

HOR.2021.38 / ms / mv

Urteil vom 13. Dezember 2021

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
Ersatzrichter Meichssner
Handelsrichter Bäumlin
Handelsrichter Felber
Handelsrichter Meyer
Gerichtsschreiber Sulser
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. (GR). Sie bezweckt hauptsächlich [...] (KB III).

3.

Im Jahr 2015 kaufte die Klägerin (vormals C.) die Liegenschaft an der X-Strasse in S. (AG) von der Beklagten (vormals D.) (Klage Rz. 13).

4.

4.1.

Vor bzw. nach Verkauf der Liegenschaft an der X-Strasse in S. mietete die Beklagte "von sich selbst" (Klage Rz. 20 und 22; KB 4 und 5) bzw. von der Klägerin (Klage Rz. 16; KB 2) diverse Räumlichkeiten in besagter Liegenschaft.

4.2.

Ebenso schloss die Klägerin mit der E. (vormals F.) am 30. September 2015 einen Mietvertrag über Räumlichkeiten derselben Liegenschaft, wobei der Mietvertrag die Beklagte als Solidarschuldnerin aufführte (Klage Rz. 24; KB 6).

5.

Am 25. Oktober 2019 schlossen die Parteien eine Schuldanerkenntnisvereinbarung und vereinbarten einen Abzahlungsplan (Klage Rz. 14; KB 1).

6.

Die Klägerin kündigte die Mietverhältnisse am 26. Oktober 2020 mit Wirkung auf den 30. November 2020 infolge Zahlungsverzug (Klage Rz. 19, 21, 23 und 26; KB 3 und 7).

7.

Die Klägerin liess die Beklagte mit drei Zahlungsbefehlen jeweils vom 17. Juni 2020 beim Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja betreiben. Die Klägerin erhob dagegen jeweils Rechtsvorschlag (Klage Rz. 36; KB 14a-14f).

8.

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

- " 1.
Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 852'921.80 zuzüglich Zins von 5 % seit 11. Oktober 2020 auf den Betrag von CHF 51'084.60, zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juni 2020 auf den Betrag von CHF 558'308.25, zuzüglich Zins von 5 % seit 16. August 2020 auf den Betrag von CHF 24'694.60, zuzüglich Zins von 5 % seit 10. Januar 2021 auf den Betrag von CHF 16'912.25, zuzüglich Zins von 5 % seit 29. April 2021 auf den Betrag von CHF 18'669.40, zuzüglich Zins von 5 % seit 29. März 2021 auf den Betrag von CHF 5'900.00, zuzüglich Zins von 5 % seit 15. Mai 2020 auf den Betrag von CHF 177'352.70 sowie Betreibungs- und Zustellkosten von CHF 589.10 zu bezahlen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Klageerweiterung beziehungsweise des Nachklagerechts;
2.
Es sei der Klägerin in der Betreuung Nr. K des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) für den in Betreuung gesetzten Betrag von CHF 179'876.50 zuzüglich 5 % Zins seit 16. September 2020 Rechtsöffnung zu erteilen;
3.
Es sei der Klägerin in der Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) für den in Betreuung gesetzten Betrag von CHF 434'124.50 zuzüglich 5 % Zins seit 16. September 2020 Rechtsöffnung zu erteilen;
4.
Es sei der Klägerin in der Betreuung Nr. M des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) für den in Betreuung gesetzten Betrag von CHF 51'084.60 zuzüglich 5 % Zins seit 16. September 2020 Rechtsöffnung zu erteilen;
- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

9.
Mit Verfügung vom 13. September 2021 bestätigte der Vizepräsident des Handelsgerichts den Parteien den Eingang der Klage und setzte der Klägerin Frist zur Leistung des Kostenvorschusses in Höhe von Fr. 22'205.10. Dieser wurde am 17. September 2021 bezahlt.

10.

10.1.

Mit Verfügung vom 20. September 2021 stellte der Vizepräsident der Beklagten das Doppel der Klage zu und setzte ihr zur Erstattung einer schriftlichen Antwort Frist bis zum 21. Oktober 2021 an.

10.2.

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2021 beantragte die Beklagte eine Fristerstreckung bis zum 12. November 2021.

10.3.

Mit Verfügung vom 25. Oktober 2021 wies der Vizepräsident das Fristerstreckungsgesuch ab und setzte der Beklagten eine letzte, nicht erstreckbare Frist bis zum 5. November 2021 für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an. Damit war die Androhung verbunden, dass das Gericht bei erneuter Säumnis einen Endentscheid fällt, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder zur Hauptverhandlung vorlädt (vgl. Art. 223 Abs. 2 ZPO). Die Beklagte blieb innert der angesetzten Nachfrist mit der Antwort säumig.

11.

Mit Verfügung vom 11. November 2021 wurde die Streitsache an das Handelsgericht überwiesen.

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 S. (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. Säumnis der Beklagten

Die Beklagte ist mit der Erstattung einer Klageantwort auch innert der ihr angesetzten Nachfrist gemäss Art. 223 Abs. 1 ZPO säumig geblieben. Bei zweimaliger Säumnis erlässt das Gericht entweder einen Endentscheid,

¹ BGE 142 III 788 E. 4.2.3.

sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 223 Abs. 2 ZPO).

Die in der Klageschrift vorgebrachten Tatsachenbehauptungen blieben von der Beklagten unbestritten und gelten daher als zugestanden. Daraus kann jedoch noch keine Anerkennung der klägerischen Rechtsbegehren abgeleitet werden. Gemäss Art. 153 Abs. 2 ZPO kann das Gericht bei erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache, d.h. bei fehlender Spruchreife, von Amtes wegen Beweis erheben. In diesem Fall hat das Gericht in der Regel eine Verhandlung anzusetzen.²

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endscheid (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Hierzu muss die Klage soweit geklärt sein, dass auf diese mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder die Klage durch Sachurteil erledigt werden kann. Letzteres setzt voraus, dass die Vorbringen der Klägerin nicht unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, denn andernfalls hat das Gericht seine Fragepflicht auszuüben (vgl. Art. 56 ZPO).³

3. Forderungen der Klägerin

3.1. Schuldanerkennung

3.1.1. Klägerin

Die Beklagte habe in einer Schuldanerkennungsvereinbarung vom 25. Oktober 2019 den offenen Forderungsbetrag aus dem Mietverhältnis zwischen den Parteien von Fr. 382'874.45 anerkannt (Klage Rz. 14 f.).

Der Abzahlungsplan habe 12 weitere monatliche Raten à Fr. 15'953.10 vorgesehen, zahlbar auf die Mitte eines jeden Monats, erstmals per 15. November 2019. Zudem habe sich die Beklagte verpflichtet insgesamt fünf quartalsweise Raten à Fr. 23'929.65 zu bezahlen, jeweils auf das Ende eines Quartals, erstmals per 31. Dezember 2019 (Rz. 14 f.; KB 1). Bei verspäteter Zahlung um mehr als zehn Tage, sei die noch unbeglichene Restschuld zuzüglich Verzugszinsen von 5 % ab dem Datum der ursprünglichen Fälligkeit der Forderungen sofort fällig gewesen (Klage Rz. 15.). Per 30. September 2020 bzw. 11. Oktober 2020 sei die Klägerin mit der Bezahlung von rund Fr. 11'201.85 im Rückstand gewesen, weshalb die gesamte Schuld sofort fällig geworden sei. Die Restschuld belaufe sich auf insgesamt Fr. 51'084.60 (Klage Rz. 27 ff.).

² LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl. 2016, Art. 223 N. 7.

³ Zum Ganzen: LEUENBERGER (Fn. 2), Art. 223 N. 5 und 6a; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 18 ff.

3.1.2. Rechtliches

Mit einer Schuldanerkennung erklärt der Anerkennende dem Anerkennungsempfänger, dass er ihm gegenüber eine Schuld hat.⁴ Die Schuldanerkennung bewirkt eine Umkehr der Beweislast.⁵ Der Gläubiger muss weder den Rechtsgrund seiner Forderung, noch die Verwirklichung anderer als der in der Urkunde aufgeführten Bedingungen beweisen.⁶ Die Schuldanerkennung hat aber grundsätzlich keinen Einfluss auf den materiellen Bestand der Forderung.⁷ Es obliegt lediglich dem Schuldner zu widerlegen, dass der Rechtsgrund der anerkannten Forderung nicht gültig ist, wobei er sich grundsätzlich auf sämtliche Einreden und Einwendungen (Erfüllung, Einrede der Nichterfüllung, Verjährung etc.) berufen kann, die sich gegen die anerkannte Schuld richten.⁸

3.1.3. Würdigung

Die Beklagte hat die klägerischen Behauptungen (Klage Rz. 14 und 29), die Beklagte habe die Forderung von Fr. 382'874.45 anerkannt, wobei Fr. 51'084.60 noch nicht beglichen worden seien, nicht bestritten. Diese Behauptungen gelten demnach als anerkannt (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO). Die Schuldanerkenntnisvereinbarung sieht die Abzahlung des anerkannten Betrages unter anderem in 12 monatlichen Raten à Fr. 15'953.10, zahlbar auf die Mitte eines jeden Monats, erstmals auf den 15. November 2019, sowie in fünf quartalsweisen Raten à Fr. 23'929.65, zahlbar auf das Ende eines jeden Quartals, d.h. per 31. Dezember 2019, 31. März 2020, 30. Juni 2020, 30. September 2020 sowie 31. Dezember 2020, vor (KB 1). Sollte eine der Raten mehr als 10 Tage verspätet bezahlt werden, werde die gesamte bis zu diesem Zeitpunkt noch unbezahlte Schuld zuzüglich Verzugszins von 5% seit der ursprünglichen Fälligkeit der Forderungen fällig. Es blieb unbestritten, dass die per 30. September 2020 fällig gewordenen Raten nicht vollständig geleistet wurden. Der Verzug trat demnach nach Ablauf von mehr als zehn Tagen ein, spricht frühestens am 11. Oktober 2020. Zu diesem Zeitpunkt betrug die unbezahlte Schuld noch Fr. 51'084.60, so dass die Beklagte der Klägerin den Betrag von Fr. 51'084.60 schuldet.

3.2. Mietverträge

3.2.1. Rechtliches

3.2.1.1. Mietzinsforderung

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter den Mietzins für eine zum Gebrauch überlassene Sache zu leisten (Art. 253 OR).

⁴ BGer 4A_147/2014 vom 19. November 2014 E. 4.4.1, 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3, 4A_426/2013 vom 27. Januar 2014 E. 3.4.

⁵ BGE 131 III 268 E. 4.3.2.

⁶ BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3.

⁷ BGE 131 III 268 E. 4.3.2.

⁸ BGE 131 III 268 E. 4.3.2.

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).

Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR).

3.2.1.2. Faktisches Vertragsverhältnis

Benutzt jemand eine Sache, ohne dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen ist, oder benutzt er sie über den Zeitpunkt hinaus, auf den der Vermieter ein bestehendes Mietverhältnis rechtsgültig gekündigt hat, so besteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein faktisches Vertragsverhältnis.⁹ Der Benützer hat für den effektiv ausgeübten Gebrauch der Sache eine Gegenleistung zu entrichten, die einem adäquaten Mietzins entspricht.¹⁰

3.2.1.3. Nebenkosten

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 Gebrauch 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-¹¹ 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.¹² Der gesetzliche Begriff der Nebenkosten ist zwingender Natur.¹³ Nicht nebenkostenfähig sind die Kosten für Reparatur und Erneuerungen von Anlagen.¹⁴

Weil das Mietrecht davon ausgeht, mit dem Mietzins seien auch die Nebenkosten abgedeckt, muss der Mieter Nebenkosten nur bezahlen, wenn er

⁹ BGE 131 III 257 E. 2, 119 II 437 3b; SVIT-Kommentar-ROHRER, 4. Aufl. 2018, Vorbemerkungen zu Art. 253-273c OR N. 35 f. m.w.N.

¹⁰ Vgl. BGer 4A_276/2018 vom 22. Juli 2019 E. 3.1 m.w.N.

¹¹ Vgl. für Heizungs- und Warmwasserkosten Art. 5 VMWG.

¹² 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.

¹³ BGer 4A_194/2012 vom 20. Juli 2012 E. 2.2; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 12), Art. 257-257b OR N. 2.

¹⁴ WYTTEBACH (Fn. 12), N. 6.32; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 12), Art. 257-257b OR N. 14.

dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR).¹⁵ Diese Bestimmung ist zwingend,¹⁶ gilt aber nicht für Heizungs- und Warmwasserkosten, da diese gesetzlich geregelt sind (Art. 5 VMWG).¹⁷

3.2.2. Mietvertrag betreffend Archiv, Empfang und Businesszimmer

3.2.2.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, die Parteien hätten einen Mietvertrag über ein Archiv im 1. Untergeschoss, einen Empfang im Erdgeschoss, 11 Businesszimmer im 10. Obergeschoss, 11 Businesszimmer im 11. Obergeschoss und 10 Businesszimmer im 12. Obergeschoss der Liegenschaft an der X-Strasse in S. abgeschlossen, mit Mietbeginn am 1. April 2016 (Klage Rz. 16). Dabei sei ein monatlicher Mietzins von Fr. 33'450.95 geschuldet gewesen inklusive Nebenkostenkontobeträge und MwSt. von 7.7 %, der jeweils im Voraus in vierteljährlichen Raten, spätestens bis zum Ersten eines jeden Quartals, erstmals pro rata bei Mietbeginn zu bezahlen gewesen sei. Trotz der Mietvertragskündigung vom 26. Oktober 2020 mit Wirkung auf 30. November 2020 infolge Zahlungsverzug (KB 3), seien die Mietobjekte erst am 1. Februar 2021 bzw. das Archiv im 1. UG erst am 2. März 2021 zurückgegeben worden (Klage Rz. 17 ff.).

Die Beklagte habe seit 1. November 2019 bis 1. Februar 2021 keine Mietzinse mehr bezahlt für das Archiv, den Empfang und die Businesszimmer. Insgesamt hätten sich die geschuldeten Mietzinse auf Fr. 501'764.25 belaufen (15 x Fr. 33'450.95) (Klage Rz. 30 f.).

3.2.2.2. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, dass ein Mietvertrag betreffend die titelgenannten Mietobjekte zwischen den Parteien bestand, sie die Mietobjekte nutzte und Mietzinszahlungen zwar geschuldet aber nicht geleistet wurden. Folglich sind die von der Klägerin behaupteten Mietzinse für die Monate November 2019 – Januar 2021 von je Fr. 33'450.95 inklusive Nebenkostenkontobeträgen und 7.7 % MwSt., total Fr. 501'764.25, ausstehend.

3.2.3. Mietvertrag betreffend Sauna und Waschraum

3.2.3.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, mit Datum vom 25. September 2015 habe die Beklagte mit sich selbst einen Mietvertrag betreffend die Sauna im 3. Obergeschoss bzw. einen Mietvertrag betreffend den Waschraum im 1. Obergeschoss der Liegenschaft an der X-Strasse in S. abgeschlossen, jeweils mit Mietbeginn ab 1. Oktober 2015. Es sei ein monatlicher Mietzins von Fr. 3'021.00 bzw. Fr. 748.60 inklusive Nebenkostenkontobeträge und MwSt. von 7.7 % vereinbart worden. Trotz der Mietvertragskündigung vom

¹⁵ Vgl. auch WYTTEBACH (Fn. 12), N. 6.1.

¹⁶ WYTTEBACH (Fn. 12), N. 6.38.

¹⁷ WYTTEBACH (Fn. 12), N. 6.10.

26. Oktober 2020 mit Wirkung auf 30. November 2020 infolge Zahlungsverzug, seien die Mietobjekte erst am 1. Februar 2021 zurückgegeben worden (Klage Rz. 20 ff.).

Die Beklagte habe seit 1. November 2019 bis 1. Februar 2021 keine Mietzinse mehr bezahlt für die Sauna bzw. den Waschraum. Insgesamt beliefen sich die geschuldeten Mietzinse auf Fr. 56'544.00 (15 x Fr. 3'021.00 und 15 x Fr. 748.60) (Klage Rz. 31).

3.2.3.2. Würdigung

Unabhängig der Frage, ob betreffend die titelgenannten Mietobjekte die fraglichen zwei Mietverträge auf die Klägerin übergegangen sind, ist unbestritten, dass die Beklagte diese Mietobjekte genutzt und dafür die entsprechenden Mietzinsszahlungen nicht geleistet hat. Folglich sind die Mietzinse bzw. die Kondiktionsansprüche für die Monate November 2019 – Januar 2021 für die titelgenannten Mietobjekte in Höhe von Fr. 45'315.00 und Fr. 11'229.00 jeweils inklusive Nebenkostenkontobeträgen und 7.7 % MwSt., total Fr. 56'544.00, ausstehend.

3.3. Solidarschuld

3.3.1. Klägerin

Mit Datum vom 30. September 2015 habe die Klägerin mit der heutigen E. einen Mietvertrag betreffend eine Bar, eine Terrasse im 14. Obergeschoss, Seminar-/Eventräumlichkeiten, ein WC und eine Garderobe im 13. Obergeschoss, ein Getränkelager im 12. Obergeschoss und Archiv-/Lagerräumlichkeiten im 1. Untergeschoss der Liegenschaft an der X-Strasse in S. vereinbart mit Mietbeginn am 1. April 2016. Als Solidarschuldnerin mit kumulativer Schuldübernahme sei die Beklagte aufgeführt worden. Dabei sei ein monatlicher Mietzins von Fr. 12'668.05 inklusive Nebenkostenkontobeträgen und MwSt. von 7.7 % geschuldet gewesen, der jeweils im Voraus in vierteljährlichen Raten, spätestens bis zum Ersten eines jeden Quartals, zu bezahlen gewesen sei. Trotz der Mietvertragskündigung vom 26. Oktober 2020 mit Wirkung auf 30. November 2020 infolge Zahlungsverzug, seien die Mietobjekte erst am 1. Februar 2021 bzw. die Mietobjekte im 1. Untergeschoss erst am 2. März 2021 zurückgegeben worden (Klage Rz. 24 ff.).

Die Mieterin (heutige E.) habe seit 1. Dezember 2019 bis 1. Februar 2021 keinen Mietzins mehr bezahlt. Insgesamt seien Fr. 177'352.70 (14 x Fr. 12'668.05) geschuldet (Klage Rz. 34 f.).

3.3.2. Rechtliches

Im Rahmen eines Solidarschuldverhältnisses (Art. 143 ff. OR) verpflichtet sich der Übernehmer, für die Hauptschuld solidarisch zu haften. Er begründet damit eine eigene, selbständige Verpflichtung. Die Solidarschuld ist

nicht subsidiär: Im Gegenteil erlaubt die Solidarverpflichtung dem Gläubiger den direkten Zugriff auf den Übernehmer.¹⁸

3.3.3. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, als Solidarschuldnerin kumulativ für die im Rahmen des Mietvertrages vom 30. September 2015 zwischen der E. und der Klägerin entstandenen Mietforderungen zu haften. Die Klägerin kann folglich ausstehende Beträge direkt bei der Beklagten einfordern. Weder das Bestehen des Mietvertrages noch die offenen Mietzinsforderungen für die Monate Dezember 2019 bis Januar 2021 werden bestritten. Die Beklagte schuldet der Klägerin folglich einen Betrag von Fr. 177'352.70 (14 x Fr. 12'668.05) inklusive Nebenkostenakontobeträgen und 7.7 % MwSt. aus dem Mietvertrag vom 30. September 2015 zwischen der E. und der Klägerin (KB 6).

3.4. Dachareal

3.4.1. Klägerin

Die Beklagte habe einer Drittperson eine Fläche auf dem Dach der Liegenschaft an der X-Strasse in S. vermietet ohne dazu berechtigt gewesen zu sein, die Fläche zu nutzen oder zu vermieten. Für die Nutzung der Fläche sei folglich ein Betrag von monatlich Fr. 100.00 geschuldet für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 28. Februar 2021, insgesamt Fr. 5'900.00 (Klage Rz. 33).

3.4.2. Würdigung

Es blieb unbestritten, dass die Beklagte einen Teil des Dachareals für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 28. Februar 2021 ohne Berichtigung an einen Dritten vermietete. Folglich ist erstellt, dass die Beklagte das Dachareal nutzte, ohne dass sie dazu berechtigt gewesen wäre. Demzufolge liegt ein faktisches Vertragsverhältnis vor oder eine Kondiktion gemäss Art. 62 ff. OR und die Beklagte hat für den effektiv ausgeübten Gebrauch der Sache eine Gegenleistung zu entrichten, die einem adäquaten Mietzins entspricht. Die Klägerin macht einen Mietzins von monatlich Fr. 100.00, insgesamt Fr. 5'900.00, geltend. Die Beklagte bestreitet den mit Rechnung vom 25. Februar 2021 verlangten Mietzins nicht. Folglich schuldet die Beklagte der Klägerin für die Benützung des Dachareals zwischen 1. April 2016 und 28. Februar 2021 einen Betrag von Fr. 100.00 pro Monat, d.h. total Fr. 5'900.00 (59 x Fr. 100.00).

¹⁸ BGE 125 III 257 E. 2b; BGer 2C_58/2015 und 2C_59/2015 vom 23. Oktober 2015 E. 5.5.1; KUKO OR-JUNG, 2014, Art. 145 N. 1.

3.5. Heiz- und Betriebskosten

3.5.1. Klägerin

Insgesamt schulde die Beklagte der Klägerin für die Abrechnungsperioden 2017/2018, 2018/2019 und 2019/2020 einen Betrag von Fr. 60'276.25 für Heiz- und Betriebskosten (Klage Rz. 32).

3.5.2. Würdigung

Die Beklagte bestreitet nicht, dass die von der Klägerin behaupteten Heiz- und Betriebskosten geschuldet sind. Folglich ist erstellt, dass die Beklagte der Klägerin die Beträge aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vom 15. Juli 2020 im Betrag von Fr. 22'059.85 (KB 8), ebenfalls vom 15. Juli 2020 im Betrag von Fr. 2'634.75 (KB 9), vom 9. Dezember 2020 im Betrag von Fr. 16'912.25 (KB 10), vom 28. März 2021 im Betrag von Fr. 491.40 (KB 11) und ebenfalls vom 28. März 2021 im Betrag von Fr. 18'178.00 (KB 12), d.h. total den Betrag von Fr. 60'276.25, schuldet.

3.6. Zwischenfazit

Insgesamt schuldet die Beklagte der Klägerin Forderungen von Fr. 852'921.80 bestehend aus den Beträgen von Fr. 51'084.60, Fr. 501'764.25, Fr. 45'315.00, Fr. 11'229.00, Fr. 177'352.70, Fr. 5'900.00 und Fr. 60'276.25.

4. Verzugszinsen

4.1. Klägerin

Die Beklagte schulde Verzugszinsen von 5 % auf den Mietzinsforderungen im Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten jeweils seit Verfalltag der entsprechenden Forderungen, d.h. seit dem Ersten eines jeden Monats bzw. dem Ersten eines jeden Quartals. Der mittlere Verfalltag für die Mietzinsforderungen vom 1. November 2019 bis 31. Januar 2021 liege beim 1. Juni 2020 (Klage Rz. 49).

Auch für die Mietzinsforderungen im Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der E. sei der Verzug jeweils am Ersten eines jeden Quartals eingetreten, weshalb der mittlere Verfalltag für die Mietzinsforderungen vom 1. Dezember 2019 bis 31. Januar 2021 beim 15. Mai 2020 liege (Klage Rz. 51).

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie die Rechnung für die Webcam seien jeweils innert 30 Tagen seit Zustellung fällig gewesen. Ab diesem Zeitpunkt sei ein Verzugszins von 5 % geschuldet (Klage Rz. 50).

4.2. 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.¹⁹ 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».²⁰ Bei periodisch anfallenden Zahlungen kann aus Praktikabilitätsgründen ein mittlerer Verfall angenommen werden.²¹

4.3. Würdigung

4.3.1. Schuldanerkennung

Für die noch offene Forderung von Fr. 51'084.60 aus der Schuldanerkenntnisvereinbarung vom 25. Oktober 2019 (KB 1) trat der Verzug am 11. Dezember 2020 ein (vgl. oben E. 3.1.3), so dass der Klägerin der beantragte Verzugszins von 5 % auf Fr. 51'084.60 ab 11. Dezember 2019 zuzusprechen ist.

4.3.2. Mietzinsforderungen betreffend Archiv, Empfang und Businesszimmer

Der Mietvertrag bezüglich titelgenannter Mietobjekte sieht in Ziff. 3.4 mit dem 1. Tag eines jeden Quartals einen Verfalltag für den vierteljährlich zu bezahlenden Mietzins vor (KB 2). Die Klägerin behauptet aus Praktikabilitätsgründen einen mittleren Verfall am 1. Juni 2020. Folglich ist der Klägerin ab dem 1. Juni 2020 ein Verzugszins von 5 % auf Fr. 501'764.25 zuzusprechen.

4.3.3. Mietzinsforderungen betreffend Sauna und Waschraum

Die Mietverträge bezüglich titelgenannter Mietobjekte sehen jeweils in Ziff. 5.5 mit "Ende des Vormonates" einen Verfalltag für die monatlich zu bezahlenden Mietzinse vor (KB 4 und 5). Folglich hat die Beklagte einen Anspruch auf Verzugszins von 5 % auf Fr. 56'544.00 ab dem 1. Juni 2020.

4.3.4. Solidarschuld

Der Mietvertrag bezüglich dem Mietvertrag zwischen der Klägerin und der heutigen E. sieht in Ziff. 3.4 mit dem 1. Tag eines jeden Quartals einen Verfalltag für den vierteljährlich zu bezahlenden Mietzins vor (KB 6). Die Klägerin behauptet aus Praktikabilitätsgründen einen mittleren Verfall am 15. Mai 2020. Folglich ist der Klägerin ab dem 15. Mai 2020 ein Verzugszins von 5 % auf Fr. 177'352.70 zuzusprechen.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ Vgl. BGE 131 III 12 E. 9.5.

4.3.5. Dachareal

Die Klägerin fordert einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 5'900.00 seit 29. März 2021 (Klage Rz. 50). Die Rechnung der Klägerin datiert vom 25. Februar 2021 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 13), so dass sich die Beklagte am 29. März 2021 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 29. März 2021 ein Verzugszins von 5 % auf Fr. 5'900.00 zuzusprechen.

4.3.5.1. Heiz- und Betriebskosten

Die Klägerin fordert einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 24'694.60 (Fr. 22'059.85 und Fr. 2'634.75) seit 16. August 2020. Die entsprechenden Rechnungen der Klägerin datieren vom 15. Juli 2020 und enthalten den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 8 f.), so dass sich die Beklagte am 16. August 2020 jeweils in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 16. August 2020 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 24'694.60 zuzusprechen.

Ebenso fordert die Klägerin einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 16'912.25 seit 10. Januar 2021. Die entsprechende Rechnung datiert vom 9. Dezember 2020 und enthält den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 10), so dass sich die Beklagte am 10. Januar 2021 in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 10. Januar 2021 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 16'912.25 zuzusprechen.

Schliesslich fordert die Klägerin einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 18'669.40 (Fr. 491.40 und Fr. 18'178.00) seit 29. April 2021. Die entsprechenden Rechnungen der Klägerin datieren vom 28. März 2021 und enthalten den Zahlungsvermerk "innert 30 Tagen" (KB 11 f.), so dass sich die Beklagte am 29. April 2021 jeweils in Verzug befand. Folglich ist der Klägerin ab dem 29. April 2021 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 18'669.40 zuzusprechen.

4.3.6. Zwischenfazit

Die Klägerin hat Anspruch auf Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 51'084.60 ab 11. Dezember 2019, von 5% auf den Betrag von Fr. 501'764.25 seit 1. Juni 2020, von 5% auf den Betrag von Fr. 56'544.00 seit 1. Juni 2020, von 5% auf den Betrag von Fr. 177'352.70 seit 15. Mai 2020, von 5 % auf den Betrag von Fr. 5'900.00 seit 29. März 2021, von 5 % auf den Betrag von Fr. 24'694.60 seit 16. August 2020, von 5 % auf den Betrag von Fr. 16'912.25 seit 10. Januar 2021 und von 5 % auf den Betrag von Fr. 18'669.40 seit 29. April 2021.

5. Betreuungskosten

5.1. Klägerin

Aufgrund der offenen Forderungen habe die Klägerin drei Betreibungen eingereicht. Gemäss den Zahlungsbefehlen vom 17. September 2020 seien der Klägerin Betreuungskosten von Fr. 589.10 entstanden (Klage Rz. 36; KB 14a-14f).

5.2. 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.²²

5.3. Würdigung

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

6. Rechtsöffnung

6.1. Klägerin

Schliesslich beantragt die Klägerin in den Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 die Erteilung der Rechtsöffnung für die Betreuung Nr. K des Betreibungsamtes Region Maloja im Betrag von Fr. 179'876.50, die Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes Region Maloja im Betrag von Fr. 434'124.50 und die Betreuung Nr. M des Betreibungsamtes Region Maloja im Betrag von Fr. 51'084.60 jeweils zuzüglich Verzugszins ab 16. September 2020.

6.2. Rechtliches

Ein Gläubiger, gegen dessen Betreuung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, hat seinen Anspruch im Zivilprozess geltend zu machen. Er kann die 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 Betreuungsortes (Art. 84 Abs. 1 SchKG).

²² BSK SchKG I-EMMEL, 3. Aufl. 2021, Art. 68 N. 16 m.w.N.

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).

6.3. Würdigung

Die Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 der Klägerin können – 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.

Dementsprechend sind die Rechtsvorschläge der Beklagten jeweils im Umfang der Gutheissung der Klage, d.h. in der Betreuung Nr. K des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 177'352.70 für die Solidarschuld (vgl. oben E. 3.3.3), in der Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 434'124.50 für die Mietzinsforderungen betreffend Archiv, Empfang und Businesszimmer (vgl. oben E. 3.2.2.2) und in der Betreuung Nr. M des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 51'084.60 für die Schuldanerkennung (vgl. oben E. 3.1.3) jeweils zuzüglich Verzugszins von 5 % seit dem 16. September 2020, zu beseitigen.

7. 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).

7.1. 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. 853'510.90 (Zinsen werden nicht mitgerechnet [Art. 91 Abs. 1 Satz ZPO]) gemäss § 7 Abs. 1 Zeile 9 VKD gerundet Fr. 22'205.10. 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. 7'500.00 festgesetzt. Sie werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 22'205.10 verrechnet (Art. 111 Abs. 1

ZPO). Ein allfälliger Überschuss steht der Klägerin zu. Die Beklagte hat der Klägerin die von ihr zu tragenden Gerichtskosten von Fr. 7'500.00 zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

7.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung bemisst sich nach § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT. Die Grundentschädigung beträgt Fr. 41'577.77. Damit sind gemäss § 6 Abs. 1 AnwT unter anderem eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer Verhandlung abgegolten. Für die nicht durchgeführte Verhandlung ist praxisgemäss ein Abschlag von 20 % gerechtfertigt (vgl. § 6 Abs. 2 AnwT). Davon ist ein weiterer Abzug von 25 % aufgrund der geringen Aufwendungen vorzunehmen (§ 7 Abs. 2 AnwT). Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 25'695.00.

Der beantragte Mehrwertsteuerzuschlag ist der Klägerin nicht zuzusprechen, da sie mehrwertsteuerpflichtig²³ und damit auch vorsteuerabzugsberechtigt ist.²⁴

²³ <https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=CHE-109.824.344> (zuletzt besucht am 13. Dezember 2021).

²⁴ 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 13. Dezember 2021).

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** der **Klage** wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 852'921.80 zuzüglich Zins von je 5 % auf Fr. 51'084.60 ab 11. Dezember 2019, auf Fr. 501'764.25 seit 1. Juni 2020, auf Fr. 56'544.00 seit 1. Juni 2020, auf Fr. 177'352.70 seit 15. Mai 2020, auf Fr. 5'900.00 seit 29. März 2021, auf Fr. 24'694.60 seit 16. August 2020, auf Fr. 16'912.25 seit 10. Januar 2021 und auf Fr. 18'669.40 seit 29. April 2021 zu bezahlen.

2.

Dementsprechend sind die Rechtsvorschläge der Beklagten jeweils im Umfang der Gutheissung der Klage, d.h. in der Betreuung Nr. K des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 177'352.70 für die Solidarschuld (vgl. oben E. 3.3.3), in der Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 434'124.50 für die Mietzinsforderungen betreffend Archiv, Empfang und Businesszimmer (vgl. oben E. 3.2.2.2) und in der Betreuung Nr. M des Betreibungsamtes Region Maloja im Umfang von Fr. 51'084.60 für die Schuldanererkennung (vgl. oben E. 3.1.3) jeweils zuzüglich Verzugszins von 5 % seit dem 16. September 2020, zu beseitigen.

2.1.

Der **Rechtsvorschlag** in der Betreuung Nr. K des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) wird im Umfang von Fr. 177'352.70 zuzüglich Zins von 5 % seit 16. September 2020 **beseitigt**.

2.2.

Der **Rechtsvorschlag** in der Betreuung Nr. L des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) wird im Umfang von Fr. 434'124.50 zuzüglich Zins von 5 % seit 16. September 2020 **beseitigt**.

2.3.

Der **Rechtsvorschlag** in der Betreuung Nr. M des Betreibungsamtes Region Maloja (Zahlungsbefehl vom 17. September 2020) wird im Umfang von Fr. 51'084.60 zuzüglich Zins von 5 % seit 16. September 2020 **beseitigt**.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'500.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von 22'205.10 verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin den Betrag von Fr. 7'500.00 direkt zu ersetzen.

4.

Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 25'695.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach)

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 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. 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, 13. Dezember 2021

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Sulser

