

HOR.2023.64 / sv

Urteil vom 4. Juni 2024

Besetzung	Oberrichter Egloff, Vizepräsident Ersatzrichterin Müller Handelsrichter John Handelsrichter Bäumlin Handelsrichter Wieland Gerichtsschreiberin-Stv. Vollenweider
-----------	---

Klägerin	A. _____ vertreten durch Dr. iur. Urban Hulliger, Rechtsanwalt, Kreuzplatz 5, Postfach, 8032 Zürich vertreten durch MLaw Christina Schlegel, Rechtsanwältin, Kreuzplatz 5, Postfach, 8032 Zürich
----------	---

Beklagte	B. ____ AG
----------	--------------------------

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

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin ist eine Stiftung mit Sitz in Q._____. Sie hat hauptsächlich [...] zum Zweck (Klagebeilage [KB] II).

Die Klägerin ist die heutige Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft (Klage Rz. 5). Sie hatte die Liegenschaft 2015 von der damaligen Eigentümerin erworben (Klage Rz. 15).

2.

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

3.

3.1.

Mit Datum vom 14. April 2015 schloss die damalige Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft, die C._____ AG, heutige D._____ AG in Liquidation (KB 3), mit der E._____ AG, heutige B._____ AG (KB III), einen Mietvertrag betreffend Büroräumlichkeiten im 4. Obergeschoss der Liegenschaft S-Strasse B, R._____ ab. Der Mietvertrag wurde für eine unbefristete Dauer abgeschlossen, wobei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart wurde. Als Kündigungstermine wurden der 31. März, der 30. Juni und der 30. September vereinbart (KB 1).

3.2.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin ging auch das Mietverhältnis mit der Beklagten auf diese über (Klage Rz. 15).

3.3.

3.3.1.

Mit Nachtrag zum Mietvertrag vom 14. April 2015 vereinbarten die C._____ AG und die Beklagte am 2. November 2016, dass die Beklagte ihre Mieträumlichkeiten mit einer Fläche von 191.15 m² im 4. Obergeschoss der streitgegenständlichen Liegenschaft per 30. September 2016 abgibt und per 1. Oktober 2016 stattdessen das Mietobjekt im 6. Obergeschoss nord mit 88.00 m² mietet (Klage Rz. 16; KB 4).

3.3.2.

Am 24. November 2016 wurde der Abtausch der vorgenannten Büroräumlichkeiten rückwirkend bereits per 1. September 2016 festgelegt (KB 5).

3.3.3.

Neu musste die Beklagte Fr. 225.00 anstelle von Fr. 245.00 pro m² pro Jahr bezahlen. Sodann wurde die Position Nebenkosten-Akonto auf einen Betrag von Fr. 179.65 pro Monat gesenkt. Für die Parkplätze war weiterhin

ein monatlicher Betrag von Fr. 100.00 geschuldet. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 7.7 % betrug der monatliche Bruttomietzins ab dem 1. September 2016 Fr. 2'078.25 (Klage Rz. 13 – 14, 16 – 17).

3.4.

Im Hinblick auf die von der Beklagten gemietete Fläche besteht noch eine Mietzinskaution bei der F._____ AG. Die Mietzinskaution lautet auf die E._____ AG, heutige B._____. Dannzumal ist eine Mietzinskaution von Fr. 10'000.00 einbezahlt worden (KB 6; Klage Rz. 18).

4.

Bereits am 10. September 2021 wurde in vorliegender Angelegenheit eine Klage hängig gemacht. Im Verfahren HOR.2021.36 hat die Beklagte die Forderung der Klägerin anerkannt, weshalb das Verfahren mit Verfügung vom 9. November 2021 abgeschlossen wurde (KB 10). Anschliessend hat die Beklagte den ausstehenden Betrag beglichen (Klage Rz. 21).

5.

Mit Klage vom 18. Dezember 2023 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Klägerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 38'371.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit 15. Oktober 2022 auf den Betrag von CHF 37'695.00, zuzüglich Zins zu 5 % seit 27. Mai 2022, eventualiter seit 20. September 2023 auf den Betrag von CHF 676.00 zu bezahlen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Klageerweiterung beziehungsweise des Nachklagerechts;

2.

Es sei die Klägerin für berechtigt zu erklären, die bei der F._____ AG, T._____, auf dem Mieterkautionssparkonto Nr. I, lautend auf den Namen der Beklagten (früher: E._____ AG), angelegte Mieterkaution (inklusive aufgelaufener Zinsen) vollumfänglich unter Anrechnung an den Betrag gemäss Ziff. 1 hiervor zu beziehen;

3.

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

Zur Begründung wurde ausgeführt, es handle sich um Ansprüche gestützt auf ein beendetes Mietverhältnis betreffend Geschäftsräume in der Liegenschaft S-Strasse B, R._____.

6.

6.1.

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2023 bestätigte der Präsident den Parteien den Eingang der Klage und setzte der Klägerin Frist bis zum 29. Januar 2024 zur Zahlung des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 3'592.00.

6.2.

Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss innert erstreckter Frist bezahlt hatte, setzte der Präsident der Beklagten mit Verfügung vom 9. Februar 2024 eine Frist bis zum 22. März 2024 zur Erstattung einer schriftlichen Antwort. Die Sendung konnte der Beklagten am 12. Februar 2024 zugestellt werden. Allerdings liess sich die Beklagte nicht innert Frist vernehmen.

6.3.

Nach Ausbleiben einer Antwort wurde der Beklagten mit Verfügung vom 27. März 2024 eine letzte, nicht erstreckbare Frist bis zum 17. April 2024 für die Erstattung einer Antwort unter Androhung der Säumnisfolgen gemäss Art. 223 Abs. 2 ZPO angesetzt. Die Verfügung konnte der Beklagten am 28. März 2024 zugestellt werden. Auch diese Frist liess die Beklagte unbenutzt verstreichen.

7.

Mit Verfügung vom 30. April 2024 wurde die Sache ans 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. Auf den Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache kann die mietende Partei von Wohn- oder Geschäftsräumen weder zum Voraus noch durch Einlassung verzichten (Art. 35 Abs. 1 lit. b ZPO).

Das Mietobjekt des streitgegenständlichen Mietverhältnisses befindet sich in R. _____. Die Gerichte des Kantons Aargau sind somit örtlich zuständig.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Das Handelsgericht des Kantons Aargau ist sachlich zuständig für die Beurteilung handelsrechtlicher Streitigkeiten (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 12 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO). Eine Streitigkeit gilt als handelsrechtlich, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO erfüllt. Erforderlich ist zunächst, dass die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist. Dies ist bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit

Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften grundsätzlich der Fall.¹ Weiter müssen die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sein (Art. 6 Abs. 2 lit. c ZPO). Schliesslich muss gegen den Entscheid des Handelsgerichts die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offenstehen (Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO). Dies bedingt in mietrechtlichen Fällen einen Streitwert von mindestens Fr. 15'000.00 (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Das vereinfachte Verfahren gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, soweit es sich um die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, den Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, den Kündigungsschutz oder die Erstreckung von Miet- oder Pachtverhältnisses handelt (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Das Handelsgericht ist in Fällen, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, nie zuständig. Damit ist das Handelsgericht für Streitigkeiten, die gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO zu beurteilen sind, nicht zuständig.²

Vorliegend sind beide Parteien im Handelsregister eingetragen und das streitgegenständliche Mietverhältnis betrifft eine Geschäftsliegenschaft. Der Streitwert beträgt Fr. 38'371.00, womit die Beschwerde an das Bundesgericht offen steht und die Streitwertgrenze für das vereinfachte Verfahren i.S.v. Art. 243 Abs. 1 ZPO überschritten ist. Sodann kommt das vereinfachte Verfahren auch nicht aufgrund der Art der Streitigkeit zur Anwendung, da es sich um Forderungen infolge des Zahlungsverzugs der Beklagten handelt. Somit gilt das ordentliche Verfahren und das Handelsgericht ist sachlich zuständig.

1.3. Objektive Klagenhäufung

Ist das gleiche Gericht für mehrere Ansprüche gegen dieselbe Partei sachlich zuständig und ist 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.³

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

¹ BGE 139 III 457 E. 3.2; VETTER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 6 N. 21b; SCHNEUWLY, Die sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte nach Art. 6 Abs. 2 ZPO, 2021, N. 804 je m.w.N.

² VETTER/BRUNNER, Die sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte – eine Zwischenbilanz, in: ZZZ 2013, S. 263.

³ BGE 142 III 788 E. 4.2.3.

2. Säumnis der Beklagten

Die Beklagte ist mit der Erstattung der schriftlichen Klageantwort säumig geblieben. Androhungsgemäss erlässt das Gericht entweder einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 2 ZPO).

Die in der Klage vorgebrachten Tatsachenbehauptungen blieben von der Beklagten unbestritten und gelten daher als zugestanden. Daraus kann jedoch noch keine Anerkennung der Rechtsbegehren der Klägerin 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.⁴

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endentscheid (Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 2 ZPO). Hierzu muss der Sachverhalt soweit geklärt sein, dass auf die Klage 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).⁵

3. Rechtsfolgen der Zahlungsverzugskündigung

3.1. Parteibehauptungen

Die Klägerin behauptet, dass sie der Beklagten mit Schreiben vom 16. September 2020 eine Mahnung mit Kündigungsandrohung wegen Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR zugesandt habe, nachdem die Beklagte mit ihren Mietzinszahlungen in Verzug geraten sei (Klage Rz. 19). Mit Datum vom 26. Oktober 2020 habe die Klägerin der Beklagten schliesslich das Mietverhältnis ausserordentlich infolge Zahlungsverzugs mit Wirkung auf den 30. November 2020 gekündigt. Die Rückgabe der Mietflächen sei am 1. Dezember 2020 erfolgt (Klage Rz. 20). Die Klägerin äussert, dass sie trotz intensiver Suchbemühungen seit dem Auszug der Beklagten die streitgegenständlichen Mietflächen inkl. der zwei Parkplätze bis heute nicht habe weitervermieten können (Klage Rz. 23). Bis April 2022 habe die H._____ AG die Vermarktung der Flächen übernommen. Dabei seien die Mietflächen auf verschiedenen Portalen und auf der Website der H._____ AG inseriert worden. Sodann sei eine Blache an der Fassade der streitgegenständlichen Liegenschaft angebracht worden (Klage Rz. 24). Seit April 2022 bis September 2023 habe die Klägerin die I._____ AG mit der Vermarktung der Mietflächen beauftragt. Auch die I._____ AG habe die

⁴ LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 1), Art. 223 N. 7.

⁵ Zum Ganzen: LEUENBERGER (Fn. 4), Art. 223 N. 5 und 6a; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 18 ff.

Mietflächen während ihrer Mandatierung auf diversen Plattformen sowie der eigenen Homepage inseriert. Ausserdem seien Shootings vor Ort durchgeführt worden, um die Liegenschaft optimal vermarkten zu können. Des Weiteren sei die J._____ gmbh beauftragt worden, eine Homepage, welche nur der Vermarktung der Liegenschaft S-Strasse B, R._____, diene, aufzusetzen. Im Rahmen dieses Projekts sei ein Logo, ein Projektname ("[...]") und ein Auftritt designt worden. Diese Homepage (www.aaa.ch) sei für die Zeit der Mandatierung der I._____ AG aktiv gewesen. Die J._____ gmbh sei zudem mit Onlinemarketing, einer Google-Ads Kampagne, einer Facebook- und LinkedIn-Kampagne beauftragt worden. Die J._____ gmbh habe darüber hinaus Vermarktungsunterlagen und Inserate kreiert (Klage Rz. 25 - 29). Es hätten für die vorliegend interessierende Dauer immer wieder Kontaktaufnahmen und Besichtigungen der Mietflächen stattgefunden. Bis heute hätten die Mietflächen aber noch nicht wiedervermietet werden können. Die Interessenten hätten bis heute keinen Mietvertrag abgeschlossen, weil beispielsweise die Flächen oder der Mietzins für sie nicht gepasst hätten und/oder keine Klimatisierung vorhanden gewesen sei (Klage Rz. 30).

Vertraglich hätten die Parteien eine Mindestdauer bis 30. Juni 2025 vereinbart. Da die Beklagte im Verfahren HOR.2021.36 bereits die Mietzinse und Schadenersatzansprüche bis Dezember 2021 anerkannt und bezahlt habe, mache die Klägerin vorliegend Schadenersatzansprüche in der Höhe der geschuldeten Mietzinse seit 1. Januar 2022 bis August 2023 geltend. Der vorliegend interessierende und geltend gemachte Nettomietzins für die Mietflächen und die beiden Parkplätze inkl. MwSt. belaufe sich auf Fr. 1'884.75 pro Monat (Fr. 1'650.00 + Fr. 100.00 + Fr. 134.75 [Mehrwertsteuer von 7.7 %]), was einer Gesamtforderung in Höhe von Fr. 37'695.00 (20 x Fr. 1'884.75) entspreche (Klage Rz. 17, 21 – 23, 31).

3.2. Rechtliches

Ist der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in einem ersten Schritt schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter in einem zweiten Schritt mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

Der Mieter, dessen Vertrag wegen Zahlungsverzugs vorzeitig aufgelöst wurde, hat dem Vermieter die Sache auf den Kündigungstermin hin zurückzugeben. Darüber hinaus schuldet der Mieter dem Vermieter nicht nur sämtliche rückständigen Mieten, sondern er muss den Vermieter nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch im Umfang des positiven Interesses schadlos halten (Art. 97 Abs. 1 OR). Der Schaden umfasst somit unter

anderem den Mietzinsausfall bis zum Zeitpunkt, zu dem die Sache objektiv wiedervermietet werden kann, wobei der Zeitpunkt des ordentlichen vertraglichen Ablaufs des ursprünglich abgeschlossenen Mietvertrages die Obergrenze bildet. Diesbezüglich muss der Vermieter nachweisen, dass er trotz ernsthafter Bemühungen nicht in der Lage war, die Wohnung unmittelbar nach der Kündigung des Mietvertrags weiterzuvermieten. Darüber hinaus ist auch der weitere Verspätungsschaden geschuldet. Den Vermieter trifft eine Schadenminderungspflicht.⁶

3.3. Würdigung

Vorliegend ist von Seiten der Klägerin ein schlüssiger Tatsachenvortrag zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzug erfolgt. Die Ausführungen der Klägerin werden von der Beklagten nicht bestritten. Zudem kann festgehalten werden, dass die Behauptungen der Klägerin mit den Erkenntnissen aus den ins Recht gelegten Nachweisen deckungsgleich sind. Ohnehin hat die Beklagte die Forderung, welche die Klägerin mit der Klage vom 10. September 2021 (HOR.2021.36) vollumfänglich geltend gemacht hat, anerkannt und bezahlt. Es ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung (Art. 257d OR) vorliegend gegeben sind und die Rückgabe der Mietflächen per 1. Dezember 2020 erfolgt ist.

Die Klägerin macht vorliegend eine Forderung in Höhe von Fr. 37'695.00 geltend. Die Klägerin hat mit schlüssigen Behauptungen und den ins Recht gelegten Urkunden plausibel dargetan, dass die Parteien eine Mindestvertragsdauer bis 30. Juni 2025 vereinbart haben und die Klägerin mittels diverser Inserate auf verschiedenen Plattformen sowie weiterer Vermarktungsmassnahmen ernsthafte Bemühungen zur Weitervermietung der streitgegenständlichen Flächen angestellt hat. Sodann ist der geltend gemachte Betrag auch in quantitativer Hinsicht nachvollziehbar. Von der Beklagten wird die Sachverhaltsdarstellung der Klägerin nicht bestritten. Eine Verletzung der Schadenminderungsobligation durch die Klägerin ist nicht ersichtlich. Die Beklagte schuldet der Klägerin für die Monate Januar 2022 – August 2023 Schadenersatz im Betrag von monatlich je Fr. 1'884.75, d.h. total Fr. 37'695.00.

4. Heiz- und Betriebskosten

4.1. 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 Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Bei Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des

⁶ BGE 127 III 548 E. 5 m.w.H.; SVIT Kommentar- REUDT, 4. Aufl. 2018, Art. 257d OR N 63; BSK OR-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N 13; ZK OR-Higi/Bühlmann, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 61-63.

Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser-⁷ und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR). Betriebskosten sind etwa Kosten für Reinigung, Hauswartung, Abwassergebühren, Kehrrichtabfuhrgebühren, Garten- und Umgebungspflege, Allgemeinstrom (nicht aber Individualstrom = Verbraucherkosten), Lift, Alarmanlagen, Kanalisationsgebühren, etc.⁸ Der gesetzliche Begriff der Nebenkosten ist zwingender Natur.⁹ Nicht nebenkostenfähig sind die Kosten für Reparatur und Erneuerungen von Anlagen.¹⁰

4.2. Würdigung

Die Klägerin macht ferner geltend, die Beklagte schulde ihr für Heiz- und Betriebskosten einen Betrag von Fr. 676.00 für die Abrechnungsperiode vom 1. Oktober 2020 bis 1. Dezember 2020 [recte: 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021] (Klage Rz. 32). Von der Beklagten wird weder Bestand noch Höhe der Forderung bestritten. In der Konsequenz ist der Klägerin der Betrag von Fr. 676.00, welcher in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 25. April 2022 ausgewiesen ist (KB 31), zuzusprechen.

5. Verzugszinsen

5.1. 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). Bei der Berechnung des Verzugszeitpunktes wird analog zu Art. 77 Abs. 1 Ziff. 1 OR der Tag, an dem der Verzug eintritt, nicht mitberechnet.¹¹

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

⁷ Vgl. für Heizungs- und Warmwasserkosten Art. 5 VMWG.

⁸ WYTENBACH, in: Müller (Hrsg.), Wohn- und Geschäftsraummiete: Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, 2016, N. 6.7; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 6), Art. 257-257b OR N. 12.

⁹ BGer 4A_194/2012 vom 20. Juli 2012 E. 2.2; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 6), Art. 257-257b OR N. 2.

¹⁰ WYTENBACH (Fn. 8), N. 6.32; SVIT-Kommentar-BIBER (Fn. 6), Art. 257-257b OR N. 14.

¹¹ SCHENKER, Die Voraussetzungen und die Folgen des Schuldnerverzugs im schweizerischen Obligationenrecht, 1988, N. 376.

¹² AGVE 2003, S. 38; BK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, 7. Aufl. 2019, Art. 102 N. 9b m.w.N.; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei «zahlbar innert 30 Tagen», SJZ 2019, S. 150 f. m.w.N.

5.2. Würdigung

5.2.1. Schadenersatz

Die Klägerin verlangt die Zahlung von Verzugszinsen zu 5 % seit 15. Oktober 2022 auf den Betrag von Fr. 37'695.00 (Mietzinsforderungen seit Januar 2022 bis August 2023; Klage Rz. 39 – 40). Nach der Parteivereinbarung gilt in Bezug auf den Mietzins samt Nebenkosten der letzte Tag des Vormonats als Verfalltag i.S.v. Art. 102 Abs. 2 OR (KB 1, Ziff. 5.5). Somit ist die Beklagte jeweils mit Ablauf dieses Tages für die monatlichen Mietzinsforderungen seit Januar 2022 bis August 2023 in Verzug geraten. Die Höhe des Verzugszinses beträgt gemäss Art. 104 Abs. 1 OR 5 %. Bei periodisch anfallenden Zahlungen kann aus Praktikabilitätsgründen ein mittlerer Verfall angenommen werden.¹³ Der mittlere Verfalltag ist vorliegend der 15. Oktober 2022. Somit schuldet die Beklagte für den ausstehenden Mietzins in Höhe von Fr. 37'695.00 seit Januar 2022 bis August 2023 ab dem 15. Oktober 2022 Verzugszinsen in dem von der Klägerin behaupteten Umfang.

5.2.2. Heiz- und Betriebskosten

Die Klägerin macht sodann bezüglich der Heiz- und Betriebskosten in Höhe von Fr. 676.00 Verzugszinsen zu 5 % seit 27. Mai 2022 (eventualiter seit 20. September 2023) geltend (Klage Rz. 39, 41). Im Mietvertrag vom 14. April 2015 haben die Parteien in Ziff. 12.3.1 Abs. 5 vereinbart, dass der Mieter Nachzahlungen betreffend Nebenkosten innert 30 Tagen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung zu leisten hat. Dabei gilt der dreissigste Tag als Verfalltag i.S.v. Art. 102 Abs. 2 OR (KB 1). Damit im Einklang steht auch der in der Rechnung der Klägerin vom 25. April 2022 erwähnte Zusatz "innert 30 Tagen" (KB 31). Aufgrund der widersprüchlichen Sachverhaltsdarstellung der Klägerin, bleibt allerdings unklar, ob die Heiz- und Betriebskostenabrechnung (KB 31) der Beklagten am 25. oder am 26. April 2022 zugestellt wurde (Klage Rz. 32, 41). Vorliegend wird darauf abgestellt, dass diese der Beklagten erst am 26. April 2022 zugegangen ist. Folglich befindet sich die Beklagte seit dem 27. Mai 2022 in Verzug und der Klägerin ist ab dem 27. Mai 2022 ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 676.00 zuzusprechen.

6. Sicherheitsleistung

Im Rahmen des zweiten Rechtsbegehrens verlangt die Klägerin, dass sie dazu berechtigt wird, die Mietkaution in Höhe von Fr. 10'000.00 unter Anrechnung an den zugesprochenen Betrag zu beziehen (Klage Rz. 38). Gemäss Art. 257e Abs. 3 OR darf die Bank die geleistete Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben.

¹³ Vgl. BGE 131 III 12 E. 9.5.

Gemäss Ziff. 13 Abs. 2 des Mietvertrages vom 14. April 2015 dient die streitgegenständliche Sicherheitsleistung für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis (KB 1). Die Klägerin verfügt über Ansprüche im Umfang von Fr. 38'371.00, die in Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen und damit von der Sicherstellung erfasst sind. Damit ist die Klägerin berechtigt zu erklären, die bei der F._____ AG, auf dem Mieterkautionssparkonto Nr. I, lautend auf die E._____ AG, angelegte Mieterkaution in der Höhe von Fr. 10'000.00 (inklusive aufgelaufener Zinsen; KB 6) unter Anrechnung an ihre Ansprüche zu beziehen.

7. Prozesskosten

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

7.1. Gerichtskosten

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten bestehen vorliegend einzig aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Bei der Festsetzung der Kosten ist von dem Streitwert der vorliegenden Klage auszugehen. Dieser wird durch das Rechtbegehren bestimmt, wobei Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens nicht zu berücksichtigen sind (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Demgemäss beträgt der Streitwert Fr. 38'371.00.

Der Grundansatz gemäss § 7 Abs. 1 VKD beträgt vorliegend Fr. 3'592.25 (Fr. 1'290.00 + 6.0 % des Streitwertes [Fr. 2'302.25]). Da sich die Beklagte nicht vernehmen liess und keine Verhandlung stattgefunden hat, ist der Betrag um die Hälfte auf Fr. 1'796.15 zu kürzen (§ 7 Abs. 3 VKD). Die Gerichtskosten werden mit dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss in der Höhe von Fr. 3'542.00 verrechnet, sodass die Beklagte der Klägerin Fr. 1'796.15 direkt zu ersetzen hat (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der verbleibende Überschuss steht der Klägerin zu.

7.2. Parteientschädigung

Die Beklagte hat der Klägerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung bemisst sich ebenfalls nach dem für die Gebühren relevanten Streitwert (§ 3 AnwT). Die Grundentschädigung beläuft sich gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT auf rund Fr. 7'194.50 (Fr. 2'590.00 + 12.0 % des Streitwertes [Fr. 4'604.50]), womit eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten sind (§ 6 Abs. 1 AnwT). Der Abzug für die nicht durchgeführte Verhandlung ist praxisgemäss mit 20 % zu gewichten. Davon ist ein weiterer Abzug aufgrund des nicht vollständig durchgeführten Verfahrens sowie der geringen Aufwendungen von 50 % vorzunehmen (§ 6 Abs. 2, § 7 Abs. 2 AnwT). Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl.

§ 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von Fr. 2'964.15, welche die Beklagte der Klägerin zu bezahlen hat.

Dem Antrag der Klägerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Klägerin ist gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹⁴ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Klage vom 18. Dezember 2023 ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 38'371.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit 15. Oktober 2022 auf den Betrag von Fr. 37'695.00, zuzüglich Zins zu 5 % seit 27. Mai 2022 auf den Betrag von Fr. 676.00 zu bezahlen.

2.

Die Klägerin wird berechtigt erklärt, die bei der F._____ AG, T._____, auf dem Mieterkautionssparkonto Nr. I, lautend auf die E._____ AG, angelegte Mieterkaution in der Höhe von Fr. 10'000.00 (inklusive aufgelaufener Zinsen) unter Anrechnung an den Betrag gemäss Ziff. 1 hiervor zu beziehen.

3.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 1'911.25 werden der Beklagten auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Klägerin in der Höhe von Fr. 3'542.00 verrechnet, sodass die Beklagte der Klägerin Fr. 1'911.25 direkt zu ersetzen hat.

4.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'964.15 zu bezahlen.

Zustellung an:

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

Mitteilung an:

¹⁴ 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/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf> (zuletzt besucht am 4. Juni 2024).

– die Obergerichtskasse

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, 4. Juni 2024

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Egloff

Vollenweider

