

HOR.2024.28 / aw

Urteil vom 19. Dezember 2024

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Ersatzrichterin Müller
Fachrichter Hauser
Fachrichter Meyer
Fachrichter Wieland
Gerichtsschreiberin-Stv. Walter

Klägerin **A. _____ SICAV**
vertreten durch Rechtsanwalt Christian Ruf, Rohrer Müller Partner AG,
Kreuzplatz 5, Postfach, 8032 Zürich

Beklagte **B. _____ GmbH**

Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend Forderung

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1. Parteien

1.1. Klägerin

Die Klägerin ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital ("société d'investissement à capital variable"; SICAV) mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt [...] (Klage Rz. 2; Klagebeilage [KB] 1).

1.2. Beklagte

Die Beklagte ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in R._____. Sie bezweckt insbesondere [...] (KB 3).

2.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. aaa in S._____ (KB 2), dessen Räumlichkeiten sie vermietet. Das Grundstück bildet Teil des C._____, für den die Klägerin als Fondsleitung handelt (Klage Rz. 3; KB 2).

3. Sachverhalt

3.1. Mietvertrag

Am 5. Januar 2016 schloss die H._____ AG für den C._____ mit der E._____ AG (tatsächlich: D._____ GmbH) und J._____ einen Mietvertrag betreffend Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft T-Strasse (Hallen 1-4), S._____ ab. Als Mietbeginn wurde der 1. Februar 2016, als Mietende der 31. Januar 2021 vereinbart. Der Mietzins betrug monatlich Fr. 5'130.00 brutto (inkl. MwSt.) (KB 4).

3.2.

Mit Nachtrag vom 5. bzw. 22. Januar 2018 vereinbarten die H._____ AG, die D._____ GmbH, J._____ und die Beklagte eine Übertragung des Mietvertragsverhältnisses von der D._____ GmbH und J._____ auf die Beklagte. Die Beklagte wurde zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls von J._____ vertreten (KB 5).

3.3.

Mit Schreiben vom 9. November 2018 erhöhte die H._____ AG den Mietzins per 1. Januar 2019 auf monatlich Fr. 5'172.80 brutto (inkl. MwSt.) (KB 8).

3.4.

Am 23. Oktober 2020 unterzeichneten die Parteien einen weiteren Nachtrag, mit welchem das Mietverhältnis mit Wirkung auf den 1. September 2020 von der Beklagten auf die G._____ GmbH übertragen wurde. Gleichzeitig verpflichtete sich die Beklagte, für die Einhaltung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zum nächsten vertraglichen Kündigungsstermin, längstens aber für zwei Jahre, solidarisch zu haften.

Schliesslich wurde die befristete Laufzeit des Mietvertrages um 5 Jahre bis zum 31. Januar 2026 verlängert (KB 9).

3.5. Zahlungsverzugskündigung

Nachdem die G._____ GmbH den Mietzins nicht mehr fristgerecht bezahlt hatte, kündigte die Klägerin den Mietvertrag ausserordentlich per Ende Februar 2021 (Klage Rz. 25, 40; KB 10). In der Folge wurde das Mietobjekt am 20. Oktober 2021 in Vollstreckung des Entscheids des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Baden vom 27. Juni 2021 (SZ.2021.84; KB 10) an die Klägerin zurückgegeben, jedoch noch nicht geräumt (Klage Rz. 25; KB 10). Am 25. Mai 2022 vereinbarte die Klägerin mit J._____, dass dieser das Mietobjekt bis zum 2. Juni 2022 räume, was dieser am 10. Juni 2022 tat (Klage Rz. 28, 30; KB 12).

3.6.

Per 1. September 2022 konnte die Klägerin das Mietobjekt neu vermieten (Klage Rz. 30).

3.7.

Mit Urteil vom 15. Mai 2023 hat das Bezirksgericht Bülach die G._____ GmbH aufgelöst und ihre Liquidation nach den Vorschriften über den Konkurs gemäss Art. 819 i.V.m. 731b Abs. 1^{bis} Ziff. 3 OR angeordnet. Mit Urteil des Konkursgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 1. November 2023 wurde über die G._____ GmbH mit Wirkung ab dem 1. November 2023 der Konkurs eröffnet. Dieser wurde gleichentags von demselben Gericht mangels Aktiven eingestellt (KB 18).

4. Betreibung

Mit Zahlungsbefehl vom 15. Dezember 2023 liess die Klägerin die Beklagte für den Betrag von Fr. 172'587.40 zzgl. 5 % Zins seit dem 1. August 2022 betreiben. Die Beklagte erhob dagegen am 25. Januar 2024 Rechtsvor-schlag (KB 14).

5. Klage

Mit Klage vom 15. Mai 2024 an das Handelsgericht des Kantons Aargau stellte die Klägerin die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 173'587.40 zu bezahlen, zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. August 2022.
2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

Zur Begründung wurde ausgeführt, es handle sich um Ansprüche aus einem Mietvertrag betreffend Geschäftsräume in der Liegenschaft T-Strasse, S._____.

6. Weitere Prozessgeschichte

6.1.

Mit Verfügung vom 16. Mai 2024 bestätigte der Vizepräsident den Parteien den Eingang der Klage und setzte der Klägerin eine Frist bis zum 31. Mai 2024 zur Bezahlung eines Gerichtskostenvorschusses von Fr. 10'345.00.

6.2.

Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss innert erstreckter Frist bezahlt hatte, stellte der Vizepräsident der Beklagten mit Verfügung vom 13. Juni 2024 das Doppel der Klage samt Beilagen zu und setzte ihr eine Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 27. August 2024.

6.3.

Da der Beklagten die Verfügungen vom 16. Mai 2024 und 13. Juni 2024 auf postalischem Weg nicht zugestellt werden konnten, wurden sie ihr am 24. Juni 2024 polizeilich zugestellt.

6.4.

Mit Eingabe vom 26. August 2024 (Postaufgabe: 22. August 2024) beantragte die Beklagte eine Fristerstreckung zur Erstattung der schriftlichen Antwort um 30 Tage. Mit Verfügung vom 26. August 2024 wies der Vizepräsident das Fristerstreckungsgesuch ab.

6.5.

Da die Beklagte innert der angesetzten Frist keine Antwort erstattete, setzte ihr der Vizepräsident mit Verfügung vom 2. September 2024 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 14 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an. Die Verfügung konnte ihr jedoch nicht zugestellt werden, da die Beklagte ihre Domiziladresse per 12. Juni 2024 geändert hatte. Infolgedessen wurde ihr mit Verfügung vom 4. Oktober 2024 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 10 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort angesetzt. Damit wurde die Androhung verbunden, dass das Gericht bei erneuter Säumnis einen Endentscheid fällt, sofern die Angelegenheit spruchreif ist oder zur Hauptverhandlung vorlädt (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Die Beklagte blieb auch innert der angesetzten Nachfrist mit der Antwort säumig.

7.

Mit Verfügung vom 06. Dezember 2024 überwies der Vizepräsident die Streitsache an das Handelsgericht.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

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

Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 33 ZPO). Die streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten befinden sich in S._____ (KB 4). Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich zudem aus der Gerichtsstandsvereinbarung, wonach sich die Parteien den zuständigen Behörden am Ort der gelegenen Sache unterwerfen (KB 4 Ziff. 10.7). Damit sind die Gerichte des Kantons Aargau 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).

Vorliegend sind beide Parteien im Handelsregister eingetragen und das streitgegenständliche Mietverhältnis betrifft eine Geschäftsliegenschaft. Der Streitwert beträgt Fr. 173'587.40, 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. Somit ist die Klage im ordentlichen Verfahren zu behandeln und das Handelsgericht ist sachlich zuständig.

2. Versäumte Klageantwort

Die Beklagte ist mit der Erstattung einer Klageantwort auch innert der ihr angesetzten Nachfrist gemäss Art. 223 Abs. 1 ZPO säumig geblieben. Bei

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.

zweimaliger Säumnis erlässt das Gericht entweder einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 223 Abs. 2 ZPO).

Die in der Klageschrift vorgebrachten Tatsachenbehauptungen sind unbestritten geblieben. Anerkannt sind damit die Tatsachen, nicht aber die klägerischen Rechtsbegehren. Bei erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache, d.h. bei fehlender Spruchreife, kann das Gericht nach Art. 153 Abs. 2 ZPO von Amtes wegen Beweis erheben. In diesem Fall hat das Gericht in der Regel eine Verhandlung anzusetzen.

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endentscheid. Hierzu muss der Sachverhalt soweit geklärt sein, dass auf die Klage mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder sie durch Sachurteil erledigt werden kann. Dies 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).²

3. Solidarschuld und Passivlegitimation

3.1. Behauptungen der Klägerin

Die Klägerin bringt vor, mit Nachtrag vom 23. Oktober 2020 habe sich die Beklagte als abtretende Partei ab dem 1. September 2020 zur Solidarhaftung für die Einhaltung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, längstens aber für zwei Jahre, verpflichtet (KB 9). Die Beklagte hafte also bis und mit 31. August 2022 für sämtliche Ausstände aus dem Mietvertrag solidarisch, auch wenn die Beklagte ab dem 1. September 2020 nicht mehr selber Mietpartei war (Klage Rz. 35). Es stehe der Klägerin frei zu wählen, von wem sie welche Forderung erhältlich machen möchte (Klage Rz. 39).

3.2. Rechtliches

Bei der Übertragung der Miete auf einen Dritten haftet die abtretende Partei solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre (Art. 263 Abs. 4 OR). Die Solidarschuld umfasst namentlich die Haftung für die nach der Übertragung fällig werdenden Mietzinse und die Entschädigung für unrechtmässigen Verbleib des Übernehmers in der Mietsache nach einer von diesem veranlassten ausserordentlichen Kündigung des Vermieters.³ Die Solidarschuld begründet eine

² Zum Ganzen: LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 1), Art. 223 N. 5 und 7; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 223 N. 18 ff.

³ BGE 121 III 408 E. 3; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 263 N. 7.

eigene, selbständige Verpflichtung. Sie ist nicht subsidiär, sondern erlaubt dem Gläubiger den direkten Zugriff auf den Unternehmer.⁴

3.3. Würdigung

Die Beklagte war selbst Mieterin des Mietobjekts, bevor das Vertragsverhältnis mit Vereinbarung vom 23. Oktober 2020 per 1. September 2020 auf die G._____ GmbH in Liquidation übergang (KB 9). Für die Mietzinsforderungen bis August 2020 ist sie selbst Schuldnerin. Sodann bestreitet sie nicht, dass sie als Solidarschuldnerin für die aus dem Mietvertrag zwischen der Klägerin und der G._____ GmbH in Liquidation entstandenen Verpflichtungen haftet. Dies ist im Übrigen auch durch den Übertragungsvertrag vom 23. Oktober 2020 belegt (KB 9). Die Klägerin ist folglich berechtigt, die behaupteten Forderungen aus diesem Mietverhältnis nach Wahl entweder von der G._____ GmbH in Liquidation oder der Beklagten in vollem Umfang zu verlangen. Die Beklagte ist damit in Bezug auf die vorliegende Streitigkeit passivlegitimiert.

4. Forderungen aus Mietverhältnis

4.1. Mietzinsforderungen

4.1.1. Behauptungen der Klägerin

Die Klägerin behauptet, die G._____ GmbH in Liquidation habe den monatlich geschuldeten Mietzins von Fr. 5'172.80 nicht mehr fristgerecht bezahlt (Klage Rz. 25). Ausstehend seien die Mietzinsforderungen für November 2020 bis Dezember 2020 (Fr. 10'345.60), März 2020 bis Dezember 2020 (Fr. 51'728.00) und Januar 2021 bis Februar 2021 (Fr. 10'345.60; Klage Rz. 33).

4.1.2. Rechtliches

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR). 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 am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist (Art. 257c OR).

4.1.3. Würdigung

Der Vortrag der Klägerin ist nicht schlüssig, soweit sie in ihrer Aufstellung der unbeglichenen Mietzinsforderungen diejenigen für die Monate November 2020 und Dezember 2020 doppelt aufführt (Klage Rz. 33). Diese Forderungen können nur einmal geltend gemacht werden. Die Beklagte hat nicht bestritten, dass die monatlichen Mietzinse von Fr. 5'172.80 für die Monate März 2020 bis Februar 2021 unbezahlt geblieben sind. Abzuziehen sind die von der Klägerin behaupteten erfolgten Zahlungen vom

⁴ 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.

29. September 2021 in der Höhe von Fr. 10'000.00 (Klage Rz. 33). In Anwendung von Art. 87 Abs. 1 OR sind diese an die zuerst verfallenen Mietzinsforderungen anzurechnen. Folglich schuldet die Beklagte der Klägerin die eingeklagten Mietzinse in der Höhe von total Fr. 52'073.60.

4.2. Heiz- und Betriebskosten

4.2.1. Behauptungen der Klägerin

Die Klägerin behauptet, es seien weiter auch die Heiz- und Betriebskosten für die Abrechnungsperioden Juli 2018 bis Juni 2019 in Höhe von Fr. 5'518.15 (KB 15), Juli 2019 bis Juni 2020 in Höhe von Fr. 5'977.90 (KB 16) und Juli 2020 bis Juni 2021 in Höhe von Fr. 6'561.75 (KB 17) ausstehend (Klage Rz. 33). Die Nebenkosten seien durch die unbestritten gebliebenen Nebenkostenabrechnungen für alle drei Perioden ausgewiesen (Klage Rz. 36).

4.2.2. Rechtliches

Die Nebenkosten sind 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- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR). 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).⁵ Diese Bestimmung ist zwingend,⁶ gilt aber nicht für Heizungs- und Warmwasserkosten, da diese gesetzlich geregelt sind (Art. 5 VMWG).⁷

4.2.3. 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 9. September 2020 in Höhe von Fr. 5'518.15 (KB 15), vom 26. April 2021 in Höhe von Fr. 5'977.90 (KB 16) und vom 10. November 2022 in Höhe von Fr. 6'561.75 (KB 17), d.h. total den Betrag von Fr. 18'057.80 schuldet.

4.3. Schadenersatz

4.3.1. Behauptungen der Klägerin

Die Klägerin fordert schliesslich Schadenersatz für die Monate März 2021 bis August 2022 à Fr. 5'172.80, total Fr. 93'110.40 (Klage Rz. 33). Die

⁵ Vgl. auch WYTTEBACH, in: Müller (Hrsg.), Wohn- und Geschäftsraummiete: Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, 2016, N. 6.1.

⁶ WYTTEBACH (Fn. 5), N. 6.38.

⁷ WYTTEBACH (Fn. 5), N. 6.10.

Mieterin, respektive die Beklagte, schulde nach Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin den Mietzins respektive das positive Interesse (Rz. 40).

4.3.2. Rechtliches

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. Er trägt die Beweislast für den Zeitraum, in dem das Mietobjekt nicht weitervermietet werden konnte.⁸

4.3.3. Würdigung

Der Mietvertrag sah eine Mietdauer bis zum 31. Januar 2026 vor. Aufgrund des Zahlungsverzugs der Mieterin kündigte die Klägerin den Mietvertrag per Ende Februar 2021. Damit hat die Mieterin die vorzeitige Beendigung des Vertrages verschuldet, weshalb die Klägerin Anspruch auf Ersatz des positiven Interesses hat. Sie konnte das Mietobjekt erst ab September 2022 neu vermieten. Die Frage, ob sie das Objekt objektiv bereits früher hätte vermieten können, ist zu verneinen, da die Mieterin die Halle entgegen dem Entscheid des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Baden vom 27. Juli 2021 nicht innert 10 Tagen geräumt hatte, sondern dies erst am 10. Juni 2022 durch J._____ erfolgte. Folglich schuldet die Beklagte der Klägerin Schadenersatz vom März 2021 bis August 2022 in Höhe von insgesamt Fr. 93'110.40.

4.4. Zwischenfazit

Insgesamt schuldet die Beklagte der Klägerin aus dem Mietvertrag eine Summe in der Höhe von insgesamt Fr. 163'241.80 bestehend aus den Beträgen Fr. 52'073.60 für Mietzinsforderungen, Fr. 18'057.80 für Heiz- und Betriebskosten und Fr. 93'110.40 Schadenersatz.

⁸ BGE 127 III 548 E. 5 m.w.H.; SVIT Kommentar-REUDT, 4. Aufl. 2018, Art. 257d OR N 63; BSK OR I-WEBER (Fn. 3), Art. 257d N 13; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 61-63.

5. Verzugszinsen

5.1. Behauptungen der Klägerin

Die Klägerin verlangt Verzugszinsen von 5 % auf Fr. 173'587.40 seit dem 1. August 2022 (Rechtsbegehren 1). Die Mietzinszahlungen seien gemäss Mietvertrag monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats fällig gewesen. Entsprechend seien sämtliche Mietzins- und Schadenersatzzahlungen spätestens mit Fälligkeit der letzten Teilforderung am 1. August 2022 fällig geworden und die Beklagte sei seither in Verzug (Klage Rz. 41).

5.2. Rechtliches

Der Schuldner hat Verzugszinsen von 5 % zu leisten, wenn er sich mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug befindet (Art. 104 Abs. 1 OR). Schuldnerverzug setzt die Fälligkeit der Forderung voraus (Art. 102 Abs. 1 OR). Fällig ist eine Forderung dann, wenn deren Gläubiger die Leistung fordern und einklagen darf.⁹ 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. Vereinbaren die Parteien, dass Mietzinsen jeweils im Voraus auf den ersten Tag des Monats zu leisten sind, so handelt es sich um eine Verfalltagsabrede i.S.v. Art. 102 Abs. 1 OR.¹⁰ Praxisgemäss gerät der Schuldner auch mit Ablauf einer in einer Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie „zahlbar 30 Tage netto“, ohne weitere Mahnung in Verzug.¹¹ Die Frist beginnt ab Zustellung zu laufen.¹² Stellt der Gläubiger dem Schuldner eine weitere Mahnung mit einer erneuten Zahlungsfrist zu, so hebt dies den bereits eingetretenen Verzug nicht auf.¹³

5.3. Würdigung

5.3.1. Mietzinsen

Vorliegend ist unbestritten, dass die Mietzinszahlungen monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats fällig waren. Der Verzugsbeginn liegt folglich jeweils vor dem von der Klägerin geforderten Beginn des Zinsenlaufs vom 1. August 2022. In Anwendung der Dispositionsmaxime von Art. 58 Abs. 1 ZPO sind der Klägerin die beantragten Verzugszinsen zuzusprechen. Die Beklagte schuldet der Klägerin folglich ab dem 1. August 2022 Verzugszinsen in Höhe von 5 % auf den Betrag von Fr. 52'073.60.

⁹ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band 1, 11. Aufl. 2020, N. 45; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band 2, 11. Aufl. 2020, N. 2153 ff.

¹⁰ BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 3), Art. 102 N. 10.

¹¹ AGVE 2003, S. 38; BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 3), Art. 102 N. 9b; BK OR-WE-BER/EMMENEGGER, 2. Aufl. 2020, Art. 102 N. 68 i.f.; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band I, 5. Aufl. 2023, N. 55.32; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei «zahlbar innert 30 Tagen», SJZ 2019, S. 150 f. je m.w.N.

¹² BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 3), Art. 102 N. 9b.

¹³ BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 3), Art. 102 N. 9b.

5.3.2. Heiz- und Betriebskosten

Die Beklagte wurde jeweils unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen mit den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vom 9. September 2020 in Höhe von Fr. 5'518.15 (KB 15), vom 26. April 2021 in Höhe von Fr. 5'977.90 (KB 16) und vom 10. November 2022 in Höhe von Fr. 6'561.75 (KB 17) in Verzug gesetzt. Der Verzugsbeginn liegt für die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vom 9. September 2020 und vom 26. April 2021 folglich vor dem von der Klägerin geforderten Beginn des Zinsenlaufs vom 1. August 2022. In Anwendung der Dispositionsmaxime von Art. 58 Abs. 1 ZPO sind der Klägerin die beantragten Verzugszinsen zuzusprechen. Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 10. November 2022 ist die Beklagte 30 Tage nach Zustellung der Rechnung und damit nach dem von der Klägerin geforderten Beginn des Zinsenlaufs in Verzug geraten. Die Beklagte schuldet der Klägerin somit Verzugszinsen in Höhe von 5 % auf Fr. 11'496.05 ab dem 1. August 2022 sowie auf Fr. 6'561.75 ab dem 12. Dezember 2022.

5.3.3. Schadenersatz

Mit Schreiben vom 18. September 2023 forderte die Klägerin die Beklagte auf, den Betrag von Fr. 173'587.40 inklusive den Schadenersatzforderungen in Höhe von Fr. 93'110.40 innert 30 Tagen zu bezahlen (KB 13). Da die entsprechenden Forderungen innerhalb von 30 Tagen zahlbar waren, fiel die Beklagte ab dem 31. Tag in Verzug. Der Verzugsbeginn liegt folglich nach dem von der Klägerin geforderten Beginn des Zinsenlaufs. Die Beklagte schuldet der Klägerin somit Verzugszinsen in Höhe von 5 % auf Fr. 93'110.40 ab dem 20. Oktober 2023.

5.4. Zwischenfazit

Die Beklagte schuldet der Klägerin jeweils Verzugszinsen in Höhe von 5 % auf Fr. 63'569.65 ab dem 1. August 2022, auf Fr. 6'561.75 ab dem 12. Dezember 2022 und auf Fr. 93'110.40 ab dem 20. Oktober 2023.

6. Prozesskosten

Abschliessend sind die Kosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin obsiegt zu über 94 %, weswegen es gerechtfertigt erscheint, die Prozesskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen einzig aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Gerichtsgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 173'587.40 (Zinsen werden nicht mitgerechnet [Art. 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO]) gestützt auf § 7 Abs. 1 Zeile 6 VKD Fr. 10'345.00. Aufgrund der geringen Aufwendungen sind sie in Anwendung von § 7 Abs. 3 VKD um 20 % zu vermindern, so dass sie auf

Fr. 8'276.00 festzusetzen sind. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss von der Beklagten zu tragen und werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 10'345.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Überschuss wird der Klägerin zurückerstattet. Die Beklagte hat der Klägerin die Gerichtskosten von Fr. 8'276.00 direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

6.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung besteht aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung der Parteien (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Bei ihrer Festsetzung ist von den kantonalen Tarifen auszugehen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). Gemäss § 3 ff. AnwT bemisst sich die Parteientschädigung grundsätzlich nach dem Streitwert. Dieser beträgt vorliegend Fr. 173'587.40. Die Grundentschädigung beläuft sich somit gestützt auf § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT auf Fr. 17'640.00, womit eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten sind (§ 6 Abs. 1 AnwT). Dem eingesparten Aufwand der behördlichen Verhandlung wird praxisgemäss mit einem Abschlag von 20 % Rechnung getragen (§ 6 Abs. 3 AnwT). Hinzu kommt der pauschale Auslagenersatz von praxisgemäss rund 3 % (§ 13 AnwT). Die Parteientschädigung beläuft sich somit gerundet auf insgesamt Fr. 14'535.00.

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** der Klage wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 163'241.80 nebst Zins zu 5 % auf den Betrag von Fr. 63'569.65 seit 1. August 2022, auf den Betrag von Fr. 6'561.75 seit 12. Dezember 2022 und auf den Betrag von Fr. 93'110.40 seit 20. Oktober 2023 zu bezahlen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'276.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Überschuss wird der Klägerin zurückerstattet. Die Beklagte hat der Klägerin den Betrag von Fr. 8'276.00 direkt zu ersetzen.

3.

Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 14'535.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung)

- die Beklagte

Mitteilung an:

- 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, 19. Dezember 2024

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Egloff

Walter

