

HSU.2023.3 / as / mv

Entscheid vom 29. März 2023

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
Gerichtsschreiber Schneuwly
Rechtspraktikantin Hunziker

Gesuchstellerin **A.**_____, c/o G._____
vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt, Gewerbepark Bata 10,
Postfach 250, 4313 Möhlin

Gesuchsgegnerin **D.**_____,

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Ausweisung und Vollstreckung

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

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

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Y. Sie hat insbesondere [...] zum Zweck (GB 3).

3.

Die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin unterzeichneten am 15. / 19. Dezember 2021 einen befristeten Mietvertrag über einen Autounterstand sowie die Vorplätze an der O. in X. (AG). Das Wohnhaus und der Keller (vgl. GB 6) wurde der Gesuchsgegnerin unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Als Beginn des Mietverhältnisses wurde der 1. Januar 2022, als Mietende der 31. Dezember 2022 vereinbart. Der Mietzins betrug monatlich Fr. 2'900.00 netto (GB 4).

4.

4.1.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2022 machte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin auf die Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2022 aufmerksam und forderte sie zur Rückgabe der Mietsache am 3. Januar 2023 um 10:00 Uhr auf (GB 7). Die Gesuchsgegnerin hat diesen Termin weder bestätigt noch wahrgenommen (Gesuch Rz. 13).

4.2.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2023 wies die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin erneut auf die Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2022 hin und setzte ihr eine letzte Frist für die Räumung mit Übergabe des Mietobjekts am 27. Januar 2023 um 15:00 Uhr (Gesuch Rz. 14; GB 8).

4.3.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2023 forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin erneut zur Räumung und Rückgabe des Mietobjekts bis am 27. Januar 2023, 15:00 Uhr, auf. Weiter erklärte die Gesuchstellerin, dass sie die Annahme des von der Gesuchsgegnerin für den Monat Januar 2023 geleisteten Mietzinses verweigere und den Betrag von Fr. 2'900.00 als Akontozahlung für den durch die verspätete Räumung und Rückgabe des Mietobjekts bereits entstandenen und den ihr bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe noch entstehenden Schadens betrachte (Gesuch Rz. 15; GB 9).

4.4.

Mit Telefonat vom 26. Januar 2023 teilte E., Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesuchsgegnerin, F., Betriebsleiter der G., mit, dass die Gesuchsgegnerin den von der Gesuchstellerin angesetzten Übergabetermin am 27. Januar 2023 absage und fragte, ob eine Räumung per Ende Februar 2023 möglich sei (Gesuch Rz. 16).

4.5.

Mit Telefonat vom 31. Januar 2023 vereinbarten E. und H., Delegierter des Verwaltungsrats der Gesuchstellerin, eine letzte Nachfrist für die vollständige Räumung und Rückgabe des gemieteten Autounterstands, der gemieteten Flächen sowie der mitbenutzten und unentgeltlich genutzten Räume und Flächen bis am 17. Februar 2023 (Gesuch Rz. 16).

4.6.

Mit Schreiben vom 2. Februar 2023 forderte die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin erneut zur Räumung und vertragskonformen Rückgabe der obengenannten Räume und Flächen am 17. Februar 2023 um 15:00 Uhr auf. Für den Fall, dass für die ausserhalb des Mietvertrags unentgeltlich genutzten Räume eine Kündigung erforderlich sei, kündigte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin diese Räume per 16. Februar 2023 (Gesuch Rz. 17; GB 13).

4.7.

Mit E-Mail vom 3. Februar 2023 bestätigte E. von der Gesuchsgegnerin H. von der Gesuchstellerin die Räumung sämtlicher Objekte bis zum 17. Februar 2023 (Gesuch Rz. 18; GB 15).

4.8.

Die Gesuchsgegnerin ist am 17. Februar 2023 zum vereinbarten Übergabetermin erschienen. Im Keller und in der Werkstatt konnten zwar Räumungsarbeiten festgestellt werden. Eine vollständige Räumung der durch die Gesuchsgegnerin genutzten Räume und Flächen ist indessen unterblieben. Nach wie vor wird in der Werkstatt gearbeitet und das Wohnhaus von der Gesuchsgegnerin bewohnt (Gesuch Rz. 19; GB 17).

5.

Mit Gesuch vom 21. Februar 2023 (Postaufgabe: 21. Februar 2023) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, folgende Gebäude und Flächen auf dem Grundstück [...]:
- den gemieteten Autounterstand (Gebäude Nr. AA),
 - die gemieteten Vorplätze, welche gemäss Anhang zum Mietvertrag vom 15./19. Dezember 2021 gelb markiert sind,

- die mitbenutzten Räume in der Werkstatt (Gebäude Nr. AB), das heisst die Werkstatt im Erdgeschoss, den Ausstellungsraum mit Büro im Erdgeschoss und den Keller im Untergeschoss,
- das unentgeltlich genutzte Wohnhaus (Gebäude Nr. AB),
- und die unentgeltlich genutzte Grasfläche

innert richterlich zu bestimmender Frist, längstens jedoch innert 10 Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit des Entscheids, in vollständig geräumtem und gereinigtem Zustand zu verlassen sowie sämtliche Schlüssel der benützten Gebäude an die Gesuchstellerin auszuhändigen.

2.

Der Gesuchsgegnerin seien bei Widerhandlung gegen den richterlichen Entscheid gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 hievor folgende Zwangsmassnahmen gemäss Art. 343 Abs. 1 ZPO anzudrohen:

2.1.

Die Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB (lit. a).

2.2.

Eine Ordnungsbusse von Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung (lit. c).

2.3.

Die Gesuchstellerin sei zu ermächtigen, die Gesuchsgegnerin mit polizeilicher Hilfe auf deren Kosten auszuweisen (lit. d).

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe zufolge Ablaufs der vereinbarten Mietdauer per 31. Dezember 2022 und unterlassener Räumung bzw. Rückgabe der in Rechtsbegehren Ziff. 1 genannten Räume und Flächen durch die Gesuchsgegnerin einen Anspruch auf Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus sämtlichen Objekten. Die vorgebrachten Tatsachen seien unbestritten und sofort beweisbar und die Rechtslage sei klar, so dass dem Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO zu entsprechen sei.

6.

6.1.

Nachdem die Gesuchstellerin den Kostenvorschuss bezahlt hatte, stellte der Vizepräsident der Gesuchsgegnerin am 1. März 2023 ein Doppel des Gesuchs mit den Beilagen zu und setzte ihr eine Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 16. März 2023. Die Gesuchsgegnerin erstattete innert der angesetzten Frist keine Antwort.

6.2.

Mit Verfügung vom 17. März 2023 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. Dabei handelt es sich um einen teilzwingenden Gerichtsstand, auf den der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nicht zum Voraus verzichten kann.¹ Da sich das Mietobjekt vorliegend in X. (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,² der Streitwert sechs Monatsmietzinse umfasst³ und damit mit Fr. 17'400.00 (6 * Fr. 2'900.00) die für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgeschriebene Höhe von Fr. 15'000.00 (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG)⁴ überschreitet und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind (GB 2 f.).

¹ Vgl. KUKO ZPO-HAAS/SCHLUMPF, 3. Aufl. 2021, Art. 9 N. 4 m.w.N.

² 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.

³ Vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 m.w.N.

⁴ SCHNEUWLY (Fn. 2), N. 498 f. und 803.

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.

2. Säumnis der 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.⁵

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).⁶

3. Rechtsschutz in klaren Fällen

3.1.

Die Gesuchstellerin behauptet, aufgrund der eingereichten Belege seien die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO erfüllt (Gesuch Rz. 20 ff.).

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.⁷ Ausgeschlossen ist dieser Rechtsschutz, wenn die Angelegenheit dem Officialgrundsatz unterliegt (Art. 257 Abs. 2 ZPO). Kann dieser

⁵ LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 2), Art. 223 N. 7.

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

⁷ SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 2), Art. 257 N. 5.

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 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).⁸

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.⁹ 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.¹⁰ 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.¹¹

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.¹² 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.¹³ 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.¹⁴

⁸ BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO.

⁹ BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 5.

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

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

¹² BGer 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 9.

¹³ BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 7), Art. 257 N. 9.

¹⁴ BGE 138 III 123 E. 2.1.2.

4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin (Rechtsbegehren Ziff. 1)

4.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, über den Autounterstand (Gebäude Nr. AA) inklusive Vorplätze sowie die mitbenutzte Werkstatt und den Ausstellungsraum mit Büro in der Werkstatt (Gebäude Nr. AB) an der O., X. (AG), sei zwischen den Parteien am 15. / 19. Dezember 2021 ein bis zum 31. Dezember 2022 befristeter Mietvertrag zustande gekommen (Gesuch Rz. 9 ff.; GB 4). Explizit keinen Bestandteil dieses Mietvertrags würden das sich ebenfalls im Gebäude Nr. AB befindliche Wohnhaus und dessen Keller bilden. Diese seien der Gesuchsgegnerin von der Gesuchstellerin unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden (Gesuch Rz. 12; GB 4). Auch die Grasfläche, welche sich hinter dem Autounterstand und dem Wohnhaus befinde, sei von der Gesuchsgegnerin unentgeltlich genutzt worden (Gesuch Rz. 12). Infolge Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2022 durch Ablauf der vereinbarten Mietdauer (GB 4) und Schreiben der Gesuchstellerin vom 27. Dezember 2022 (GB 7) sei die Gesuchsgegnerin verpflichtet gewesen, das Mietobjekt inklusive der mitbenutzten sowie der unentgeltlich genutzten Räume und Flächen zu räumen und der Gesuchstellerin am 3. Januar 2023 um 10:00 Uhr zu übergeben (Gesuch Rz. 13). Nachdem die Gesuchsgegnerin diesen Termin nicht wahrgenommen habe (Gesuch Rz. 13), habe ihr die Gesuchstellerin mit Schreiben vom 18. Januar 2023 erneut eine Räumungsfrist angesetzt und den Rückgabetermin auf den 27. Januar 2023 um 15:00 Uhr festgelegt (Gesuch Rz. 14; GB 8). Mit Einschreiben vom 26. Januar 2023 habe die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin erneut an den Rückgabetermin vom 27. Januar 2023 um 15:00 Uhr erinnert und gleichzeitig erklärt, dass sie die Annahme des von der Gesuchsgegnerin bezahlten Mietzinses für den Monat Januar 2023 in der Höhe von Fr. 2'900.00 verweigere und diesen Betrag als Akontozahlung für den durch die verspätete Räumung und Rückgabe des Mietobjekts entstandenen Schadens betrachte (Gesuch Rz. 15; GB 9). Für den Fall, dass eine Kündigung der ausserhalb des Mietvertrags unentgeltlich genutzten Räume und Flächen notwendig sei, habe die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 2. Februar 2023 die unentgeltliche Nutzung per 16. Februar 2023 gekündigt und deren Räumung ebenfalls bis zum 17. Februar 2023 um 15:00 Uhr verlangt (Gesuch Rz. 17; GB 13). Am vereinbarten Termin vom 17. Februar 2023 um 15:00 Uhr sei die Gesuchsgegnerin zwar erschienen und es hätten gewisse Räumungsarbeiten festgestellt werden können. Eine vollständige Räumung der durch die Gesuchsgegnerin genutzten Räume und Flächen sei indessen unterblieben. Insbesondere die Werkstatt und das Wohnhaus würden nach wie vor von der Gesuchsgegnerin genutzt (Gesuch Rz. 19; GB 16 f.).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet diese Behauptungen der Gesuchstellerin nicht.

4.2. Rechtliches

Das Mietverhältnis kann unbefristet oder befristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR, vgl. Art. 255 Abs. 2 OR). Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR).

Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, wird die (widerlegbare) gesetzliche Vermutung eines unbefristeten Mietverhältnisses aufgestellt (Art. 266 Abs. 2 OR).¹⁵ Will der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Dauer das Mietverhältnis nicht fortsetzen, so hat er dem Mieter, der in den Mieträumen verblieben ist, diesen Willen klar und in beweisbarer Form mitzuteilen sowie ihm eine Auszugsfrist anzusetzen, andernfalls die Gefahr besteht, dass er sich die gesetzliche Vermutung entgegenhalten lassen muss. Nicht erforderlich hingegen ist, dass er nach Ablauf der Mietdauer empfangene Mietzinszahlungen dem Mieter zurückerstattet.¹⁶ Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Weiternutzung des Mietobjekts eine Entschädigung geschuldet, die regelmässig mit der Höhe des bisher geschuldeten Mietzinses übereinstimmt.¹⁷

Erfolgt die vertragliche Gebrauchsüberlassung einer Sache ohne jegliche Gegenleistung, d.h. unentgeltlich, so sind die Bestimmungen über die Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. OR) und nicht diejenigen über die Miete (Art. 253 ff. OR) anzuwenden.¹⁸ Die Vertragsdauer der Gebrauchsleihe kann durch Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums oder eines zeitlich beschränkten Gebrauchs (Leihzweck) befristet sein.¹⁹ Diesfalls endet die Gebrauchsleihe mit Ablauf dieser Dauer (vgl. Art. 309 Abs. 1 OR). Hat der Verleiher die Sache hingegen auf unbestimmte Dauer überlassen, kann er sie gemäss Art. 310 OR beliebig, d.h. jederzeit, zurückfordern und den Leihvertrag mit sofortiger Wirkung kündigen.²⁰ Entsprechendes gilt auch für die Wohnungsleihe auf unbestimmte Dauer.²¹

4.3. Würdigung

Es ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein bis zum 31. Dezember 2022 befristeter Mietvertrag über verschiedene Mietobjekte an der O., X. (AG), bestand (Gesuch Rz. 9 ff.; GB 4). Mietobjekte bildeten ein Autounterstand mit Vorplätzen sowie eine Werkstatt und ein Ausstellungsraum mit

¹⁵ BK OR-GIGER, 2020, Art. 266 N 21; BSK OR-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 255 N 5.

¹⁶ BK OR-GIGER (Fn. 15), Art. 266 N 22.

¹⁷ BGE 131 III 257 E. 2, 119 II 437 E. 3bb, 63 II 368 E. 3.

¹⁸ BGE 136 III 186 E.2.2.

¹⁹ BGE 125 III 363 E. 2 ff.; BSK OR-MAURENBRECHER/SCHÄRER, 7. Aufl. 2020, Art. 309 N 2.

²⁰ BGE 125 III 363 E. 2 f; BSK OR-MAURENBRECHER/SCHÄRER (Fn. 19), Art. 310 N 1 f.

²¹ Vgl. BGer 4D_136/2010 vom 11. Februar 2011 E. 4.3.3.

Büro, wobei die beiden letztgenannten Räumlichkeiten vertraglich zur Mitbenützung vorgesehen waren (Gesuch Rz. 10 f.; GB 4). Unbestritten ist auch, dass die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin das sich im Gebäude Nr. AB befindliche Wohnhaus und den Keller unentgeltlich zum Gebrauch überlassen hat (Gesuch Rz. 12; GB 4).

Mit Ablauf der vereinbarten Mietdauer am 31. Dezember 2022 (GB 4) sowie dem Schreiben der Gesuchstellerin vom 27. Dezember 2022 (GB 7) wäre die Gesuchsgegnerin verpflichtet gewesen, die obengenannten Mietobjekte zu räumen und der Gesuchstellerin am 3. Januar 2023 um 10:00 Uhr zu übergeben. Diesen von der Gesuchstellerin angesetzten Rückgabetermin versäumte die Gesuchsgegnerin jedoch, was unbestritten ist. Auch dem von der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 18. Januar 2023 (GB 8) neu auf den 27. Januar 2023 um 15:00 Uhr festgelegten Rückgabetermin leistete die Gesuchsgegnerin keine Folge (Gesuch Rz. 15 f.; GB 11). Zum letzten, bilateral vereinbarten, Rückgabetermin vom 17. Februar 2023 um 15:00 Uhr ist die Gesuchsgegnerin zwar erschienen, eine vollständige Räumung der besagten Mietobjekte ist indessen unterblieben. In der Werkstatt wird nach wie vor gearbeitet (Gesuch Rz. 19; GB 17).

Eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses liegt nicht vor. Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin mit mehreren Schreiben vom 27. Dezember 2022 (GB 7), vom 18. Januar 2023 (GB 8), vom 26. Januar 2023 (GB 9) und vom 2. Februar 2023 (GB 13) klar und unmissverständlich mitgeteilt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei und sie die Rückgabe des Mietobjekts verlangt. Auch dass die Gesuchstellerin den von der Gesuchsgegnerin für den Monat Januar 2023 geleisteten Mietzins nicht zurückerstattet, sondern als Schadenersatz zurückbehalten hat (Gesuch Rz. 15), ändert nichts daran.

Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung des Wohnhauses und des Kellers im Gebäude Nr. AB ist als Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff. OR zu qualifizieren. Ob diese zeitlich für die Dauer des Mietverhältnisses begrenzt oder aber auf unbestimmte Dauer vereinbart wurde, kann offenbleiben. So oder anders wäre die Gesuchsgegnerin zur Rückgabe der genannten Leihobjekte spätestens am 17. Februar 2023 verpflichtet gewesen, zumal die Gesuchstellerin mit Schreiben vom 2. Februar 2023 die unentgeltliche Nutzung dieser Räume per 16. Februar 2023 kündigte und deren Räumung ebenfalls bis zum 17. Februar 2023 verlangte (Gesuch Rz. 17; GB 13). Obschon die Gesuchstellerin am Rückgabetermin des 17. Februars 2023 gewisse Räumungsarbeiten im Keller feststellen konnte (Gesuch Rz. 19; GB 17), ist unbestritten, dass das Wohnhaus noch immer von der Gesuchsgegnerin bewohnt wird (Gesuch Rz. 19).

Das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist daher vollumfänglich gutzuheissen.

5. Anspruch auf Vollstreckungsmassnahmen (Rechtsbegehren Ziff. 2)

In Rechtsbegehren Ziff. 2.1 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. 2.2, der Gesuchsgegnerin sei eine Ordnungsbusse von Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichtbefolgung anzudrohen. In Rechtsbegehren Ziff. 2.3. beantragt die Gesuchstellerin, sie sei für den Fall der Nichtbefolgung des richterlichen Befehls zu ermächtigen, die Gesuchsgegnerin mit polizeilicher Hilfe und auf deren Kosten auszuweisen.

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).²² 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.²³ Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. a, c und d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahmen ist nicht ersichtlich. Weiter ist auch die Kombination von verschiedenen Vollstreckungsmassnahmen zulässig.²⁴

Die Rechtsbegehren Ziff. 2 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. 2'000.00 festgesetzt und mit

²² SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. September 2016, Rz. 14.

²³ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 22), Rz. 29.

²⁴ SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 22), Rz. 34 ff.

dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten, d.h. Fr. 2'000.00, 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. 17'400.00 (vgl. oben E. 1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 4'460.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von praxisgemäss 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 1'115.00, womit eine Rechtschrift 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. 920.00 zzgl. 7.7 % MwSt.,²⁵ den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

²⁵ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf> sowie https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=CHE-107.111.428, je zuletzt besucht am 28. März 2023.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

1.1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 21. Februar 2023 wird die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe nach Art. 292 StGB sowie einer Ordnungsbusse von bis zu Fr. 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung verpflichtet, folgende Mietobjekte in X. (AG), **innert 10 Tagen seit Rechtskraft bzw. Vollstreckbarkeit dieses Entscheids**, vollständig geräumt und gereinigt sowie nach Rückgabe aller Schlüssel an die Gesuchstellerin zu verlassen:

- den gemieteten Autounterstand (Gebäude Nr. AA),
- die gemieteten Vorplätze, welche gemäss Anhang zum Mietvertrag vom 15. / 19. Dezember 2021 gelb markiert sind,
- die mitbenutzten Räume in der Werkstatt (Gebäude Nr. AB), das heisst die Werkstatt im Erdgeschoss, den Ausstellungsraum mit Büro im Erdgeschoss und den Keller im Untergeschoss,
- das unentgeltlich genutzte Wohnhaus (Gebäude Nr. AB),
- und die unentgeltlich genutzte Grasfläche.

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 Regionalpolizei W. (AG) die Räumung auf Kosten der Gesuchsgegnerin zu verlangen.

3.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'000.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten, d.h. Fr. 2'000.00, der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 920.00 zzgl. 7.7 % MwSt. zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach)
- die Gesuchsgegnerin

Mitteilung an:

- die Regionalpolizei W. (AG)

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, 29. März 2023

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

