstanden (Klage Rz. 27; KB 11).

9.2. Rechtliches

Gemäss Art. 68 Abs. 1 SchKG trägt der Schuldner die Betreuungskosten; der Gläubiger hat diese lediglich vorzuschüssen. Der Gläubiger ist berechtigt, von den Zahlungen des Schuldners die Betreuungskosten vorab zu erheben (Art. 68 Abs. 2 SchKG). Diese Bestimmung ist so zu verstehen, dass diese Kosten im Ergebnis zur Schuld geschlagen werden und vom Schuldner zusätzlich zu dem Gläubiger zugesprochenen Betrag zu bezahlen sind. Da die Betreuungskosten dem Gläubiger bei erfolgreicher Betreuung von Gesetzes wegen zustehen, bedarf es zur Durchsetzung der Kostenersatzpflicht weder eines Urteils noch eines Rechtsöffnungsentscheids.¹⁵

9.3. Würdigung

Entsprechend steht der Klägerin kein Anspruch auf Ersatz der Betreuungskosten zu, den sie mittels Klage durchsetzen könnte.

10. Rechtsöffnung

10.1. Klägerin

Schliesslich beantragt die Klägerin im in der Replik abgeänderten Rechtsbegehren Ziff. 2 die Erteilung der Rechtsöffnung für die Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes S. (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) im Betrag von Fr. 15'860.85 zuzüglich Verzugszins ab 16. September 2020.

10.2. Rechtliches

Ein Gläubiger, gegen dessen Betreuung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, hat seinen Anspruch im Zivilprozess geltend zu machen. Er kann die

¹⁵ BSK SchKG I-EMMEL, 3. Aufl. 2021, Art. 68 N. 16 m.w.N.

Fortsetzung der Betreuung nur aufgrund eines vollstreckbaren Entscheids erwirken, der den Rechtsvorschlag ausdrücklich beseitigt (sog. Anerkennungsklage; Art. 79 SchKG).

Beruhet die Forderung auf einem vollstreckbaren gerichtlichen Entscheid, so kann der Gläubiger beim Richter die Aufhebung des Rechtsvorschlags (definitive Rechtsöffnung) verlangen (sog. Rechtsöffnungsverfahren; Art. 80 Abs. 1 SchKG). Über Gesuche um Rechtsöffnung entscheidet der Richter des Betreibungsortes (Art. 84 Abs. 1 SchKG).

Während das Handelsgericht für die materiellrechtliche Anerkennungsklage nach Art. 79 SchKG sachlich zuständig ist, ist für das betreibungsrechtliche Rechtsöffnungsverfahren nicht das Handelsgericht, sondern der Rechtsöffnungsrichter, d.h. das jeweilige Bezirksgerichtspräsidium, sachlich zuständig (Art. 84 Abs. 1 SchKG sowie Art. 251 lit. a ZPO i.V.m. § 6 Abs. 1 lit. b EG ZPO).

10.3. Würdigung

Das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Klägerin kann – nach Treu und Glauben ausgelegt (vgl. Art. 52 ZPO) – nur so verstanden werden, dass sie die Beseitigung des Rechtsvorschlags der Beklagten im Sinne einer Anerkennungsklage nach Art. 79 SchKG und nicht eine Rechtsöffnung verlangt. Dafür ist das Handelsgericht sachlich zuständig.

Der Klägerin misslingt es aufzuzeigen, inwiefern der mit Zahlungsbefehl vom 17. September 2020 (KB 11) geltend gemachte Forderungsbetrag von Fr. 122'065.05 mit den in der vorliegenden Klage geltend gemachten Forderungen bzw. der beantragten Beseitigung des Rechtsvorschlags übereinstimmt. Zudem datiert der Zahlungsbefehl vom 17. September 2020, wohingegen die ausstehenden Mietzinse, Schadenersatzansprüche und ein Teil der Heiz- und Betriebskosten erst später fällig wurden (vgl. oben E. 8). Einzig die Forderungen in Bezug auf die Benützung der Autoeinstellhalle im Betrag von Fr. 800.00, die Heiz- und Betriebskosten im Betrag von Fr. 5'718.30 und Fr. 10'261.40 wären zu diesem Zeitpunkt bereits fällig gewesen (vgl. oben E. 8.3.2 f.).

Dementsprechend ist der Rechtsvorschlag nicht zu beseitigen.

11. Prozesskosten

Abschliessend sind die Prozesskosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Da die Klage mit Ausnahme der Zusprechung der Betreuungskosten vollumfänglich gutgeheissen wird, gilt die Beklagte als unterliegend und rechtfertigt es sich, ihr die gesamten Prozesskosten aufzuerlegen (Art. 106 ZPO).

11.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend einzig aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 163'332.80 (Zinsen werden nicht mitgerechnet [Art. 91 Abs. 1 Satz ZPO]) gemäss § 7 Abs. 1 Zeile 6 VKD gerundet Fr. 9'986.65. Hiervon ist gemäss § 13 Abs. 1 VKD bei wie hier nicht vollständig durchgeführtem Verfahren ein angemessener Abzug vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des verursachten gerichtlichen Aufwandes werden die Gerichtskosten deshalb auf total Fr. 5'000.00 festgesetzt. Sie werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 9'057.35 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte hat der Klägerin die von ihr zu tragenden Gerichtskosten von Fr. 5'000.00 zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Ein allfälliger Überschuss steht der Klägerin zu.

11.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung bemisst sich nach § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT. Die Grundentschädigung beträgt Fr. 16'983.30. Damit sind gemäss § 6 Abs. 1 AnwT unter anderem eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer Verhandlung abgegolten. Der Abschlag für die nicht durchgeführte Verhandlung (vgl. § 6 Abs. 2 AnwT) wird praxisgemäss mit dem Zuschlag für die erstellte Replik verrechnet (vgl. § 6 Abs. 3 AnwT). Für die geringen Aufwendungen ist ein Abzug von 25 % vorzunehmen (§ 7 Abs. 2 AnwT). Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 13'120.00.

Der beantragte Mehrwertsteuerzuschlag ist der Klägerin nicht zuzusprechen, da sie mehrwertsteuerpflichtig¹⁶ und damit auch vorsteuerabzugsberechtigt ist.¹⁷

¹⁶ <<https://www.uid.admin.ch/>[...]> (zuletzt besucht am 21. Januar 2022).

¹⁷ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/jb/dokumente_6/obergerichte/handelsgericht/Merkblatt_MwSt.pdf> (zuletzt besucht am 21. Januar 2022).

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** der **Klage** wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 163'129.50 zuzüglich Zins von je 5 % auf Fr. 17'700.60 ab 1. Oktober 2020, auf Fr. 8'850.30 ab 1. Oktober 2020, auf Fr. 26'550.90 ab 1. Januar 2021, auf Fr. 26'550.90 ab 1. April 2021, auf Fr. 26'550.90 ab 1. Juli 2021, auf Fr. 26'550.90 ab 1. Oktober 2021, auf Fr. 5'718.30 ab 12. Januar 2019, auf Fr. 10'261.40 ab 17. August 2020, auf Fr. 6'870.90 ab 11. Januar 2021, auf Fr. 6'724.40 ab 29. April 2021 und auf Fr. 800.00 ab 10. Dezember 2018 zu bezahlen.

2.

Rechtsbegehren-Ziff. 2 der Klage wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 9'057.35 verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin den Betrag von Fr. 5'000.00 direkt zu ersetzen.

4.

Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 13'120.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Doppel der Eingabe vom 20. Januar 2022)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach mit Doppel der Eingabe vom 11. Januar 2022)

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

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit An-

gabe 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. 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).

Aarau, 21. Januar 2022

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin-StV.:

Vetter

Sprenger

