



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

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in D.. Sie bezweckt den Kauf, den Verkauf und die Verwaltung von Liegenschaften sowie den Handel mit und die Revision von Fahrzeugen, insbesondere klassischen Fahrzeugen (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist ebenfalls eine Aktiengesellschaft mit Sitz in D.. Sie bezweckt die Herstellung von Maschinen und Maschinenteilen, insbesondere Zahnrädern, sowie den Handel mit diesen Produkten (GB 4).

3.

Am 30. Dezember 2020 schlossen die Parteien einen befristeten Gewerbemietvertrag betreffend die Liegenschaft an der C. in D. zu einem Bruttomietzins von Fr. 14'310.00 (exkl. MwSt.), zahlbar jeweils monatlich im Voraus per Ersten des Monats. Als Mietvertragsende vorgesehen war der 1. Januar 2026 (GB 3).

4.

Um die Gesuchsgegnerin während der Einführungsperiode zu unterstützen, erklärte sich die Gesuchstellerin bereit, der Gesuchsgegnerin einen Mietzinsrabatt von monatlich Fr. 5'950.00 (exkl. MwSt.) für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2022 zu gewähren (GB 3).

5.

Mit Gesuch vom 4. April 2022 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchstellerin folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien über das Mietobjekt an der C. in D. (gemäss Gewerbemietvertrag vom 30.12.2020) per 28.02.2022 aufgelöst und dass die Ausweisung der Beklagten zulässig ist.

2.

Der Beklagten sei richterlich zu befehlen, das in Ziffer 1 der Rechtsbegehren genannte Mietobjekt unverzüglich, eventualiter innert kurzer, nach richterlichem Ermessen festzusetzender Frist, vollständig geräumt und ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen.

Für den Widerhandlungsfall sei die polizeiliche Ausweisung anzuordnen und der Polizei der entsprechende Ausweisungsantrag zu erteilen. Es sei vorzumerken, dass die Beklagte auch die Kosten einer allenfalls erforderlichen polizeilichen Ausweisung zu bezahlen hat.

Als indirekte Vollstreckungsmassnahme im Widerhandlungsfalle sei im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. c ZPO ferner eine Ordnungsbusse in Höhe

von CHF 1000.00, eventualiter nach richterlichem Ermessen, für jeden Tag der Nichterfüllung anzuordnen.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe einen Anspruch auf Mietausweisung der Gesuchsgegnerin. Da der Sachverhalt unbestritten bzw. sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei, sei dem Gesuch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 Abs. 1 ZPO) zu entsprechen.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 16. Mai 2022 (Postaufgabe: gleichentags) beantragte die Gesuchsgegnerin das Folgende:

"Es sei das Gesuch abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

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

Zur Begründung führte die Gesuchsgegnerin im Wesentlichen aus, die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts sei nicht gegeben. Zudem sei die Kündigung ungültig und rechtsmissbräuchlich.

Der Präsident zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO).

1.1. Zuständigkeit

1.1.1. 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).

Mietobjekt des streitgegenständlichen Mietverhältnisses ist eine Liegenschaft in D.. Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist somit gegeben.

1.1.2. 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. Gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO gilt eine Streitigkeit als handelsrechtlich, wenn sie die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betrifft. Mietverträge über Geschäftsliegenschaften werden vom Begriff der geschäftlichen Tätigkeit erfasst,¹ womit Streitigkeiten aus solchen Verträgen in die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts fallen können. Hierfür müssen die Parteien jedoch im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sein (Art. 6 Abs. 2 lit. c ZPO). Zudem 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. Da das Handelsgericht in Fällen, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, jedoch nie zuständig ist, ist die Zuständigkeit des Handelsgerichts in mietrechtlichen Fällen mit einem Streitwert von bis zu Fr. 30'000.00 stets nur dann gegeben, wenn das summarische Verfahren Anwendung findet.²

Vorliegend beantragt die Gesuchstellerin die Ausweisung der Gesuchsgegnerin im summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 248 lit. b ZPO). Streitgegenstand ist die Gültigkeit der Kündigung eines Mietvertrags über eine Geschäftsliegenschaft. Die vorliegende Streitigkeit betrifft mithin die geschäftliche Tätigkeit der Parteien.

Ist die Beendigung des Mietverhältnisses im summarischen Verfahren betreffend Mieterausweisung strittig, richtet sich der Streitwert nach dem Mietwert während einer allfälligen dreijährigen Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR. Zwar löst ein Entscheid im Verfahren nach Art. 257 ZPO keine solche Sperrfrist aus. Weil aber bei Nichteintreten auf das Gesuch die Ausweisung im ordentlichen Verfahren erstritten werden muss und *dieser* Entscheid die Sperrfrist auslösen kann, rechtfertigt es sich, bereits im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen bei der Streitwertberechnung auf den Mietzins während einer allfälligen dreijährigen Kündigungssperrfrist abzustellen.³

Vorliegend ist nicht damit zu rechnen, dass im Falle eines Nichteintretens noch im Verlauf dieses Jahr ein Entscheid über die Ausweisung der Gesuchsgegnerin im ordentlichen Verfahren ergehen würde. Daher ist der bis zum 31. Dezember 2022 gewährte Mietzinsrabatt bei der Berechnung des Streitwerts nicht zu berücksichtigen. Dieser beträgt folglich Fr. 515'160.00, womit die Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht offensteht. Da

¹ BGer 4A_480/2013 vom 10. Februar 2014 E. 4.3.

² VETTER/BRUNNER, Die sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte – eine Zwischenbilanz, in: ZZZ 2013, S. 256.

³ BGE 144 III 346 E. 1.2.1.

beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind, ist die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Aargau gegeben (GB 2, 4).

1.2. Feststellungsbegehren

Die Gesuchstellerin verlangt mit Rechtsbegehren Ziff. 1 die Feststellung der Auflösung des Mietverhältnisses über das Mietobjekt an der C. in D. sowie die Ausweisung der Beklagten (recte: Gesuchsgegnerin).

Ein Gesuch um Feststellung setzt ein Feststellungsinteresse der Gesuchstellerin voraus.⁴ Die Gesuchstellerin hat mithin darzutun, dass sie ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung hat (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse namentlich dann gegeben, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die richterliche Feststellung behoben werden kann. Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer der Gesuchstellerin nicht mehr zugemutet werden darf, weil diese sie in ihrer Bewegungsfreiheit behindert.⁵ Ein Feststellungsinteresse fehlt in der Regel beim Inhaber eines Rechts, wenn diesem eine Leistungs- oder Gestaltungsklage zur Verfügung steht, die sofort eingereicht werden kann und die es ihm erlauben würde, direkt die Beachtung seines Rechts oder die Erfüllung der Forderung zu erwirken.⁶

Die Gesuchstellerin kann mit einem Begehren um Ausweisung der Gesuchsgegnerin die Beachtung ihrer Rechte am Mietobjekt erwirken. Damit mangelt es vorliegend an einem Feststellungsinteresse. Auf das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist folglich nicht einzutreten.

2. Rechtsschutz in klaren Fällen

Die Gesuchstellerin behauptet, der Sachverhalt sei liquid und die Rechtslage klar. Deshalb beantrage sie die Beurteilung ihres Ausweisungsbegehrens im Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO (sog. Rechtsschutz in klaren Fällen).

Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen im summarischen Verfahren, wenn die Rechtslage klar ist und der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und mithin liquide ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Officialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO). Kann der Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

⁴ BGE 119 II 368 E. 2a.

⁵ BGE 144 III 175 E. 5, 141 III 68 E. 2.3, 136 III 523 E. 5, 135 III 378 E. 2.2.

⁶ BGE 135 III 378 E. 2; BGer 4A_464/2019 vom 30. April 2020 E. 1.3 f., 4A_282/2020 vom 5. August 2020 E. 2.1.

2.1. Liquidität des Sachverhalts

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

Ein Sachverhalt ist 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 Beschränkung der Beweisstrenge. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht. 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 vorbringt, 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 Offensichtlich unbegründete bzw. haltlose Einreden und Einwendungen (sog. Schutzbehauptungen) bewirken keine Illiquidität des Sachverhalts.¹¹

2.2. Klare Rechtslage

Die Rechtslage ist klar, wenn Anwendung und Auslegung einer Norm, namentlich auf Grund ihres Wortlauts, der Rechtsprechung und der bewährten Lehre, zu keinem Zweifel Anlass geben. 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. 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.¹² Die Rechtslage in den Fällen von Art. 257d OR ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung klar.¹³

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

⁸ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 257 N. 5.

⁹ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 8), 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. 8), Art. 257 N. 7.

¹¹ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 8), Art. 257 N. 7.

¹² BGE 138 III 123 E. 2.1.2; BGer 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 8), Art. 257 N. 9.

¹³ BGer 4A_585/2011 vom 2. Februar 2011 E. 3.2.

3. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin beruft sich zur Begründung ihres Ausweisungsgesuchs auf die Beendigung des Mietverhältnisses durch ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands gemäss Art. 257d OR (Gesuch Rz. 4). Sie behauptet, die Gesuchsgegnerin sei mit der Zahlung des Mietzinses für die Monate November 2021 und Dezember 2021 in Rückstand geraten (Gesuch Rz. 6). Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 habe sie die Gesuchsgegnerin betreffend die ausstehenden Mieten für die Monate November 2021 und Dezember 2021 gemahnt und ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung angesetzt. Das Mahnschreiben sei der Gesuchsgegnerin am 15. Dezember zugestellt worden (Gesuch Rz. 6). Diese habe den rückständigen Mietzins für November 2021 in der Folge innert der 30-tägigen Zahlungsfrist bezahlt, nicht jedoch jenen für Dezember 2021 (Gesuch Rz. 7). Die Gesuchstellerin habe deshalb mit Schreiben vom 17. Januar 2022 das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin unter Verwendung des amtlichen *Formulars für die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume gemäss Art. 266I und Art. 298 OR* per 28. Februar 2022 gekündigt (Gesuch Rz. 7). Die Kündigung habe die Gesuchsgegnerin am 17. Januar 2022 erreicht. Am selben Tag habe diese den rückständigen Mietzins für Dezember 2021 beglichen (Gesuch Rz. 7).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin entgegnet, das Bundesgericht habe in BGer 4C.96/2006 vom 4. Juli festgehalten, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Kündigung nach Art. 257d OR der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung massgebend sei (Gesuchsantwort Rz. 38). Da die Gesuchstellerin die Kündigung an dem Tag ausgesprochen habe, an dem der ausstehende Mietzins für den Monat Dezember 2021 bei ihr eingetroffen sei, sei die Kündigung verspätet erfolgt (Gesuchsantwort Rz. 39). Die Gesuchstellerin habe aufgrund der ersten Mietzinszahlung vom 7. Januar 2022 davon ausgehen müssen, dass der zweite Mietzins ebenfalls noch eintreffen werde. Sie hätte demnach ihr Bankkonto prüfen und von einer Kündigung absehen müssen (Gesuchsantwort Rz. 40). Die Kündigung sei daher ungültig und im Übrigen rechtsmissbräuchlich (Gesuchsantwort Rz. 41).

3.2. Rechtliches

Ist der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, kann ihm der Vermieter in einem ersten Schritt schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm explizit androhen, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis gekündigt (Art. 257d Abs. 1 OR). Unter Rückstand ist jede Form nicht termingerechter Zahlung fälliger

Mietzinse oder Nebenkosten zu verstehen. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, 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).

3.3. Würdigung

Unbestritten ist, dass die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt an der C. in D. übernommen hatte und mit der Zahlung des Mietzinses für die Monate November 2021 und Dezember 2021 in Rückstand geriet. Mit eingeschriebenem Brief vom 10. Dezember 2021 mahnte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin und setzte ihr eine Zahlungsfrist von 30 Tagen (GB 7, 8). Zugleich drohte sie der Gesuchstellerin für den Fall der Nichtleistung die Kündigung an. Dieses Schreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 15. Dezember 2021 zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist endete damit am 14. Januar 2022 (vgl. Art. 78 Abs. 1 OR). Mit Schreiben vom 17. Januar 2022 kündigte die Gesuchstellerin unter Verwendung des amtlichen Formulars des Kantons Aargau den fraglichen Gewerbemietvertrag auf den 28. Februar 2022 (GB 9). Das Kündigungsschreiben erreichte die Gesuchsgegnerin am 18. Januar 2022 (GB 10). Die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung von Art. 257d Abs. 2 OR und Art. 266I Abs. 2 OR sind damit erfüllt, womit das Mietverhältnis per 28. Februar 2022 wirksam gekündigt wurde. An der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung vermag auch die fristgerechte Tilgung des Mietzinses für den Monat November 2021 nichts zu ändern, zumal der Mietzins für den Monat Dezember 2021 nachweislich erst am 17. Januar 2022 und damit erst nach Ablauf der Zahlungsfrist getilgt wurde (GB 11). Der von der Gesuchsgegnerin zitierte Bundesgerichtsentscheid ist vorliegend nicht einschlägig. Im genannten Fall ging es um die Frage, ob eine Kündigung, die am letzten Tag der Frist nach Art. 257d Abs. 1 OR versendet wurde, als verfrüht zu betrachten ist. Da die Kündigung vorliegend nach Ablauf der Kündigungsfrist versendet wurde, kann die Gesuchsgegnerin aus dem zitierten Bundesgerichtsentscheid nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4. Anspruch auf Vollstreckungsmassnahmen

4.1. Ausgangslage

Neben der Ausweisung der Gesuchsgegnerin beantragt die Gesuchstellerin die gerichtliche Anordnung der polizeilichen Ausweisung auf Kosten der Gesuchsgegnerin für den Fall der Widerhandlung gegen den Mietausweisungsentscheid. Zudem beantragt die Gesuchstellerin die Anordnung einer Ordnungsbusse in der Höhe von Fr. 1'000.00 für jeden Tag der Widerhandlung. Die Gesuchsgegnerin äusserte sich nicht zu diesen Vollstreckungsanträgen.

4.2. Rechtliches

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (vgl. Art. 219 ZPO i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).¹⁴ Art. 343 ZPO enthält eine abschliessende Aufzählung der möglichen Vollstreckungsmassnahmen. Diese lassen sich indes kombinieren.¹⁵

Sind keine Tatsachen erkennbar, welche die gestellten Vollstreckungsanträge als unverhältnismässig erscheinen lassen, hat sich das Gericht an diesen zu orientieren. Sofern sich die Gegenpartei nicht zu den Vollstreckungsmassnahmen äussert, läuft es im Ergebnis darauf hinaus, dass das Gericht von den beantragten Vollstreckungsmassnahmen nur dann abweichen wird, wenn eine Unverhältnismässigkeit offensichtlich ist.¹⁶

4.3. Würdigung

Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. c und d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nicht ersichtlich. Mit Blick auf die Verhältnismässigkeit erscheint es jedoch erforderlich, der Gesuchsgegnerin eine kurze Frist zur freiwilligen Erfüllung anzusetzen. Diese darf indes nicht auf eine Erstreckung des Mietsverhältnisses hinauslaufen.¹⁷ Vorliegend rechtfertigt sich daher die Ansetzung einer Frist von 10 Tagen.

Hinsichtlich der beantragten Ordnungsbusse ist zu berücksichtigen, dass Ordnungsbussen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stets unter Berücksichtigung des objektiven Ausmasses der Zuwiderhandlung auszufallen sind.¹⁸ Um dies zu ermöglichen, ist die beantragte Ordnungsbusse vorliegend mit dem gesetzlich vorgesehen Zusatz "bis zu" anzuordnen.

5. Fazit

Das Rechtsbegehren Ziff. 2 ist vollumfänglich gutzuheissen.

6. Prozesskosten

6.1. Verlegung

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), werden entsprechend dem Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend ist das Gesuch um Mieterausweisung gutzuheissen. Die Gesuchsgegnerin gilt demnach als unterliegend, womit ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind. Gründe, die abweichend vom Grundsatz eine Verlegung

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

¹⁵ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 14), N. 34 ff.

¹⁶ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 14), N. 29.

¹⁷ Vgl. BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.N.

¹⁸ BGE 142 III 587 E. 6.2.

nach Ermessen (vgl. Art. 107 ZPO) rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich.

6.2. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend einzig 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. 4'000.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 5'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

6.3. Parteientschädigung

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 515'160.00 (siehe E. 1.1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 31'300.28 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 7'825.07. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Nach weiteren Abzügen von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und zuzüglich einer Auslagenpauschale von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag von Fr. 6'494.80, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu entrichten hat.

Dem Antrag der Gesuchsgegnerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen, da diese gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig ist.¹⁹ Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG). Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist folglich bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen.

¹⁹ <https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=CHE-102.995.329> (zuletzt besucht am 20. Mai 2022).

Der Präsident erkennt:

1.

Auf das Rechtsbegehren Ziff. 1 wird **nicht eingetreten**.

2.

In **Gutheissung** des Rechtsbegehrens Ziff. 2 wird die Gesuchsgegnerin unter Androhung einer Ordnungsbusse von bis zu Fr. 1'000.00 pro Tag der Widerhandlung verpflichtet, das Mietobjekt an der C. in D. **innert 10 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids** vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen.

3.

Der Gesuchstellerin wird das Recht eingeräumt, im Fall der Nichtbefolgung von Dispositiv-Ziff. 2 bei der Regionalpolizei unteres Fricktal die Räumung auf Kosten der Gesuchsgegnerin zu verlangen.

4.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 4'000.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 5'000.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

5.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 6'494.80 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Doppel der Gesuchsantwort vom 16. Mai 2022)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach)

Mitteilung an:

- die Regionalpolizei M.
- 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, 20. Mai 2022

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Dubs

Füglister

