

HSU.2018.117 / as / mv

Art. 81

Entscheid vom 9. Mai 2019

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
Gerichtsschreiber Müller

Gesuchstellerin **O. AG,** _____
vertreten durch lic. iur. Daniel Reudt, Rohrer Müller Partner AG, Rechts-
anwalt, General Guisan-Quai 32, 8002 Zürich

Gesuchsgegne- **V. AG,** _____
rin

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Mieterausweisung (Rechtsschutz in
klaren Fällen nach Art. 257 ZPO)

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Z. Zweck der Gesuchstellerin ist im Wesentlichen der Erwerb, die Überbauung, Veräusserung, Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften aller Art (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in L. Sie bezweckt insbesondere die Gewährung von Franchise-Verträgen im nationalen und internationalen Bereich der [...] Behandlungen; fachmännische Schulung sowie Betrieb von Marketing-Aktivitäten für die Franchise-Partner, um deren Sichtbarkeit zu erhöhen (GB 2).

3.

3.1.

Die Parteien schlossen am 3. November/5. Dezember 2017 einen Mietvertrag betreffend Laden-, Gewerbe- und Lagerräumlichkeiten im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Untergeschoss der Liegenschaft B.strasse, XYZ, ab (GB 3). Am 25. Juni 2018 vereinbarten die Parteien den Nachtrag Nr. 1 (GB 4).

3.2.

Infolge Zahlungsverzugs der Gesuchsgegnerin (vgl. GB 5) mahnte die L. AG die Gesuchsgegnerin mittels Schreiben vom 14. August 2018 und setzte ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung des ausstehenden Mietbetroffnisses an (GB 6).

3.3.

Mit amtlichem Formular vom 26. September 2018 wurde das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin auf den 31. Oktober 2018 gekündigt (GB 8).

3.4.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2018 wurde der Gesuchsgegnerin den Abnahmetermin auf Donnerstag, 1. November 2018, 15:00 Uhr, bekanntgegeben (GB 10). Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt nicht verlassen.

4.

Mit Gesuch vom 8. November 2018 (Postaufgabe: 8. November 2018) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihr gemieteten Laden-, Ge-

werbe- und Lagerräumlichkeiten, EG sowie 1. und 2. UG, in der Liegenschaft B.strasse, XYZ, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

2.

Es sei die zuständige Vollzugsbehörde (Polizei) anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe einen Anspruch auf Mietausweisung der Gesuchsgegnerin. Da die vorgebrachten Tatsachen unbestritten seien, der Sachverhalt sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei, sei dem Gesuch um schnellen Rechtsschutz im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO zu entsprechen.

5.

Die Gesuchsgegnerin erstattete am 5. Dezember 2018 ihre Gesuchsantwort und beantragte die Ausweisung mangels rechtsgültiger Kündigung abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchstellerin. Zur Begründung führte die Gesuchsgegnerin im Wesentlichen folgende zwei Gründe an: Einerseits sei die Kündigungsandrohung vom 14. August 2018 bei ihr aus unerklärlichen Gründen nicht eingegangen und andererseits sei die Kündigung vom 26. September 2018 nichtig. Offensichtlich sei diese von Frau D.G. und Frau O.N. unterzeichnet worden. Beide wären gemäss Handelsregistrauszug für die L. AG nicht zeichnungsbe-rechtigt (Gesuchantwortbeilage 1). Auch lege die Gesuchstellerin keine Vollmacht der Gesuchstellerin für diese Kündigung vor.

6.

Am 13. Dezember 2018 reichte die Gesuchstellerin eine Stellungnahme ein.

7.

Am 17. Dezember 2019 erliess der Vizepräsident folgenden Entscheid:

1.

Auf das Gesuch vom 8. November 2018 wird **nicht eingetreten**.

2.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 3'000.00 sind von der Gesuchstellerin zu tragen und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 3'000.00 verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

8.

Mit Urteil vom 15. April 2019 hob das Bundesgericht in Gutheissung der Beschwerde den Entscheid des Handelsgerichts vom 17. Dezember 2018 auf und wies die Sache zu neuer Entscheidung an das Handelsgericht zurück (BGer 4A_25/2019).

Der Vizepräsident zieht in Erwägung:

1. Bindung an das Rückweisungsurteil des Bundesgerichts

Eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung durch ein Rechtsmittelurteil des Bundesgerichts bewirkt, dass der Prozess in die Lage zurückversetzt wird, in der er sich vor Ausfällung des angefochtenen Entscheids befunden hat. Das Verfahren vor dem Handelsgericht ist somit – im Umfang des teilweise gutheissenden Bundesgerichtsurteils – (noch) nicht zum Abschluss gekommen. In diesem Rahmen ist die Streitsache vom Handelsgericht nochmals zu beurteilen.¹

Das Handelsgericht ist bei diesem neuen Urteil inhaltlich an den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts gebunden. Die zu Art. 66 OG ergangene Rechtsprechung hat auch unter der Geltung des BGG Bestand.² Demnach hat die kantonale Instanz, an die eine Sache zurückgewiesen wird, die rechtliche Beurteilung des Bundesgerichts, mit der die Zurückweisung begründet wird, ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Die Bindung beschlägt aber auch die Punkte des ersten Urteils, bezüglich jener keine Rückweisung durch das Bundesgericht erfolgt ist. Wie weit die Gerichte und die Parteien an die bundesgerichtliche Beurteilung gebunden sind, ergibt sich aus der Begründung der Rückweisung. Soweit das Bundesgericht sich nicht ausgesprochen hat, fällt die kantonale Instanz ihre neue Entscheidung frei, ohne an ihr erstes Urteil gebunden zu sein.³

2. Zuständigkeit

2.1. 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 B. befindet (vgl. GB 3), ist die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte gegeben.

2.2. Sachliche und funktionelle Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts ergibt sich Art. 6 Abs. 2 ZPO, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens eine Prozesspartei be-

¹ Vgl. BSK BGG-MEYER/DORMANN, 3. Aufl. 2018, Art. 107 N. 15.

² BGE 143 IV 214 E. 5.3.3; 135 III 334 E. 2 und 2.1; BGer 4A_71/2007 vom 19. Oktober 2007 E. 2.1 f.

³ BGE 135 III 334 E. 2 und 2.1; BSK BGG-MEYER/DORMANN (Fn. 1), Art. 107 N. 18.

troffen ist, gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und die Prozessparteien im Handelsregister eingetragen sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da auch Mietverträge über Geschäftsliegenschaften vom Begriff der geschäftlichen Tätigkeiten erfasst werden,⁴ der Streitwert mit Fr. 67'947.90⁵ die für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgeschriebene Höhe von Fr. 15'000.00 bzw. 30'000.00 (Art. 74 Abs. 1 BGG) überschreitet und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind (GB 1 und 2).

Für den Rechtsschutz in klaren Fällen ist das summarische Verfahren anwendbar. Gestützt auf Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 257 ZPO i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO ist der Vizepräsident des Handelsgerichts funktionell zuständig.

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1.

Die Gesuchstellerin behauptet, die vorgebrachten Tatsachen seien unbestritten, der Sachverhalt sofort beweisbar und die Rechtslage klar. Deshalb beantragte sie die Beurteilung ihres Ausweisungsbegehrens im Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen).

3.2.

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Die Voraussetzung des unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalts wird auch als Liquidität des Sachverhalts bezeichnet.⁶ Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Oficialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

3.3.

Ein unbestrittener Sachverhalt liegt vor, wenn eine Partei die Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht bestreitet. Diesfalls gilt dieser als unbestritten und die betreffende Tatsache kann dem Entscheid ohne weiteres zugrunde gelegt werden, da über nicht bestrittene Tatsachen kein Beweis geführt zu werden braucht (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).⁷

⁴ BGE 139 III 457 E. 3.2; VETTER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 6 N. 21b m.w.N.

⁵ Siehe zur Streitwertberechnung BGE 144 III 346 E. 1.2.1.

⁶ SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 4), Art. 257 N. 5.

⁷ BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO.

3.4.

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen, wobei andere sofort greifbare Beweismittel nicht ausgeschlossen sind.⁸ Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern die Gesuchstellerin hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen.⁹ Demgegenüber genügt für die Verneinung eines klaren Falls, dass die Gesuchsgegnerin substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Nicht erforderlich ist, dass sie ihre Einwendungen glaubhaft macht.¹⁰

3.5.

Die Rechtslage ist klar, wenn die Anwendung und Auslegung einer Norm, namentlich auf Grund ihres Wortlauts, der Rechtsprechung und der bewährten Lehre, zu keinem Zweifel Anlass gibt.¹¹ Die Rechtsfolge muss sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergeben und die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führen.¹² Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies beispielsweise bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft.¹³

4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin (Rechtsbegehren Ziff. 1)

4.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, mit Schreiben vom 14. August 2018 (GB 6) sei die Gesuchsgegnerin hinsichtlich des ausstehenden Mietzinses i.S.v. Art. 257d OR abgemahnt worden. Auch die Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen sei eingehalten worden. Die Kündigungsdrohung vom 14. August 2018 sei der Gesuchsgegnerin, nachdem sie ihr von der Post vor Ort nicht zugestellt werden konnte, am 16. August 2018 zur Abholung gemeldet worden. Da das Einschreiben von der Gesuchsgegnerin innerhalb der sieben-tägigen Abholungsfrist nicht beim Postschalter abgeholt worden sei, gelte

⁸ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 6), Art. 257 N. 5.

⁹ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 6), Art. 257 N. 6; LEUPOLD, Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung, in: Leupold/Rüetschi/Stauber/Vetter [Hrsg.], Der Weg zum Recht, Festschrift für Alfred Bühler, 2008, S. 70 ff.

¹⁰ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 6), Art. 257 N. 7.

¹¹ BGer 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 6), Art. 257 N. 9.

¹² BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 6), Art. 257 N. 9.

¹³ BGE 138 III 123 E. 2.1.2.

es am 23. August 2018 als zugestellt (GB 7). Die 30-tägige Zahlungsfrist habe somit am darauffolgenden Tag, dem 24. August 2018, zu laufen begonnen und habe folglich am 22. September 2018 geendet. Die Kündigung des Mietverhältnisses sei am 26. September 2018 (GB 8) und somit nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist versandt worden. Die Kündigung sei der Gesuchsgegnerin am 27. September 2018 von der Post zugestellt worden (GB 9). Damit sei die 30-tägige Frist gemäss Art. 257d Abs. 2 OR zur Kündigung per 31. Oktober 2018 gewahrt worden (Gesuch Rz. 16-18).

Die Gesuchsgegnerin behauptet bezüglich der Rechtmässigkeit der gesuchstellerischen Kündigung, die Kündigungsandrohung vom 14. August 2018 sei bei ihr aus unerklärlichen Gründen nicht eingegangen. Weder sei das Schreiben – wie üblich – im Geschäft an der St.-Strasse in L. abgegeben worden, noch hätte sich ein Abholzettel im Briefkasten befunden. Gemäss Track & Trace der Post sei die Kündigungsandrohung an den Absender zurückgesandt worden. Die Miete August 2018 sei in Unkenntnis der Kündigungsandrohung am 25. September 2018 bezahlt worden. Zudem sei die Kündigung vom 26. September 2018 auch nichtig, da sie offensichtlich von D.G. und O.N. unterzeichnet worden sei, die gemäss Handelsregisterauszug (Gesuchsantwortbeilage 1) beide nicht für die L. AG zeichnungsberechtigt seien. Auch würde keine Vollmacht der Gesuchsgegnerin für diese Kündigung vorliegen (Gesuchsantwort Ziff. 1).

4.2. 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). Die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ist auf dem amtlichen Formular mitzuteilen (Art. 266I Abs. 2 OR).

Die Zahlungsfristansetzung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Die Frist beginnt daher grundsätzlich mit dem Zugang bzw. dem Empfang durch den Mieter. Wird ein eingeschriebener Brief nicht sofort dem Empfänger übergeben, so ist auf den Zeitpunkt der konkreten Abholung auf der Post abzustellen. Wird die Mitteilung jedoch innert der 7-tägigen Abholungsfrist nicht abgeholt, gilt der letzte Tag als fiktives Zustellungsdatum.¹⁴ Dabei gilt bei eingeschriebenen Sendungen eine widerlegbare Vermutung,

¹⁴ BGE 140 III 244 E. 5.1; 137 III 208 E. 3.1.3; SVIT-Kommentar-REUDT, 4. Aufl. 2018; Art. 257d N. 31 m.w.N.

dass der oder die Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten des Empfängers gelegt hat und das Zustellungsdatum korrekt registriert wurde. Dies gilt namentlich auch dann, wenn die Sendung im elektronischen Suchsystem "Track & Trace" der Post erfasst ist, mit welchem es möglich ist, die Sendung bis zum Empfangsbereich des Empfängers zu verfolgen.¹⁵

4.3. Würdigung

Der Behauptung der Gesuchsgegnerin, die Kündigung der Gesuchstellerin sei aufgrund fehlender Zeichnungsberechtigungen von D.G. und O.N. nichtig, hat das Bundesgericht in seinem Entscheid 4A_25/2019 vom 15. April 2019 E. 4.3 als rechtsmissbräuchlich beurteilt. Aufgrund der Bindungswirkung dieses Rückweisungsurteils (vgl. oben E. 1) ist darauf nicht mehr einzugehen.

Die Kündigung der Gesuchstellerin vom 26. September 2018 der Geschäftsräumlichkeiten der Gesuchsgegnerin an der B.-Strasse XX in B. auf den 31. Oktober 2018 (GB 8) erfolgte rechtsgültig: Es ist unbestritten, dass die Gesuchsgegnerin die Mietsache übernommen hatte und mit der Zahlung des Mietzinses für den am 1. August 2018 fälligen Mietzins für den Monat August im Betrag von Fr. 11'324.65 im Rückstand war (vgl. GB 5). Mit eingeschriebenem Brief vom 14. August 2018 hat die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin gemahnt und ihr die gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erforderliche Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt (GB 6). Der von der Gesuchstellerin eingereichte Track & Trace der Schweizerischen Post beweist, dass diese Kündigungsandrohung der Gesuchsgegnerin am 16. August 2018 gemeldet wurde (GB 7). Gemäss Handelsregisterauszug befand sich das Domizil der Gesuchsgegnerin zu diesem Zeitpunkt noch an der B.-Strasse in L. (GB 2). Dass die Gesuchsgegnerin ihre Post an ihr Geschäft an der St.-Strasse in L. umgeleitet hatte, macht sie weder geltend noch ist dies aus den Akten ersichtlich. Dies gilt auch für allfällige andere Gründe betreffend die Nichtzustellung der Abholungseinladung. Folglich ist von der Vermutung auszugehen, dass die Abholungseinladung am 16. August 2018 der Gesuchsgegnerin gemeldet wurde und die Kündigungsandrohung vom 14. August 2018 aufgrund der Nichtabholung durch die Gesuchsgegnerin sieben Tage später, d.h. am 23. August 2018, als zugestellt gilt. Die 30-tägige Zahlungsfrist endete damit am 22. September 2018 und somit vor der von der Gesuchsgegnerin behaupteten Bezahlung des Augustmietzinses am 25. September 2018. Die auf dem amtlichen Formular erklärte Kündigung der Gesuchstellerin vom 26. September 2018 der Geschäftsräumlichkeiten an der B.-Strasse XX in B. auf den 31. Oktober 2018 (GB 8) ging bei der Gesuchsgegnerin unbestritten am 27. September 2018 ein (vgl. GB 9) und erfüllte damit die formellen Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 2 und Art. 266I Abs. 2 OR.

¹⁵ BGer 2C_713/2015 vom 13. Dezember 2015 E. 3.3.

Das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist daher vollumfänglich gutzuheissen.

5. Anspruch auf direkte Vollstreckung (Rechtsbegehren Ziff. 2)

In Rechtsbegehren Ziff. 2 beantragt die Gesuchstellerin, es die zuständige Vollzugsbehörde (Polizei) anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).¹⁶ Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht zum Vollstreckungsantrag geäussert. Aufgrund der vorliegend geltenden Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) hat sich das Handelsgericht deshalb an die Anträge der Gesuchstellerin zu halten und lediglich deren Verhältnismässigkeit zu prüfen.¹⁷ Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahme ist nicht ersichtlich, so dass auch dieses Rechtsbegehren gutzuheissen ist.

6. Kosten

Abschliessend sind die Kosten zu verlegen. Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO).

6.1. Verlegung

Die Prozesskosten werden nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, d.h. entsprechend dem Ausmass des Obsiegens bzw. Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend ist das Gesuch vollumfänglich gutzuheissen, weshalb die Gesuchsgegnerin als unterliegend gilt und ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind. Gründe, die eine andere Verlegung nach Ermessen (vgl. Art. 107 ZPO) rechtfertigen würden, wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

6.2. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO), welche sich nach § 8 VKD bemisst. Sie wird in Berücksichtigung des verursachten gerichtlichen Aufwands und angesichts von Schwierigkeit und Umfang der Streitigkeit auf insgesamt Fr. 3'000.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 3'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten, d.h. Fr. 3'000.00, direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

¹⁶ SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. September 2016, Rz. 14.

¹⁷ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 16), Rz. 29.

6.3. Parteientschädigung

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 67'947.90 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 10'185.30 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 2'546.35. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Die aufgrund der anwaltlichen Sorgfaltspflicht gebotene Stellungnahme der Gesuchstellerin vom 13. Dezember 2018 kompensiert die nicht durchgeführte Verhandlung, so dass keine weiteren Abzüge vorzunehmen sind. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 2'620.00, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 8. November 2018 wird die Gesuchsgegnerin verpflichtet, die von ihr gemieteten Laden-, Gewerbe- und Lager-räumlichkeiten, EG sowie 1. und 2. UG, in der Liegenschaft B.strasse, XYZ, unverzüglich ordnungsgemäss zu räumen und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.

2.

Die Kantonspolizei Aargau wird angewiesen, die Räumung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

3.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 3'000.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 3'000.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'620.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach)
- die Gesuchsgegnerin

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse
- die Kantonspolizei Aargau

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, 9. Mai 2019

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Müller

