

**HSU.2024.2 / MD / SV**

**Entscheid vom 28. Februar 2024**

Besetzung                      Oberrichter Dubs, Präsident  
Gerichtsschreiberin-Stv. Vollenweider

Gesuchstellerin            **A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt Christian Ruf, Rohrer Müller Partner AG,  
Kreuzplatz 5, Postfach, 8032 Zürich

Gesuchsgegne-  
rin                                **C.** \_\_\_\_\_

Gegenstand                Summarisches Verfahren betreffend Mietausweisung

---

## **Der Präsident entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die Gesuchstellerin ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit Sitz in Q.\_\_\_\_\_. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

### **2.**

Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in R.\_\_\_\_\_. Sie bezweckt hauptsächlich [...].

### **3.**

#### **3.1.**

Mit Datum vom 4. Oktober 2022 schloss die D.\_\_\_\_\_ (heutige E.\_\_\_\_\_ AG), vertreten durch die B.\_\_\_\_\_, vertreten durch die F.\_\_\_\_\_ AG, mit der Gesuchsgegnerin einen unbefristeten Mietvertrag betreffend die Streetboxen [...], den Parkplatz J und den Parkplatz K in der Liegenschaft an der S-Strasse L in T.\_\_\_\_\_. Dafür vereinbarten die Parteien einen Anfangsbruttomietzins von monatlich Fr. 2'951.00, zahlbar jeweils im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats. Als Mietbeginn wurde der 16. Oktober 2022 vereinbart (GB IV).

#### **3.2.**

Zwischenzeitlich wurde die Gesuchstellerin Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft Grundstück Nr. M in T.\_\_\_\_\_ (GB 2).

### **4.**

#### **4.1.**

Die Gesuchsgegnerin befindet sich spätestens seit April 2023 mit ihren Mietzinszahlungen in Verzug. Abgemahnt wurde der Betrag von Fr. 2'951.00, welcher dem Mietzinsbetreffnis für den Monat Juni 2023 entspricht (Gesuch Rz. 18; GB 3).

#### **4.2.**

Mit eingeschriebener Sendung vom 15. Juni 2023 mahnte die F.\_\_\_\_\_ AG (Verwaltung der Gesuchstellerin; Gesuch Rz. 16) die Gesuchsgegnerin unter Kündigungsandrohung. Der Gesuchsgegnerin wurde gleichzeitig eine Frist von 30 Tagen angesetzt, um den gemahnten Betrag zu begleichen. Das Schreiben wurde an die Domiziladresse der Gesuchsgegnerin gesendet (GB 3).

#### **4.3.**

Das Schreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 16. Juni 2023 zur Abholung gemeldet und – nachdem die Aufbewahrungsfrist verlängert wurde – am 29. Juni 2023 zugestellt (GB 4).

**5.**

**5.1.**

Weil der Mietzinsausstand in der Folge nicht beglichen wurden, kündigte die Gesuchstellerin, vertreten durch ihre Verwaltung, das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 28. Juli 2023 auf den 31. August 2023 (GB 5, 6).

**5.2.**

Das Schreiben konnte nicht zugestellt werden und wurde an die Verwaltung der Gesuchstellerin retourniert (GB 7).

**6.**

**6.1.**

Mit Schreiben der Verwaltung der Gesuchstellerin vom 9. August 2023 wurde die Beklagte aufgefordert, die Mietobjekte am 31. August 2023, 11:00 Uhr, vollständig, zurückgebaut, geräumt und sauber gereinigt zurückzugeben (GB 8).

**6.2.**

Die Gesuchsgegnerin hat das Mietobjekt bis anhin der Gesuchstellerin nicht zurückgegeben (Gesuch Rz. 24).

**7.**

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

" 1.

Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfälle zu verpflichten und es sei ihr demgemäss zu befehlen, die von ihr gemieteten Streetboxen Nr. [...] im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und die Parkplätze Nr. J und K der Liegenschaft S-Strasse L, T.\_\_\_\_\_, (Parzelle Kat.-Nr. aaa, T.\_\_\_\_\_) ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Klägerin zu übergeben.

2.

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

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten.

**8.**

**8.1.**

Mit Verfügung vom 3. Januar 2024 bestätigte der Präsident den Parteien den Eingang des Gesuchs und setzte der Gesuchstellerin Frist bis zum 24. Januar 2024 zur Zahlung des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 2'100.00.

**8.2.**

Nachdem der Kostenvorschuss innert Frist geleistet worden ist, hat der Präsident der Gesuchsgegnerin das Gesuch vom 21. Dezember 2023 mit Verfügung vom 15. Januar 2024 zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 5. Februar 2024 zugestellt.

**8.3.**

Die Gesuchsgegnerin hat die Verfügungen vom 3. und 15. Januar 2024 nicht abgeholt, worauf diese an das Handelsgericht retourniert wurden. Infolgedessen erfolgte die Zustellung am 7. Februar 2024 auf polizeilichem Wege durch die Gendarmerie U.\_\_\_\_\_.

**8.4.**

Mit Verfügung vom 13. Februar 2024 wurde der Gesuchsgegnerin unter Androhung der Säumnisfolgen eine erneute Frist bis zum 23. Februar 2024 zur Erstattung einer schriftlichen Antwort angesetzt. Auch diese Frist liess die Gesuchsgegnerin unbenutzt verstreichen.

---

**Der Präsident zieht in Erwägung:**

**1. Prozessvoraussetzungen**

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. 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).

Das Mietobjekt des streitgegenständlichen Mietverhältnisses befindet sich in T.\_\_\_\_\_. Die Gerichte des Kantons Aargau sind somit örtlich zuständig.

**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. Erforderlich ist zunächst, dass die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist. Dies ist bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit

Mietverträgen über Geschäftsliegenschaften grundsätzlich der Fall.<sup>1</sup> Weiter müssen die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sein (Art. 6 Abs. 2 lit. c ZPO). Schliesslich 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 (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). 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.<sup>2</sup> In mietrechtlichen Ausweisungsverfahren, bei denen die Kündigung nicht streitig ist, entspricht der Streitwert dem Bruttomietzins von sechs Monaten.<sup>3</sup>

Vorliegend sind beide Parteien im Handelsregister eingetragen und das streitgegenständliche Mietverhältnis betrifft eine Geschäftsliegenschaft. Der Streitwert beträgt Fr. 17'706.00 (6 x Fr. 2'951.00), womit die Beschwerde an das Bundesgericht offen steht. 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 säumig geblieben. Androhungsgemäss 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.<sup>4</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> BGE 144 III 346 E. 1.2.1.

<sup>4</sup> LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 223 N. 7.

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).<sup>5</sup>

### **3. Rechtsschutz in klaren Fällen**

Die Gesuchstellerin behauptet, die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) seien aufgrund der klaren Sach- und Rechtslage erfüllt.

Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

#### **3.1. Liquidität des Sachverhalts**

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).<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

#### **3.2. Klare Rechtslage**

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.<sup>9</sup> Die Rechtsfolge muss sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und

---

<sup>5</sup> Zum Ganzen: LEUENBERGER (Fn. 4), Art. 223 N. 5 und 6a; BSK ZPO-WILLISEGGER, 3. Aufl. 2017, Art. 223 N. 18 ff.

<sup>6</sup> BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO.

<sup>7</sup> BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 4), Art. 257 N. 5.

<sup>8</sup> BGE 138 III 620 E. 5.1.1; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 4), 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.

<sup>9</sup> BGer 4A\_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 4), Art. 257 N. 9.

Rechtsprechung ohne Weiteres ergeben und die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führen.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> In den Fällen von Art. 257d OR ist die Rechtslage nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung klar.<sup>12</sup>

#### **4. Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin**

##### **4.1. Gesuchstellerin**

Die Gesuchstellerin beruft sich für das Ausweisungsbegehren auf Art. 257d OR (Gesuch Rz. 15, 18, 31). Die Gesuchsgegnerin befinde sich spätestens seit April 2023 mit ihrem Mietzinszahlungen in Verzug. In der Folge habe die Verwaltung der Gesuchstellerin die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 15. Juni 2023 unter Kündigungsandrohung bezüglich des ausstehenden Mietzinses für den Monat Juni 2023 gemahnt. Ausserdem sei eine Frist von 30 Tagen angesetzt worden, um den gemahnten Betrag zu begleichen (Gesuch Rz. 18; GB 3). Das Schreiben sei der Gesuchsgegnerin am 16. Juni 2023 zur Abholung gemeldet worden. Dieses sei ihr – nachdem die Aufbewahrungsfrist verlängert worden sei – am 29. Juni 2023 zugestellt worden (Gesuch Rz. 19, 27; GB 4). Nach der eingeschränkten Empfangstheorie werde fingiert, dass der Brief am letzten Tag der von der Post gesetzten siebentägigen Frist in Empfang genommen worden sei. Demnach gelte das Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung vom 15. Juni 2023 spätestens am 23. Juni 2023 als zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe damit am 24. Juni 2023 zu laufen begonnen und habe am 23. bzw. 24. Juli 2023 geendet (Gesuch Rz. 27; GB 3, 4).

Nach Ablauf der unbenutzt verstrichenen Zahlungsfrist sei das Mietverhältnis am 28. Juli 2023 mit amtlichem Formular form-, frist-, und termingerecht auf den 31. August 2023 gekündigt worden (Gesuch Rz. 21, 26, 28, 29; GB 6). Die Kündigung sei der Gesuchsgegnerin am 31. Juli 2023 zur Abholung gemeldet worden. Da die Gesuchsgegnerin das Schreiben auch innert der ihr angesetzten Abholfrist nicht abgeholt habe, sei es retourniert worden. Für die Zustellung der Kündigung gelte die uneingeschränkte Empfangstheorie, wonach die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes bei Unmöglichkeit der direkten Zustellung als wirksam zugestellt gelte, wenn der Empfänger gestützt auf die Abholungseinladung im Briefkasten des Mieters in der Lage sei, davon Kenntnis zu nehmen. Erhalte der Mieter eine Abholungseinladung in den Briefkasten, sei dies in aller Regel der darauffolgende Tag. Die Kündigung vom 28. Juli 2023 gelte demnach spätestens am 2. August 2023 als zugestellt (Gesuch Rz. 22, 30; GB 7). Demnach seien sämtliche Fristen gemäss Art. 257d Abs. 2 OR gewahrt worden

---

<sup>10</sup> BGE 138 III 123 E. 2.1.2; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER (Fn. 4), Art. 257 N. 9.

<sup>11</sup> BGE 138 III 123 E. 2.1.2.

<sup>12</sup> BGer 4A\_585/2011 vom 2. Februar 2011 E. 3.2.

(Gesuch Rz. 31). Bis zum Zeitpunkt der Gesuchstellung sei weder bei der Gesuchstellerin noch bei deren Verwaltung eine Zahlung seitens der Gesuchsgegnerin eingegangen (Gesuch Rz. 28).

Die Ausführungen der Gesuchstellerin werden von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten.

#### **4.2. Rechtliches**

Ist der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in einem ersten Schritt schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter in einem zweiten Schritt mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ist auf dem amtlichen Formular mitzuteilen (Art. 266I Abs. 2 OR).

Die Zahlungsaufforderung i.S.v. Art. 257d OR ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, für die das modifizierte Zugangsprinzip gilt. Demnach entfalten die Kündigungsandrohung sowie die Fristansetzung ihre Wirkung erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme durch den Mieter oder nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist, sollte der Brief eingeschrieben versendet und nicht abgeholt werden.<sup>13</sup>

Bei der Zustellung einer Kündigung kommt im Mietrecht hingegen die absolute Empfangstheorie zur Anwendung.<sup>14</sup> Dies bedeutet, dass ein eingeschriebener Brief, der dem Adressaten nicht tatsächlich ausgehändigt werden konnte und 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 wird, wenn vom Adressaten erwartet werden kann, dass er die Sendung sofort abholt. Andernfalls gilt die Sendung am darauffolgenden Tag als zugestellt.<sup>15</sup> Die Zustellfiktion gilt trotz eines allfälligen Zurückbehaltungsauftrags der Post.<sup>16</sup>

Verspätet eintreffende Kündigungen gelten nach der Regel von Art. 266a Abs. 2 OR von Gesetzes wegen auf den nächsten Termin. Reagiert der Empfänger nicht, kann die Gegenpartei allein daraus keine Zustimmung

---

<sup>13</sup> BGE 119 II 147 E. 2; BSK OR-Weber, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N. 5.

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

<sup>15</sup> Zum Ganzen BGE 143 III 15 E. 4.1 und 137 III 208 E. 3.1.2 je m.w.N.

<sup>16</sup> REUDT, in: SVIT (Hrsg.), Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, Vorbemerkungen zu Art. 266 - 266o N. 6.

zum mitgeteilten Kündigungstermin ableiten. Es bedarf dazu einer formellen Bestätigung oder einer Handlung, die auf eine Bestätigung abzielt. Eine solche Handlung wäre beispielsweise bei der Vereinbarung eines Auszugstermins ersichtlich.<sup>17</sup>

#### **4.3. Würdigung**

Die Gesuchsgegnerin geriet mit der Zahlung des Mietzinses für den Monat Juni 2023 in Verzug. Mit Schreiben vom 15. Juni 2023 räumte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin schriftlich eine 30-tägige Frist gemäss Art. 257d OR ein, um die Zahlung zu tätigen. Gleichzeitig drohte sie ihr an, das Mietverhältnis nach unbenütztem Ablauf der Frist zu kündigen (Gesuch Rz. 18; GB 3). Weil der Gesuchsgegnerin das Schreiben erst innert erstreckter Aufbewahrungsfrist zugestellt werden konnte, gilt es gemäss dem modifizierten Zugangsprinzip am Ende der siebentägigen postalischen Abholungsfrist, d.h. am 23. Juni 2023, als zugestellt (GB 3, 4). Die 30-tägige Zahlungsfrist hat damit am 24. Juni 2023 zu laufen begonnen (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 1 OR). Da die Gesuchsgegnerin nicht innert Frist bezahlte, war die Gesuchstellerin berechtigt, das Mietverhältnis mit Schreiben vom 28. Juli 2023 zu kündigen (GB 6).

Die auf dem amtlichen Formular erklärte Kündigung erfüllt die Formvorschrift nach Art. 266l OR. Weil die Gesuchsgegnerin die Kündigung weder entgegengenommen noch bei der Post abgeholt hat, gilt sie nach der absoluten Empfangstheorie als zugestellt, sobald die Gesuchsgegnerin gemäss Abholeinladung bei der Poststelle davon Kenntnis nehmen konnte. Von der Gesuchstellerin wird nicht geltend gemacht, dass von der Gesuchstellerin erwartet werden konnte, dass sie die Sendung sofort abholt. Folglich gilt die Kündigung am 2. August 2023 als zugegangen (GB 7). Somit hat die 30-tägige Kündigungsfrist am 3. August 2023 zu laufen begonnen (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 1 OR).<sup>18</sup> Da die Gesuchstellerin vorliegend per 31. August 2023 gekündet hat, wurde die einmonatige Kündigungsfrist auf das Ende eines Monats nach Art. 257d Abs. 2 OR entsprechend nicht gewahrt. Die ausserordentliche Kündigung der Gesuchstellerin ist damit von Gesetzes wegen auf den nächsten Termin, also den 30. September 2023, erfolgt. Da sich die Gesuchsgegnerin folglich seit dem 1. Oktober 2023 unrechtmässig in den Räumlichkeiten der Gesuchstellerin befindet, hat die Gesuchstellerin einen Anspruch auf Ausweisung und Rückgabe des Mietobjekts.

#### **5. Vollstreckungsbegehren**

Mit Rechtsbegehren Ziff. 2 ersucht die Gesuchstellerin das Gericht um Ermächtigung, dass die zuständige Vollzugsbehörde den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin vollstrecke.

---

<sup>17</sup> MAAG, in: Müller (Hrsg.), HAP Wohn- und Geschäftsraummiete, 1. Aufl. 2015, § 2 N. 68.

<sup>18</sup> Vgl. MAAG (Fn. 17), § 2 N. 65.

Das Handelsgericht ordnet bei der direkten Vollstreckung auf Antrag der obsiegenden Partei Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 219 i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).<sup>19</sup> Die Gesuchsgegnerin hat sich nicht zum Vollstreckungsantrag geäussert. Aufgrund der vorliegend geltenden Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) hat sich das Handelsgericht deshalb an den Antrag der Gesuchstellerin zu halten und lediglich deren Verhältnismässigkeit zu prüfen.<sup>20</sup> Eine offensichtliche Unverhältnismässigkeit der gestützt auf Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO beantragten Vollstreckungsmassnahme 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.<sup>21</sup> Vorliegend rechtfertigt sich daher die Ansetzung einer Frist von wenigen Tagen.

Gemäss § 4 Abs. 1 lit. h des Polizeidekrets des Kantons Aargau ist für die Vollstreckung von Mietausweisungen die entsprechende Gemeinde- bzw. Regionalpolizei zuständig. Dies ist vorliegend die Stadtpolizei V.\_\_\_\_\_, da sich die Mieträumlichkeiten in der Gemeinde T.\_\_\_\_\_ befinden.

## **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 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. 2'100.00 festgesetzt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'100.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

---

<sup>19</sup> SCHNEUWLY/VETTER, Die Realvollstreckung handelsgerichtlicher Entscheide, in: Jusletter 5. September 2016, Rz. 14 ff.

<sup>20</sup> SCHNEUWLY/VETTER (Fn. 19), Rz. 29.

<sup>21</sup> Vgl. BGer 4A\_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6 m.w.N.

### 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. 17'706.00 (vgl. oben E. 1.2) – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 4'505.90 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 1'126.50, 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) resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 901.20. Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 928.25.

Dem Antrag der Gesuchstellerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register<sup>22</sup> selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrer Rechtsvertretung bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).<sup>23</sup> Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen.

---

<sup>22</sup> Vgl. <[https://www.uid.admin.ch/\[...\]](https://www.uid.admin.ch/[...])> (letztmals besucht am 26. Februar 2024).

<sup>23</sup> 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>> (letztmals besucht am 26. Februar 2024).

---

**Der Präsident erkennt:**

**1.**

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 21. Dezember 2023 wird die Gesuchsgegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle verpflichtet, die von ihr gemieteten Streetboxen Nr. [...] im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und die Parkplätze Nr. J und K der Liegenschaft S-Strasse L, T. \_\_\_\_\_ (Parzelle Kat.-Nr. aaa, T. \_\_\_\_\_) **bis spätestens Montag, 11. März 2024**, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zu übergeben.

**2.**

Im Fall der Nichtbefolgung von Dispositiv-Ziff. 1 hat die zuständige Vollzugsbehörde die Mietausweisung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin, nicht jedoch vor dem 11. März 2024, zu vollstrecken.

**3.**

Die Gerichtskosten von Fr. 2'100.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'100.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

**4.**

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 928.25 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

---

Zustellung an:

– [...]

---

**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, 28. Februar 2024

**Handelsgericht des Kantons Aargau**

1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Dubs

Vollenweider

