

HSU.2022.7 / as / mv

Entscheid vom 12. April 2022

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
 Gerichtsschreiber Schneuwly
 Rechtspraktikantin Züst

Gesuchstellerin **A.**_____,
 vertreten durch lic. iur. Marc Dübendorfer, Rechtsanwalt, Laurenzenvor-
 stadt 11, Postfach, 5001 Aarau

Gesuchsgegne-
rin **C.**_____,

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Mietausweisung

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R. (AG) und bezweckt hauptsächlich [...] (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in H. (ZH) und bezweckt hauptsächlich [...] (GB 5).

3.

Die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin schlossen am 17. April 2019 einen Mietvertrag über Lagerräumlichkeiten im "Lagerhaus [...]" ab. Als Beginn des Mietverhältnisses wurde der 15. April 2019 vereinbart. Der Mietzins betrug monatlich Fr. 5'940.00 plus MwSt. (GB 3).

4.

4.1.

Infolge Zahlungsverzugs der Gesuchsgegnerin drohte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mittels Schreiben vom 12. Mai 2021 erstmals die Kündigung an und setzte ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinsforderungen an (GB 7).

4.2.

Mit amtlichem Formular vom 24. Juni 2021 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin auf den 31. Juli 2021 (GB 9).

4.3.

Anschliessend beglich die Gesuchsgegnerin die ausstehenden Mietzinsforderungen (Gesuch Ziff. II/1.2).

5.

Am 5. Juli 2021 schloss die Gesuchstellerin mit der Gesuchsgegnerin eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 17. April 2019 ab. Darin wurde die durch die Gesuchsgegnerin gemietete Fläche vergrössert und der Mietzins mit Wirkung ab 1. Juli 2021 auf monatlich Fr. 14'435.00 (inkl. MwSt.) erhöht (GB 6 und 6a).

6.

6.1.

Mit Schreiben vom 24. September 2021 forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin zur Zahlung des Mietzinses für den Oktober 2021 in der Höhe von Fr. 14'435.00 per 30. September 2021 auf (GB 12). Nachdem diese Mietzinsforderung nicht fristgerecht beglichen wurde, drohte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mittels Schreiben vom 11. Oktober 2021 die Kündigung des Mietverhältnisses an und setzte ihr eine 30-tägige

Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinsforderung (GB 16). Diese eingeschriebene Postsendung holte die Gesuchsgegnerin am 15. Oktober 2021 am Postschalter ab (GB 17).

6.2.

Mit amtlichem Formular vom 19. November 2021 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin auf den 31. Dezember 2021 (GB 18). Obwohl der Gesuchsgegnerin die entsprechende Abholungseinladung am 22. November 2021 in den Briefkasten gelegt wurde, holte diese das Einschreiben nicht ab (GB 19). Die Gesuchsgegnerin erhielt zudem eine Kopie der Kündigung per A-Post mit einem Begleitschreiben vom 3. Dezember 2021 (GB 21). Weiter wurde D. (Geschäftsführer und Gesellschafter der Gesuchsgegnerin) am 3. Dezember 2021 eine Kopie der Kündigung persönlich ausgehändigt, was dieser durch Unterschrift bestätigte (GB 22).

6.3.

Die Kündigung wurde durch die Gesuchsgegnerin nicht angefochten (Gesuch Ziff. II/3.4).

6.4.

Die Gesuchsgegnerin beglich die ausstehende Mietzinsforderung für den Oktober 2021 mit Valuta 13. Dezember 2021 (GB 13). Die Gesuchstellerin war an der Fortführung des Mietverhältnisses mit der Gesuchsgegnerin jedoch nicht mehr interessiert (Gesuch Ziff. II/3.5). Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis heute nicht verlassen (Gesuch Ziff. II/4).

6.5.

Die Gesuchstellerin reichte am 17. Januar 2022 ein Gesuch um Mietausweisung/Vollstreckung beim B. ein, das mit Entscheid vom 22. Februar 2022 mangels sachlicher Zuständigkeit darauf nicht eintrat (GB 23 und 24).

7.

Mit Gesuch vom 3. März 2022 (Postaufgabe: 3. März 2022) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Der Gesuchgegnerin sei richterlich zu befehlen, folgende Mietobjekte respektive Teilflächen im Lagerhaus [...],

- EG 1. Teilfläche in den Räumen 9/10
- EG 2. Teilfläche in den Räumen 9/10
- EG 4 Streifen links
- 5 LKW Parkplätze
- 3 Parkplätze
- Raum 3 UG

innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Mietausweisungsentscheids im vorliegenden Verfahren vollständig geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an die Gesuchstellerin zurückzugeben.

2.

Der Gesuchgegnerin seien für den Fall der Widerhandlung gegen den Mietausweisungsentscheid die Straffolgen gemäss Art. 292 StGB anzuandrohen.

3.

Die Gesuchstellerin sei zu ermächtigen, auf Kosten der Gesuchgegnerin die Polizei mit der Vollstreckung der Mietausweisung zu beauftragen, sollte die Gesuchgegnerin die genannten Mieträumlichkeiten nicht innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Mietausweisungsentscheids vollständig geräumt und gereinigt zurückgeben.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe zufolge einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs einen Anspruch auf Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus dem Mietobjekt. Die vorgebrachten Tatsachen seien unbestritten bzw. sofort beweisbar und die Rechtslage sei klar, sodass dem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO zu entsprechen sei.

8.

8.1.

Nachdem die Gesuchstellerin den Kostenvorschuss bezahlt hatte, stellte der Vizepräsident der Gesuchsgegnerin am 14. März 2022 ein Doppel des Gesuchs mit den Beilagen zu und setzte ihr eine Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 29. März 2022. Die Gesuchsgegnerin erstattete innert der angesetzten Frist keine Antwort.

8.2.

Mit Verfügung vom 30. März 2022 setzte der Vizepräsident der Gesuchsgegnerin eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 7 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an. Damit war die Androhung verbunden, dass bei erneuter Säumnis das Gericht einen Endentscheid fällt, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder zur Hauptverhandlung vorlädt (Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 2 ZPO). Die Gesuchsgegnerin blieb auch innert der angesetzten Nachfrist mit der Antwort säumig.

Der Vizepräsident 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

Gemäss Art. 33 ZPO ist für Klagen aus Miete und Pacht das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig. Da sich das Mietobjekt vorliegend in R. (AG) befindet, ist die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte gegeben.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Prozesspartei betroffen ist, gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht und die Prozessparteien im Handelsregister eingetragen sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da auch Mietverträge über Geschäftsliegenschaften vom Begriff der geschäftlichen Tätigkeiten erfasst werden,¹ der Streitwert sechs Monatsmietzinse umfasst² und damit mit Fr. 86'610.00 (6 * Fr. 14'435.00 [inkl. MwSt.]) die für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgeschriebene Höhe von Fr. 15'000.00 (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG)³ überschreitet und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind.

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 zuständig.

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 Vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 m.w.N.

³ SCHNEUWLY (Fn. 1), N. 498 f. und 803.

2. Säumnis des Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin ist mit der Erstattung der schriftlichen Gesuchsantwort auch innert der ihr angesetzten Nachfrist gemäss Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 1 ZPO säumig geblieben. Bei versäumter Gesuchsantwort 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 im Gesuch vorgebrachten Tatsachenbehauptungen blieben von der Gesuchsgegnerin unbestritten und gelten daher als zugestanden. Daraus kann jedoch noch keine Anerkennung der Rechtsbegehren der Gesuchstellerin 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 das Gesuch soweit geklärt sein, dass auf dieses mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder das Gesuch durch Sachurteil erledigt werden kann. Letzteres setzt voraus, dass die Vorbringen der Gesuchstellerin nicht unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, denn andernfalls hat das Gericht seine Fragepflicht auszuüben (vgl. Art. 56 ZPO).⁵

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1.

Die Gesuchstellerin behauptet, aufgrund der eingereichten Belege seien die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO erfüllt (Gesuch Ziff. I.6.).

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).

⁴ LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, 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.

⁶ SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 1), Art. 257 N. 5.

3.3.

Ein unbestrittener Sachverhalt liegt vor, wenn eine Partei die Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht bestreitet. Diesfalls gilt diese 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

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

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 (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.

4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin (Rechtsbegehren Ziff. 1)

4.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, für die Mietobjekte im "Lagerhaus [...]" sei zwischen den Parteien am 17. April 2019 ein Mietvertrag zustande gekommen (GB 3). Durch Zusatzvereinbarung vom 7. Juli 2021 sei die Mietfläche vergrössert und der Mietzins mit Wirkung ab 1. Juli 2021 auf monatlich Fr. 14'435.00 festgesetzt worden. Infolge Verzugs des Oktobermietzinses habe die Gesuchstellerin am 11. Oktober 2021 eine Kündigungsandrohung ausgesprochen (Gesuch Ziff. II/3.1; GB 16). Nachdem die Gesuchsgegnerin innert der angesetzten Frist den rückständigen Mietzins nicht bezahlt habe, sei ihr mit Schreiben vom 19. November 2021 unter Verwendung des offiziellen Kündigungsformulars und mittels Einschreiben die Kündigung auf den 31. Dezember 2021 ausgesprochen worden (Gesuch Ziff. II/3.2; GB 18). Obwohl die Abholungseinladung der Gesuchsgegnerin am 22. November 2021 zugegangen sei, habe diese die Kündigung nicht innert der Auflagefrist bei der Post abgeholt (Gesuch Ziff. II/3.2; GB 19). Weiter sei der Gesuchsgegnerin eine Kopie der Kündigung per A-Post zugegangen (Gesuch Ziff. II/3.3; GB 21). Zudem sei D. eine Kopie der Kündigung persönlich übergeben worden, was dieser mit Unterschrift bestätigt habe (Gesuch Ziff. II/3.3; GB 22).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet diese Behauptungen der Gesuchstellerin nicht.

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).

Bei der Zustellung einer Kündigung im Mietrecht kommt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die absolute Empfangstheorie zur Anwendung.¹⁴ Da die Mitteilung der Kündigung die materiellrechtliche Frist der Kündigungsanfechtung auslöst (Art. 273 Abs. 1 OR), müssen sowohl der Beginn dieser Frist als auch ihre Berechnung nach dem materiellen Recht erfolgen. Die im Zivilprozess geltende Regelung nach Art. 138 Abs. 3 lit. a

¹⁴ BGE 143 III 15 E. 4.1, 140 III 244 E. 5., 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

ZPO gilt nicht für die Fristen des materiellen Rechts.¹⁵ Dies bedeutet, dass ein eingeschriebener Brief, der dem Adressaten oder einem zur Entgegennahme der Sendung ermächtigten Dritten nicht tatsächlich ausgehändigt werden konnte und dem stattdessen im Briefkasten oder im Postfach eine Abholungseinladung hinterlassen wird, als zugegangen gilt, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen kann. In der Regel handelt es sich dabei um den Tag, an dem die Abholungseinladung im Briefkasten hinterlegt wurde, wenn vom Adressaten erwartet werden konnte, dass er die Sendung sofort abholt, andernfalls gilt der darauf folgende Tag.¹⁶

4.3. Würdigung

Es ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag über verschiedene Mietobjekte im "Lagerhaus [...]" bestand und die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin ab dem 1. Juli 2021 einen monatlichen Mietzins von Fr. 14'435.00 schuldete.

Die Kündigung der Gesuchstellerin vom 19. November 2019 für die Mietobjekte im "Lagerhaus [...]" erfolgte rechtsgültig: Es ist unbestritten, dass die Gesuchsgegnerin die Mietsachen übernommen hatte und mit der Zahlung des Mietzinses für den Oktober 2021 im Rückstand war. Mit eingeschriebenem Brief vom 11. Oktober 2021 hat die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin gemahnt, ihr die gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erforderliche Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt und ihr für den Fall der Nichtleistung die Kündigung angedroht (GB 16). Dieser Brief wurde der Gesuchsgegnerin am 15. Oktober 2021 zugestellt (GB 17). Die 30-tägige Zahlungsfrist endete damit am 15. November 2021 (vgl. Art. 78 Abs. 1 OR). Die auf dem amtlichen Formular erklärte Kündigung der Gesuchstellerin vom 19. November 2021 für die Mietobjekte im "Lagerhaus [...]" auf den 31. Dezember 2021 (GB 18) ging der Gesuchsgegnerin am 22. November 2021 zu, da ihr an diesem Tag die Abholungseinladung zugestellt wurde und diese aufgrund der Mahnung mit der Kündigung rechnen konnte (vgl. GB 19; Zustellungsbeweis). Die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung von Art. 257d Abs. 2 und Art. 266i Abs. 2 OR sind damit erfüllt. An der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung vermag auch die Tilgung des Zahlungsrückstands nach Ablauf der Zahlungsfrist – vorliegend am 13. Dezember 2021 – nichts zu ändern.¹⁷

Das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist daher vollumfänglich gutzuheissen.

¹⁵ BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

¹⁶ Zum Ganzen BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

¹⁷ ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 56; BGE 119 II 241 E. 6b.

5. Anspruch auf Vollstreckungsmassnahmen (Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3)

In Rechtsbegehren Ziff. 2 beantragt die Gesuchstellerin, der Gesuchsgegnerin seien für den Fall der Widerhandlung gegen den Mietausweisungsentscheid die Straffolgen gemäss Art. 292 StGB anzudrohen. Weiter beantragt die Gesuchstellerin in Rechtsbegehren Ziff. 3, für den Fall der Nichtbefolgung des richterlichen Befehls sei die Gesuchstellerin zu ermächtigen, die Polizei auf Kosten der Gesuchsgegnerin mit der Räumung des Mietobjekts zu beauftragen.

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).¹⁸ Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht zu den Vollstreckungsanträgen 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.¹⁹ Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. a und d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nicht ersichtlich. Weiter ist auch die Kombination von verschiedenen Vollstreckungsmassnahmen zulässig.²⁰

Die Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3 sind daher vollumfänglich gutzuheissen.

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. 4'000.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von

¹⁸ SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. September 2016, Rz. 14.

¹⁹ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 18), Rz. 29.

²⁰ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 18), Rz. 34 ff.

Fr. 4'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten, d.h. Fr. 4'000.00, direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

6.3. 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). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 86'610.00 (vgl. oben E. 1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 11'864.90 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von praxisgemäss 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein gerundeter Betrag von Fr. 2'966.25, womit eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten sind (§ 6 Abs. 1 AnwT). Nach einem weiteren Abzug von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 1 AnwT) und Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 2'444.20, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

1.1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 3. März 2022 wird die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe nach Art. 292 StGB verpflichtet, folgende Mietobjekte respektive Teilflächen im "[...]" **innert 10 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids**, vollständig geräumt und gereinigt sowie nach Rückgabe aller Schlüssel an die Gesuchstellerin zu verlassen:

- EG 1. Teilfläche in den Räumen 9/10
- EG 2. Teilfläche in den Räumen 9/10
- EG 4 Streifen links
- 5 LKW Parkplätze
- 3 Parkplätze
- Raum 3 UG.

1.2.

Art. 292 StGB lautet:

" Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

2.

Der Gesuchstellerin wird das Recht eingeräumt, im Fall der Nichtbefolgung von Dispositiv-Ziff. 1.1 bei der Kantonspolizei Aargau, die Räumung auf Kosten der Gesuchsgegnerin zu verlangen.

3.

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. 4'000.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten, d.h. Fr. 4'000.00, der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'444.20 zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach)
- die Gesuchsgegnerin

Mitteilung an:

- 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, 12. April 2022

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

