

HSU.2024.17 / as / mv

Entscheid vom 22. Mai 2024

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchstellerin **C. _____ AG, _____**
vertreten durch lic. iur. Stephanie Merkli, Rechtsanwältin, Kreuzplatz 5,
Postfach, 8032 Zürich

Gesuchsgegnerin **E. _____ AG in Liquidation, _____**

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Mietausweisung

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie bezweckt [...]. (Gesuchsbeilage [GB] II).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____ (ZH). Sie hat im Wesentlichen [...] zum Zweck. Mit Urteil vom 25. Juli 2023 hat das Konkursgericht des Bezirksgerichts Bülach mit Wirkung ab dem 25. Juli 2023 über die bereits aufgelöste Gesellschaft den Konkurs eröffnet und dieses sogleich mangels Aktiven wieder eingestellt (GB III).

3.

Die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin unterzeichneten am 19./21. September 2022 einen befristeten Mietvertrag betreffend eine Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...] (AG). Als Beginn des Mietverhältnisses wurde der 1. Oktober 2022, als Mietende der 30. September 2027 vereinbart. Der Anfangsmietzins betrug monatlich Fr. 7'254.10 brutto (Gesuch Rz. 14 f.; GB 1).

4.

4.1.

Infolge Zahlungsverzugs stellte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin am 13. November 2023 eine Mahnung mit Kündigungsandrohung zu und setzte ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinsforderungen (Gesuch Rz. 16 ff.; GB 2-7c.).

4.2.

Mit amtlichem Formular vom 21. Dezember 2023 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin auf den 31. Januar 2024 (Gesuch Rz. 20 f.; GB 9-16c.).

4.3.

Auf die schriftliche Aufforderung der Gesuchstellerin, das Mietobjekt am 1. Februar 2024, 09:00 Uhr, vollständig geräumt und ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen sowie der Gesuchstellerin sämtliche Schlüssel zurückzugeben, reagierte die Gesuchsgegnerin nicht (Gesuch Rz. 22; GB 17).

5.

Mit Gesuch vom 4. April 2024 (Postaufgabe: 4. April 2024) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss

zu befehlen, die von ihr gemieteten Gewerbefläche (ca. 265 m²) im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...], ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin in vertragsgemässen Zustand zu übergeben.

2.

Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 8.1% MwSt. zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung führte die Gesuchstellerin im Wesentlichen aus, sie habe zufolge Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2024 und unterlassener Räumung bzw. Rückgabe durch die Gesuchsgegnerin gestützt auf Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Anspruch auf Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus dem fraglichen Mietobjekt in QQ._____.

6.

6.1.

Nachdem die Gesuchstellerin den Kostenvorschuss bezahlt hatte, stellte der Präsident der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 22. April 2022 ein Doppel des Gesuchs mit den Beilagen zu und setzte ihr eine Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 3. Mai 2024. Die Gesuchsgegnerin erstattete innert der angesetzten Frist keine Antwort.

6.2.

Mit Verfügung vom 6. Mai 2024 setzte der Präsident 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 Präsident 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 QR. _____ 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. 43'524.60 (6 * Fr. 7'254.10) 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.

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 Präsident 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).

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.

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 Endscheid (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. 12).

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 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

⁵ LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, 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.

⁸ 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.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

4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin (Rechtsbegehren Ziff. 1)

4.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, für das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...]" sei zwischen den Parteien am 19./21. September 2022 ein Mietvertrag zustande gekommen (Gesuch Rz. 1; GB 1). Infolge Zahlungsverzugs der Mietzinse habe die Gesuchstellerin am 13. November 2023 eine Kündigungsandrohung ausgesprochen (Gesuch Rz. 16 ff.; GB 2-7c). Nachdem die Gesuchsgegnerin innert der angesetzten Frist die rückständigen Mietzinse nicht bezahlt habe, sei ihr mit offiziellem Kündigungsformular vom 21. Dezember

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.

2023 die Kündigung auf den 31. Januar 2024 ausgesprochen worden (Gesuch Rz. 20 f.; GB 9-16c).

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) und hat den Anforderungen der einfachen Schriftlichkeit zu genügen (Art. 266I Abs. 1 OR). Sie ist daher eigenhändig zu unterschreiben.¹⁵

Bei der Zustellung einer Kündigung im Mietrecht kommt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die absolute Empfangstheorie zur Anwendung.¹⁶ 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 ZPO gilt nicht für die Fristen des materiellen Rechts.¹⁷ 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.¹⁸

4.3. Würdigung

Es ist unbestritten, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag für das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der

¹⁵ BGE 140 III 54 E. 2.3; ZK-HIGI/WILDISSEN, 5. Aufl. 2020, Art. 266I N. 10 und 18; SVIT-KOMMENTAR/MÜLLER, 4. Auflage 2018, Art. 266I-266o N. 8 ff. je m.w.N.

¹⁶ BGE 143 III 15 E. 4.1, 140 III 244 E. 5, 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

¹⁷ BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

¹⁸ Zum Ganzen BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

Liegenschaft [...] bestand und die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin ab dem 1. Oktober 2022 einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'254.10 brutto schuldete. Unbestritten ist auch, dass die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt übernommen hatte und mit der Zahlung der Mietzinse für die Monate Juli-November 2023 im Rückstand war sowie, dass die Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit eingeschriebenen Briefen vom 13. November 2023 (GB 2 f.) mahnen, ihr die gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erforderliche Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und ihr für den Fall der Nichtleistung die Kündigung androhen wollte. Da diese eingeschriebenen Briefe der Gesuchsgegnerin nicht zugestellt werden konnten (GB 4 f.), wurden sie per E-Mail vom 15. November 2023 an G._____, H._____ und I._____ (GB 6-7c) geschickt. Auch die auf dem amtlichen Formular auf den 31. Januar 2024 erklärte Kündigung der Gesuchstellerin vom 21. Dezember 2023 für das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...]" (GB 9 f.) konnte der Gesuchsgegnerin nicht per Einschreiben (GB 13 f.), sondern nur per E-Mail vom 21. Dezember 2023 zugestellt werden (GB 11 f.).

Die Kündigung per E-Mail, womit der Gesuchsgegnerin bloss eine PDF-Kopie des eingescannten, eigenhändig auf dem amtlichen Formular unterzeichneten Kündigungsschreibens zugeschickt wird, genügt den Formerfordernissen von Art. 266I OR grundsätzlich nicht.¹⁹ Der Zweck der eigenhändigen Unterschrift besteht jedoch darin, die Willenserklärung einer eindeutig identifizierbaren Person zurechnen zu können.²⁰ Die Gesuchsgegnerin behauptet nicht, dass sie – trotz des Erhalts der Kündigung per E-Mail – tatsächlich Zweifel über die Identität der erklärenden Person gehabt hätte. Vor diesem Hintergrund würde eine Berufung der Gesuchsgegnerin auf den Formmangel der Kündigung als zweckwidrig gelten und wäre damit, weil rechtsmissbräuchlich (vgl. Art. 2 Abs. 2 ZGB), nicht zu hören. Folglich ist im Ergebnis von der Gültigkeit der Kündigung vom 21. Dezember 2023 auszugehen.

Das Rechtsbegehren Ziff. 1 ist daher gutzuheissen, indem die Gesuchsgegnerin verpflichtet wird, das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...]" spätestens innert 10 Tagen seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheids, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Gesuchstellerin in vertragsgemässen Zustand zu überlassen.

5. Anspruch auf Vollstreckungsmassnahmen (Rechtsbegehren Ziff. 2)

In Rechtsbegehren Ziff. 2 beantragt die Gesuchstellerin, die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf ihr erstes Verlangen zu vollstrecken.

¹⁹ ZK-HIGI/WILDISSEN (Fn. 15), Art. 266I N. 10 m.w.N. Vgl. ausführlich auch OGer AG ZOR.2023.10 vom 14. November 2023 E. 4.2 f.

²⁰ BGE 138 III 401 E. 2.4.2.

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).²¹ 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.²² Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahme ist nicht ersichtlich.

Die Rechtsbegehren Ziff. 2 ist vollumfänglich gutzuheissen. Der Gesuchstellerin wird damit das Recht eingeräumt, im Fall der Weigerung der Gesuchsgegnerin bei der Regionalpolizei QT. _____ die Räumung des Mietobjekts "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...]" zu verlangen.

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. 2'500.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'500.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten, d.h. Fr. 2'500.00, direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

²¹ SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. September 2016, Rz. 14.

²² SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 21), Rz. 29.

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. 43'524.60 (vgl. oben E. 1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 7'812.95 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von praxisgemäss 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein gerundeter Betrag von Fr. 1'953.25, 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. 1'610.00, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist demgegenüber nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register²³ selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrer Rechtsanwältin bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).²⁴ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

²³ Vgl. <<https://www.uid.admin.ch>> (zuletzt besucht am 22. Mai 2024).

²⁴ 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>> (zuletzt besucht am 22. Mai 2024).

Der Präsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs 4. April 2024 wird die Gesuchsgegnerin verpflichtet, das Mietobjekt "Gewerbefläche von ca. 265 m² im 3. Obergeschoss der Liegenschaft [...]" **innert 10 Tagen seit Vollstreckbarkeit dieses Entscheids**, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin in vertragsgemässen Zustand zu übergeben.

2.

Der Gesuchstellerin wird das Recht eingeräumt, im Fall der Nichtbefolgung von Dispositiv-Ziff. 1, bei der Regionalpolizei QT. _____ die Räumung zu verlangen.

3.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'500.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'500.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten, d.h. Fr. 2'500.00, der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'610.00. zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreterin; zweifach mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin

Mitteilung an:

- die Regionalpolizei QT. _____

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, 22. Mai 2024

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

