

# **AG\_HANDELSGERICHT HOR.2021.20 vom 21. Dezember 2022**

Ag Handelsgericht, 2022-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_handelsgericht\\_HOR.2021.20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HOR.2021.20)

FR: AG\_HANDELSGERICHT HOR.2021.20 du 21 décembre 2022

IT: AG\_HANDELSGERICHT HOR.2021.20 del 21 dicembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q.. Sie bezweckt den Erwerb von Grundeigentum im In- und Ausland (Klagebeilage [KB] 2).

#### **E. 1.1**

Zuständigkeit

##### **E. 1.1.1**

Örtliche Zuständigkeit Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache örtlich zuständig (Art. 33 ZPO). Da sich der Ort der gemieteten Geschäftsräume in Q. befindet, fällt die vorliegende Klage in die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte.

##### **E. 1.1.2**

Sachliche Zuständigkeit Das Handelsgericht des Kantons Aargau ist sachlich zuständig für die Beurteilung handelsrechtlicher Streitigkeiten (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 12 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO). Eine Streitigkeit gilt als handelsrechtlich, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 ZPO erfüllt. Gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO gilt eine Streitigkeit als handelsrechtlich, wenn sie die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betrifft. Da Mietverträge über Geschäftsliegenschaften vom Begriff der geschäftlichen

- 6 - Tätigkeit erfasst werden,<sup>1</sup> können Streitigkeiten aus solchen Verträgen in die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts fallen. Hierfür müssen die Parteien jedoch im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sein (Art. 6 Abs. 2 lit. c ZPO). Zudem muss gegen den Entscheid des Handelsgerichts die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offenstehen (Art. 6 Abs. 2 lit. b ZPO). Dies bedingt in mietrechtlichen Fällen einen Streitwert von mindestens Fr. 15'000.00. Da das Handelsgericht in Fällen, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, jedoch nie sachlich zuständig ist,<sup>2</sup> ist die Zuständigkeit des Handelsgerichts in mietrechtlichen Fällen stets nur dann gegeben, wenn das summarische oder ordentliche Verfahren Anwendung findet.<sup>3</sup> Vorliegend sind beide Parteien im Handelsregister eingetragen (KB 2 - 3). Streitgegenstand ist eine Mietzinsforderung aus der Vermietung einer Geschäftsliegenschaft. Die Streitigkeit betrifft mithin die geschäftliche Tätigkeit der Beklagten. Da der Streitwert Fr. 73'666.00 beträgt und keine Streitigkeit im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO vorliegt, ist die Klage im ordentlichen Verfahren zu beurteilen. Dabei steht gegen den Entscheid des Handelsgerichts die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die sachliche Zuständigkeit des

Handelsgerichts des Kantons Aargau ist somit gegeben.

## **E. 1.2**

Teilklage

### **E. 1.2.1**

Unechte Teilklage Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe ab März 2020 die Mietzinse nicht bzw. nur teilweise beglichen (Klage Rz. 21 ff., 60 ff., 69). Mit Rechtsbegehren Ziff. 1 fordert sie indessen nur die Entrichtung des Mietzinses für den Monat März 2020 (Klage Rz. 21 ff., 60 ff., 69). Sie macht damit einen individualisierbaren Anspruch des behaupteten Gesamtbetrages geltend, womit eine unechte Teilklage vorliegt.<sup>4</sup> Diese ist ohne Weiteres zulässig.<sup>5</sup>

### **E. 1.2.2**

Echte Teilklage Die Klägerin verzichtet hinsichtlich der Mietzinsforderung des Monats März 2020 auf die Geltendmachung der Mehrwertsteuer (Klage Rz. 69). Da sie diese jedoch als geschuldet erachtet (Klage Rz. 66), liegt hinsichtlich der fraglichen Mietzinsforderung eine echte Teilklage vor. 1 BGer 4A\_480/2013 vom 10. Februar 2014 E. 4.3. 2 BGE 143 III 137 E. 2.2 m.w.N. 3 VETTER/BRUNNER, Die sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte – eine Zwischenbilanz, in: ZZZ 2013, S. 256. 4 Vgl. BGE 143 III 254 E. 3.4 m.w.N. 5 KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, 3. Aufl. 2021, Art. 86 N. 3.

- 7 - Die echte Teilklage erfordert eine Teilbarkeit des eingeklagten Anspruches (Art. 86 ZPO). Die Mietzinsforderung der Klägerin ist aufgrund ihrer monetären Natur teilbar, sodass sich die Teilklage als zulässig erweist.

## **E. 1.3**

Anerkennungsklage (Art. 79 SchKG) Die Klägerin verlangt mit Rechtsbegehren Ziff. 2 die Beseitigung des Rechtsvorschlages in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q. vom 13. Mai 2020. Die Beseitigung des Rechtsvorschlages kann nur verlangt werden, wenn die Frist zur Stellung des Fortsetzungsbegehrens zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage nicht bereits verstrichen ist.<sup>6</sup> Diese beträgt ein Jahr und beginnt mit Zustellung des Zahlungsbefehls zu laufen (Art. 88 Abs. 2 SchKG). Die vorliegende Klage wurde am 15. April 2021 rechtshängig gemacht. Sie wurde damit innert der Frist zur Stellung des Fortsetzungsbegehrens erhoben. Eine Beseitigung des Rechtsvorschlages ist somit möglich.

## **E. 1.4**

Weitere Prozessvoraussetzungen Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Klage ist einzutreten. 2. Verhandlungsmaxime Vorliegend gilt die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Auf die sich daraus ergebenden Obliegenheiten der Parteien ist vorab einzugehen:

## **E. 2**

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q.. Sie bezweckt im Wesentlichen den Betrieb eines Büros für Verlagsvertretungen, Marketingberatungen, Direct-Fax, Direct-Mail und weitere Dienstleistungen im Büro- und Unternehmensbereich (KB 3).

### **E. 2.1**

Behauptungslast Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Den

Prozessparteien obliegt die Behauptungslast.<sup>7</sup> Die Aufteilung der Behauptungslast zwischen den Parteien folgt der Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB.<sup>8</sup> Somit trägt die Behauptungslast für rechtserzeugende Tatsachen, wer ein Recht oder Rechtsverhältnis behauptet; für rechtsaufhebende Tatsachen, wer die Aufhebung oder den Untergang eines Rechts behauptet (z.B. Verwirkung, Erlass etc.) und für rechtshindernde Tatsachen, wer sich darauf beruft (z.B. Verjährung, Stundung etc.).<sup>9</sup> Dementsprechend hat das Bestehen einer vertraglichen Verpflichtung zu behaupten, wer einen vertraglichen Anspruch erhebt.<sup>10</sup> 6 BSK SchKG-STAEHELIN, 3. Aufl. 2021, Art. 79 N. 8; KUKO SchKG-VOCK, 2. Aufl. 2014, Art. 79 N. 9. 7 Vgl. BGer 5A\_83/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4, 4A\_264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2; SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? Und was tun?, Anwaltsrevue 2019, S. 444. 8 BGE 132 III 186 E. 4; BGer 5A\_808/2018 vom 15. Juli 2019 E. 4.2. 9 SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 55 N. 18. 10 BGE 128 III 271 E. 2.a.aa; weitergehend ZK ZGB-JUNGO, 3. Aufl. 2018, Art. 8 N. 387.

- 8 - Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden rechtlichen Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden.<sup>11</sup> Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden (sog. implizite bzw. mitbehauptete Tatsachen).<sup>12</sup> Blosser Mutmassungen stellen jedoch keine rechtsgenügenden Tatsachenbehauptungen dar.<sup>13</sup> Ist ein Tatsachenvortrag im erwähnten Sinne vollständig, so wird er als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt.<sup>14</sup> Tatsachenbehauptungen sind grundsätzlich in den Rechtsschriften aufzustellen (Art. 221 Abs. 1 lit. d und Art. 222 Abs. 2 Satz 1 ZPO).<sup>15</sup> Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht.<sup>16</sup> Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger (bzw. der Beklagte hinsichtlich einer Gegenforderung) stützt und womit er diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO).<sup>17</sup> Durch einen Verweis auf Urkunden können Sachverhaltselemente jedoch ausnahmsweise als behauptet gelten, wenn es als blossen Leerlauf erscheinen würde, eine Übernahme des Urkundeninhalts in die Rechtsschrift zu verlangen.<sup>18</sup> An einen rechtsgenügenden Verweis auf die Beilage werden im Wesentlichen drei Anforderungen gestellt: Erstens müssen in der Rechtsschrift die Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet sein.<sup>19</sup> Zweitens hat der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift spezifisch ein bestimmtes Aktenstück zu nennen und aus dem Verweis selbst muss klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen.<sup>20</sup> Drittens muss die Beilage selbsterklärend sein. Sie hat genau die verlangten (beziehungsweise in der 11 BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer 4A\_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1. 12 BGE 144 III 519 E. 5.3; BGer 4A\_243/2018 vom 17. Dezember 2018 E. 4.2.1 m.w.N.; JOSI, Behaupten, Bestreiten und Beweisen – praktische Fragen im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: Markus/Eichel/Rodriguez (Hrsg.), Der handelsgerichtliche Prozess, Chancen und Gefahren – national und international, 2019, S. 80. 13 BGer 4A\_667/2014 vom 12. März 2015 E. 3.2.2.

## **E. 2.2**

**Bestreitungslast** Die Kehrseite der Behauptungslast ist die sog. Bestreitungslast: Bestreitet eine Partei eine Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht, 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>23</sup> Art. 222 Abs. 2 ZPO verlangt von der beklagten Partei, darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Es ist deshalb empfehlenswert, die Tatsachenbehauptungen der Klägerin detailliert, d.h. Punkt für Punkt zu bestreiten.<sup>24</sup> Bestreitungen sind dabei so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so bestimmt sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Pauschale Bestreitungen reichen indessen selbst dann nicht aus, wenn sie explizit erfolgen. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird.<sup>25</sup> Auch ein implizites Bestreiten genügt unter diesen Voraussetzungen den Anforderungen der rechtsgenügenden Bestreitung.<sup>26</sup>

### **E. 2.3**

**Substantiierungslast** Bestreitet aber der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei in rechtsgenügender Weise, so greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzelheiten zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann.<sup>27</sup> Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, ein ungenügendes Parteivorbringen zu vervollständigen.<sup>28</sup> Der nicht oder nicht substantiiert vorgebrachte Sachverhalt ist im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime dem nicht bewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen.<sup>29</sup>

### **E. 2.4**

**Bezeichnung der Beweismittel** Die Parteien haben im Rahmen der Verhandlungsmaxime die einzelnen Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO, wonach die Klage die Tatsachenbehauptungen sowie die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen zu enthalten hat). Dazu gehört auch, dass aus dem Zusammenhang klar wird, inwiefern die angerufenen Beweismittel den angestrebten Beweis erbringen sollen. Es genügt nicht, in der Klage Behauptungen aufzustellen und pauschal auf die Klagebeilagen zu verweisen.<sup>30</sup> Ein Beweismittel ist nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt.<sup>31</sup> Deshalb sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die entsprechenden Tatsachenbehauptungen aufzuführen, welche durch sie bewiesen werden sollen ("Prinzip der sog. Beweismittelverbindung").<sup>32</sup> Es ist hingegen unzureichend, einen ganzen Sachverhaltskomplex zu behaupten und lediglich pauschal auf eine Vielzahl von Urkunden oder eine Anzahl Zeugen zu verweisen.<sup>33</sup> Bei umfangreichen Urkunden ist zudem die für die Beweisführung erhebliche Stelle zu bezeichnen (Art. 180 Abs. 2 ZPO).<sup>34</sup>

### **E. 3.1**

Die Aktien der Beklagten wurden ursprünglich von der C. gehalten. Diese übertrug die Aktien mit Aktienkaufvertrag vom 28. Juni 2019 auf die D. (KB 5).

### **E. 3.2**

Am 30. September 2019 fusionierte die C. mit der Klägerin. Die C. wurde in der Folge aus dem Handelsregister gelöscht (KB 4).

#### **E. 4.1**

Nettomietzins Der Nettomietzins beträgt CHF 884'000/Jahr exkl. MwSt. (achthundertvierundachtzigtausend Schweizer Franken). Die monatliche Ueberweisung beträgt CHF 73'666 exkl. MwSt. (dreiundsiebzigtausendsechshundert- sechsundsechzig Schweizer Franken) und muss jeweils zum Voraus bis zum 1. des Monats überwiesen werden.

##### **E. 4.1.1**

Zustandekommen eines Vertrags Zum Abschluss eines Vertrages sind übereinstimmende gegenseitige Willenserklärungen der Parteien hinsichtlich der objektiv wesentlichen Vertragspunkte erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Die Willensäußerungen können ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen (Art. 1 Abs. 2 OR). Zu den stillschweigenden zählt die konkludente Willensäußerung. Sie resultiert in einem schlüssigen, tatsächlichen Verhalten. Schlüssig ist ein Verhalten, wenn genügend sichere Anhaltspunkte für einen hinter dem Verhalten stehenden Willen vorliegen, die nach Treu und Glauben keinen anderen Schluss zulassen.<sup>35</sup> Dazu zählen etwa Handlungen, welche den intendierten Vertrag bereits in Vollzug setzen.<sup>36</sup> Ob sich die Parteien hinsichtlich der objektiv wesentlichen Vertragspunkte geeinigt haben, ist eine Rechtsfrage und daher von Amtes wegen zu prüfen.<sup>37</sup> Das Gericht ist dabei nicht an die Parteivorbringen gebunden.<sup>38</sup>

##### **E. 4.1.2**

Qualifikation als Mietvertrag Die Miete zeichnet sich durch die entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch aus (Art. 253 OR). Wesentliche Vertragspunkte des Mietvertrags sind die Bestimmung der Mietsache sowie die entgeltliche Gebrauchsüberlassung derselben.

#### **E. 4.2**

Nebenkosten Heizung, Klimatisierung, Strom- und Reinigungskosten gehen zu Lasten des Mieters." Der Ziff. 4 des Mietvertrages ist in keiner Weise zu entnehmen, dass die Mietzinse der E., der F., der G. und der H. dem Mietzins der Beklagten anzurechnen wären. Selbst die Beklagte scheint – entgegen ihren Behauptungen – nicht von einer Anrechenbarkeit ausgegangen zu sein, zahlte sie doch bis Februar 2020 den vollen Mietzins (KB 9). Es besteht daher kein Anlass, vom klaren Wortlaut der betreffenden Ziffer abzuweichen. Die Mietzinse der fraglichen Gesellschaften sind folglich mangels entsprechender Vereinbarung nicht dem Mietzins der Beklagten anzurechnen.

#### **E. 5**

Mit Klage vom 15. April 2021 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Klägerin die folgenden Rechtsbegehren: " 1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin für den Mietzins des Monats März 2020 den Betrag von CHF 73'666.- zzgl. 5 % Zins seit dem 1. März 2020 zu bezahlen. Mehrforderungen für weitere Mietzinse werden ausdrücklich vorbehalten. 2.

- 3 - Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q., Zahlungsbefehl vom 13. Mai 2020, für den Betrag von CHF 73'666.- zzgl. 5 % Zins seit dem 1. März 2020 zu beseitigen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7.7% MwSt.) zu Lasten der Beklagten." Zur Begründung wurde ausgeführt, die Beklagte habe ab

dem Monat März 2020 die Mietzinse nicht mehr bzw. nur noch teilweise bezahlt.

## **E. 5.1**

Anspruch auf den Mietzins der weiteren Mieter

### **E. 5.1.1**

Parteibehauptungen Uneinig sind sich die Parteien hinsichtlich der Frage, wem die Mietzinse der E., der F., der G. und der H. zustehen.

#### **E. 5.1.1.1**

Beklagte Der Beklagten zufolge sei mit dem Vertrag vom 10. April 2019 bzw. 28. Juni 2019 sowohl eine Miete als auch eine Untermiete vereinbart worden (Antwort S. 4; Duplik S. 4). Letzteres ergäbe sich aus Ziff. 2.1 des Vertrages, wonach Untermieten erlaubt seien und per 30. Juni 2019 Untermietverträge mit der E., der F., der G. und der H. bestünden (Duplik S. 4). Die E., die F., die G. und die H. seien folglich Untermieter der Beklagten (Antwort S. 7; Duplik S. 5). Das Problem liege darin, dass die Klägerin die Verträge der Beklagten (recte: der Klägerin) trotz entsprechender Zusicherung und mehrmaliger Aufforderung nicht angepasst habe (Antwort S. 9, 11). J. habe seitens der Klägerin die Untermieter nicht einmal über den neuen Vertrag informiert (Duplik S. 6, 12). Die Einstellung der Mietzinszahlungen sei dem passiven Verhalten der Klägerin geschuldet, welche auch nach mehrmaliger Aufforderung kein Interesse bekundet habe, die Angelegenheit zu klären (Antwort S. 8). Aktuell sei ein Untermietzins von Fr. 274'000.00 offen, welcher im Falle einer Gutheissung der Klage mit der Mietzinsforderung der Klägerin verrechnet werde (Antwort S. 9 f.; Duplik S. 5).

#### **E. 5.1.1.2**

Klägerin Die Klägerin bestreitet, dass zwischen der Beklagten und der E., der F., der G. und der H. ein Untermietsverhältnis bestehe (Klage Rz. 27 f.; Replik Rz. 34). Der Klägerin zufolge würden die E., die F., die G. und die H. die betreffenden Räumlichkeiten von der Klägerin mieten; die entsprechenden Mietverträge würden jeweils die Klägerin als Vermieterin ausweisen (Klage Rz. 31 ff.; Replik Rz. 7 lit. b). Dass zu keiner Zeit ein Untermietverhältnis zwischen der Beklagten und der E., der F., der G. und der H. bestanden habe, sei auch K. bewusst gewesen, welcher den Mietvertrag für die Beklagte unterzeichnet habe. K. sei nämlich im Business Forecast der Beklagten für die Jahre 2019 und 2021 selber davon ausgegangen, dass die Beklagte als Mietertrag lediglich

- 13 - die Mietzinse der L. einnehmen werde (Klage Rz. 50 ff.; Replik Rz. 7 lit. e). Ein Untermietverhältnis bestehe denn auch einzig zwischen der Beklagten und der L. (Klage Rz. 48). Da die Beklagte nicht Untervermieterin der E., der F., der G. und der H. sei, habe sie keinen Anspruch auf deren Mietzinse (Klage Rz. 33). Es fehle daher an einer Forderung, welche die Beklagte mit der Mietzinsforderung der Klägerin verrechnen könne (Klage Rz. 34). Eine Verrechnung wäre aufgrund der fehlenden Gegenseitigkeit der Forderungen ohnehin nicht möglich, denn der angebliche Anspruch der Beklagten würde sich gegen die vermeintlichen Untermieter richten und nicht gegen die Klägerin (Klage Rz. 35 ff.). Sodann bestreitet die Klägerin, der Beklagten eine Zusicherung betreffend die Umschreibung der Mietverträge der E., der F., der G. und der H. gegeben zu haben (Replik Rz. 43). Eine Umschreibung der Mietverträge sei nie vorgesehen gewesen (Replik Rz. 35).

## **E. 5.1.2**

Rechtliches

#### **E. 5.1.2.1**

Untermiete Als Untermiete wird die Weitervermietung einer Mietsache durch den Mieter an einen Dritten bezeichnet. Diese basiert auf einem gewöhnlichen Mietvertrag zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. Der Hauptvermieter und der Untermieter stehen demgegenüber in keinem vertraglichen Verhältnis. Die Untermiete erfordert die Zustimmung des Hauptvermieters (Art. 262 Abs. 1 OR). Diese darf der Hauptvermieter allerdings nur aus den in Art. 262 Abs. 2 OR aufgeführten Gründen verweigern.

#### **E. 5.1.2.2**

Verrechnung Schulden zwei Personen einander Geldsummen, so kann jede ihre Schuld mit ihrer Forderung verrechnen, sofern beide Forderungen fällig sind (Art. 120 Abs. 1 OR). Eine Verrechnung tritt indessen nur insofern ein, als der Schuldner dem Gläubiger zu erkennen gibt, dass er von seinem Recht der Verrechnung Gebrauch machen wolle (Art. 124 Abs. 1 OR). Eine rechtsgültige Verrechnungserklärung bewirkt materiell den anteilmässigen Untergang der Haupt- und Verrechnungsforderung (vgl. Art. 124 Abs. 2 OR).<sup>39</sup> Die Verrechnung bedingt den Bestand zweier Forderungen sowie die Gegenseitigkeit und Gleichartigkeit der zu verrechnenden Forderungen, wobei Letzteres bei Forderungen auf Geldleistungen in derselben Währung ohne

#### **E. 5.1.3**

Würdigung Die Klagebeilagen 15 - 18 belegen, dass die Klägerin vor Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrages gewisse Räumlichkeiten und Plätze der Logistikzentren an die E., die F., die G. und die H. vermietete. Da die entsprechenden Mietverträge unbestrittenermassen nicht auf die Beklagte übertragen wurden, handelt es sich bei den betreffenden Gesellschaften nicht um Untermieterinnen der Beklagten, sondern um selbstständige Mieterinnen der Klägerin. Daran vermag auch Ziff. 2.1 des Mietvertrages nichts zu ändern, welche die fraglichen Gesellschaften als Untermieterinnen aufführt. Die Qualifikation der entsprechenden Mietverhältnisse ist als Rechtsfrage der Disposition der Parteien entzogen. Die Beklagte hat somit keinen Anspruch auf die Mietzinse der E., der F., der G. und der H., sodass eine Verrechnung derselben bereits an der mangelnden Sachbefugnis der Beklagten scheitert. Die Verrechnung würde jedoch ohnehin wegen der fehlenden Gegenseitigkeit der Ansprüche misslingen.

#### **E. 5.2**

Anrechnung der Mietzinse der weiteren Mieter

#### **E. 5.2.1**

Parteibehauptungen Ebenfalls uneinig sind sich die Parteien hinsichtlich der Anrechnung der Mietzinse der E., der F., der G. und der H. an den Mietzins der Beklagten.

#### **E. 5.2.1.1**

Klägerin Der Klägerin zufolge sehe der Mietvertrag vom 10. April bzw. 28. Juni 2019 keine entsprechende Anrechnung vor. Die Beklagte habe von Januar 2019 bis Februar 2020 jeweils den vollen Mietzins bezahlt (Klage Rz. 53; Replik Rz. 7 lit. a). Daraus ergebe sich der deutliche Parteiwille, dass ein monatlicher Mietzins von Fr. 73'666.00 geschuldet sei (Klage Rz. 29).

#### **E. 5.2.1.2**

Beklagte Die Beklagte ist demgegenüber der Ansicht, eine Anrechnung der betreffenden Mietzinse sei vertraglich offensichtlich (Duplik S. 16 f.).

### **E. 5.2.2**

Rechtliches Besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass ein Vertrag zustande gekommen ist, ist dessen Inhalt jedoch umstritten, so liegt ein Auslegungstreit vor. Diesen löst das Gericht, indem es den Vertrag auslegt, um dessen Inhalt zu ermitteln. Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Für das tatsächliche Verständnis des Parteiwillens ist nicht allein der Wortlaut massgebend. Vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen sie abgegeben wurden, den inneren Willen der erklärenden Partei.<sup>47</sup> Mitunter ergibt sich der innere Wille aus dem nachträglichen Parteiverhalten.<sup>48</sup> Kann der tatsächliche Wille der Parteien nicht in einer dem anwendbaren Beweismass genügenden Art festgestellt werden, sind die Erklärungen der Parteien anhand des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und dem Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten.<sup>49</sup> Primäres Auslegungsmittel bildet dabei der Wortlaut. Der klare Wortlaut hat grundsätzlich Vorrang vor den weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar.<sup>50</sup>

### **E. 5.2.3**

Würdigung Ziff. 4 des Mietvertrages vom 10. April bzw. 28. Juni 2019 lautet wie folgt (KB 1): " 4. Mietzins

### **E. 5.3**

Umfang der Mietsache Uneinig sind sich die Parteien sodann hinsichtlich des Umfangs der Mietsache.

#### **E. 5.3.1**

Parteibehauptungen

##### **E. 5.3.1.1**

Klägerin Der Klägerin zufolge miete die Beklagte die Logistikzentren gemäss Mietvertrag "komplett". Der Mietvertrag sei jedoch dahingehend zu verstehen, dass abgesehen von den Räumlichkeiten und Plätzen, welche die E., die F., die G. und die H. mieten würden, die Beklagte die Logistikzentren komplett miete (Klage Rz. 39 f.). Auf keinen Fall lasse sich aus dem Wort "komplett" ableiten, dass die Beklagte über die Mieträume dieser Mieter verfügen könne bzw. Anspruch auf deren Mietzins habe (Klage Rz. 41). Der Mietvertrag bezeichne diese weiteren Mietverhältnisse zwar als Untermieten. Hierbei handle es sich jedoch um eine Falschbezeichnung, denn es seien keine Untermieten vorgesehen gewesen (Klage Rz. 27, 29). Der Mietvertrag sei von J. aufgesetzt worden, einem juristischen Laien (Klage Rz. 29). Dieser sei bei der Vertragsgestaltung fälschlicherweise davon ausgegangen, dass es sich bei der E., der F., der G. und der H. um

- 17 - Untermieter handle. Ein Untermietverhältnis bestehe jedoch einzig zwischen der Beklagten und der L. (Klage Rz. 48).

##### **E. 5.3.1.2**

Beklagte Die Beklagte behauptet, die Vertragsklauseln des Mietvertrages seien nicht auslegungsbedürftig (Duplik S. 4). J. sei kein juristischer Laie, sondern ein raffinierter Geschäftsmann. Als solcher sei ihm das Institut der Untermiete bekannt gewesen (Antwort S. 10; Duplik S. 3). Es könne nicht ernsthaft behauptet werden, J. habe die Begrifflichkeiten "Untermiete" und "komplett" nicht richtig verstanden (Duplik S. 3).

### **E. 5.3.2**

Würdigung Hätte sich die Klägerin mit dem Mietvertrag vom 10. April bzw. 28. Juni 2019 tatsächlich dazu verpflichtet, der Beklagten sämtliche Räumlichkeiten und Plätze der betreffenden Logistikzentren ab dem 1. Juli 2019 zum Gebrauch zu überlassen, so wäre die Klägerin dieser Verpflichtung hinsichtlich derjenigen Räumlichkeiten und Plätze nicht nachgekommen, welche sie derzeit an die E., die F., die G. und die H. vermietet. Die Beklagte behauptet jedoch nicht, wegen eines entsprechenden Verzugs nach den Art. 107 ff. OR vorgegangen zu sein. Da die Beklagte vorliegend weder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt, noch eine Forderung aus Art. 107 ff. OR verrechnungsweise geltend macht, hätte ein Verzug der Klägerin keine Auswirkung auf die vorliegende Klage. Entsprechend erübrigt sich eine Prüfung des vereinbarten Mietumfanges.

### **E. 5.4**

Fazit Die Mietzinse der E., der F., der G. und der H. stehen der Klägerin zu, so dass die Beklagte diese nicht mit dem Mietzinsanspruch der Klägerin verrechnen kann. Die entsprechenden Mietzinse sind mangels vertraglicher Vereinbarung auch nicht dem Mietzinsanspruch der Klägerin anzurechnen. Folglich beläuft sich der streitgegenständliche Mietzinsanspruch der Klägerin auf Fr. 73'666.00. 6. Verzug Die Klägerin verlangt hinsichtlich der Mietzinsforderung des Monats März 2020 Verzugszinsen von 5 % auf dem Betrag von Fr. 73'666.00 seit dem 1. März 2020.

### **E. 6**

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

#### **E. 6.1**

Rechtliches Der Schuldner hat Verzugszins von 5 % zu leisten, wenn er sich mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug befindet (Art. 104 Abs. 1 OR). Schuldnerverzug setzt die Fälligkeit der Forderung voraus (Art. 102 Abs. 1 OR). Fällig ist eine Forderung dann, wenn deren Gläubiger die Leistung fordern darf. Dabei gilt der Grundsatz, dass eine Forderung sofort fällig wird, sofern nichts anderes verabredet wurde oder sich aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt (Art. 75 OR).

- 18 - Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt (Art. 102 Abs. 1 OR). Wurde für die Erfüllung ein bestimmter Verfalltag verabredet, so kommt der Schuldner bereits mit Ablauf dieses Tages in Verzug, sodass sich eine Mahnung erübrigt (Art. 102 Abs. 2 OR). Ein Verfalltagsgeschäft liegt vor, wenn der Zeitpunkt, zu dem der Schuldner erfüllen muss, kalendermässig bestimmt oder zumindest aufgrund des Vertragsinhalts bestimmbar ist.<sup>51</sup>

#### **E. 6.2**

Würdigung Gemäss Mietvertrag sind die vereinbarten Mietzinse jeweils im Voraus auf den ersten Tag eines Monats zu leisten (KB 1). Hierbei handelt es sich um eine Verfalltagsabrede im Sinne von Art. 102 Abs. 1 OR, sodass sich die Beklagte mit der

Erfüllung der streitgegenständlichen Mietzinsforderung seit Ablauf des ersten Tages des Monats März in Verzug befindet. Vorliegend ist unbestritten, dass die Beklagte den Mietzins für den Monat März 2020 nicht beglich. Folglich befindet sich die Beklagte seit dem 2. März 2020 in Verzug. Die Beklagte schuldet der Klägerin somit Verzugszins zu 5 % seit dem 2. März 2020. 7. Prozesskosten Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), werden den Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens auferlegt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Klage ist beinahe vollumfänglich gutzuheissen. Die Beklagte gilt demnach als unterliegend, womit ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind. Es sind keine Gründe ersichtlich, die eine abweichende Kostenverteilung rechtfertigen würden (vgl. Art. 107 ZPO).

### **E. 7.1**

Gerichtskosten Die Gerichtskosten entsprechen vorliegend der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 ZPO). Diese wird von Amtes wegen anhand des Dekrets über die Verfahrenskosten (VKD; SAR 221.150) festgelegt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 73'666.00 beträgt der Grundansatz der Gerichtsgebühr Fr. 5'926.60 (vgl. § 7 Abs. 1 VKD). Weil das vorliegende Verfahren weder ausserordentliche noch nur geringe Aufwendungen erforderte (vgl. § 7 Abs. 3 VKD), sind die Gerichtskosten auf Fr. 5'926.60 festzusetzen und ausgangsgemäss von der Beklagten zu tragen. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 5'926.60 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Beklagte hat der Klägerin die Gerichtskosten direkt zu ersetzen. 51 BGE 143 II 37 E. 5.2.3; BGer 4A\_450/2020 vom 19. März 2021 E. 9.1.

- 19 -

### **E. 7.2**

Parteientschädigung Die Parteientschädigung besteht vorliegend aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung (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). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 73'666.00 beträgt die Grundentschädigung Fr. 10'699.95 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [AnwT; SAR 291.150]). Dadurch sind Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Zuzüglich einer Erhöhung der Grundentschädigung um 40 % für den zweiten Schriftenwechsel und die Durchführung einer Hauptverhandlung (vgl. § 6 Abs. 3 AnwT) sowie einer Auslagenersatzpauschale von 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) ergibt dies eine Parteientschädigung von rund Fr. 15'429.30, welche die Beklagte der Klägerin zu entrichten hat. Dem Antrag der Klägerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Klägerin ist gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig.<sup>52</sup> Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).<sup>53</sup> Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar, weshalb sie bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen ist. Das Handelsgericht erkennt:

### **E. 7.3**

Mit Eingabe vom 8. Oktober 2021 (Postaufgabe: gleichentags) reichte die Beklagte eine Kopie der Aberkennungsklage ein. Gleichzeitig bekundete

- 4 - sie Interesse an der Durchführung einer Instruktion- und Vermittlungsverhandlung.

#### **E. 7.4**

Mit Eingabe vom 18. Oktober 2021 (Postaufgabe: gleichentags) erklärte die Klägerin, dass ihrerseits kein Interesse an der Durchführung einer Instruktion- und Vermittlungsverhandlung bestehe.

#### **E. 8**

Mit Replik vom 16. Dezember 2021 hielt die Klägerin an ihren Rechtsbegehren fest.

#### **E. 9**

Mit Duplik vom 5. April 2022 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Beklagte die folgenden Rechtsbegehren und Verfahrensanhträge: " 1. An den Anträgen der Klageantwort vom 19.08.2021 wird ausdrücklich festgehalten. 2. Es sei eine Instruktionsverhandlung durchzuführen. 3. Es sei der Beklagten die Gelegenheit einzuräumen, Rechtserörterungen an der Instruktionsverhandlung bzw. an der Hauptverhandlung zu erstatten. 4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin."

#### **E. 10**

Mit Eingabe vom 19. April 2022 (Postaufgabe: gleichentags) reichte die Klägerin unaufgefordert eine Stellungnahme zur Duplik ein.

#### **E. 11**

Mit Eingabe vom 10. Mai 2022 (Postaufgabe: gleichentags) reichte die Beklagte unaufgefordert eine Stellungnahme zur Eingabe der Klägerin vom 19. April 2022 ein.

#### **E. 12.1**

Mit Verfügung vom 4. Oktober 2022 erliess der Präsident eine Beweisverfügung und forderte die Parteien auf, bis zum 19. Oktober 2022 schriftlich zu erklären, ob sie auf eine Hauptverhandlung verzichten.

- 5 -

#### **E. 12.2**

Mit Eingabe vom 12. Oktober 2022 (Postaufgabe: gleichentags) erklärte die Klägerin, auf eine Hauptverhandlung zu verzichten.

#### **E. 12.3**

Mit Eingabe vom 18. Oktober 2022 (Postaufgabe: gleichentags) beantragte die Beklagte die Durchführung einer Hauptverhandlung sowie die Wiedererwägung der Beweisverfügung.

#### **E. 13**

Mit Verfügung vom 25. Oktober 2022 überwies der Präsident die Streitsache ans Handelsgericht, gab den Parteien die Zusammensetzung des Gerichts bekannt und lud die Parteien zur Hauptverhandlung vor. Gleichzeitig wies er den Antrag der Beklagten auf Wiedererwägung der Beweisverfügung ab.

#### **E. 14**

BGer 4A\_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.1 m.w.N., 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; SCHNEUWLY (Fn. 7), S. 445.

**E. 15**

BGE 144 III 519 E. 5.2.1, 144 II 67 E. 2.1; BRUGGER, Der Verweis auf Beilagen in Rechtsschriften, SJZ 2019, S. 534; JOSI (Fn. 12), S. 60.

**E. 16**

BGer 4A\_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1 m.w.N.; JOSI (Fn. 12), S. 61.

**E. 17**

BGer 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.1 m.w.N.

**E. 18**

BGer 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.2.

**E. 19**

BGer 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A\_398/2018 vom 25. Februar 2019 E. 10.4.1, 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; BRUGGER (Fn. 15), S. 535 f.

**E. 20**

BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A\_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.2.1, 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; eingehend BRUGGER (Fn. 15), S. 536 ff.

- 9 - Rechtsschrift bezeichneten) Informationen zu enthalten und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann der Verweis nur genügen, wenn zusätzlich in der Rechtsschrift die Beilage derart konkretisiert und erläutert wird, dass die in der Beilage enthaltenen Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Ein Verweis auf Akten darf nicht dazu führen, dass die Gegenpartei und das Gericht die relevanten Tatsachen aus der Beilage selbst zusammensuchen müssen.<sup>21</sup> Die in der Praxis beliebten Pauschalverweise auf eingereichte Akten bzw. die allgemeine Erklärung, diese würden "integrierenden Bestandteil" der Rechtsschrift bilden, stellen deshalb keine hinreichenden Behauptungen dar bzw. können fehlende Behauptungen nicht ersetzen.<sup>22</sup>

**E. 21**

BGer 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A\_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A\_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.4.2, 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2, 4A\_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.2 f.; eingehend BRUGGER (Fn. 15), S. 538 ff.

**E. 22**

BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 21 m.w.N.; BRUGGER (Fn. 15), S. 540 Fn. 50 m.w.N.

**E. 23**

BK ZPO I-HURNI (Fn. 22), Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO; JOSI (Fn. 12), S. 57.

**E. 24**

Ähnlich DROESE, Bestreitungsbedürftige Beilagen – ein Hinweis zur bundesgerichtlichen Speisekarte, Note zu Urteil 4A\_11/2018, SZZP 2019, S. 19.

**E. 25**

BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A\_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.3; SCHNEUWLY (Fn. 7), S. 445 f.

**E. 26**

SCHMID/HOFER, Bestreitung von neuen Tatsachenbehauptungen in der schriftlichen Duplik, ZZZ 2016, S. 285 m.w.N.

- 10 -

**E. 27**

BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1; BGer 4A\_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1.

**E. 28**

DOLGE, Anforderungen an die Substanziierung, in: Dolge (Hrsg.), Substantiieren und Beweisen, 2013, S. 21; JOSI (Fn. 12), S. 86; vgl. auch BGE 108 II 337 E. 3.

**E. 29**

BGer 4A\_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, 3. Aufl. 2021, Art. 55 N. 12; ähnlich JOSI (Fn. 12), S. 62.

**E. 30**

BGer 4A\_195/2014 und 4A\_197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 m.w.N. (nicht publ. in BGE 140 III 602).

**E. 31**

BGer 4A\_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 4.4.2, 4A\_370/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3.3 m.w.N.

**E. 32**

BK ZPO II-KILLIAS, 2012, Art. 221 N. 29; PAHUD, in: Brunner/Gasser/Schwander (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 221 N. 16 ff.; BRUGGER (Fn. 15), S. 537.

**E. 33**

BK ZPO II-KILLIAS (Fn. 32), Art. 221 N. 29; JOSI (Fn. 12), S. 86; ähnlich BGer 4A\_360/2017 vom 30. November 2017 E. 4.

**E. 34**

BK ZPO II-RÜETSCHI, 2012, Art. 180 N. 17 ff.; WEIBEL, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 9), Art. 180 N. 10 ff., je m.w.N.

- 11 - 3. Ausführungen betreffend Unternehmenskauf Vorab ist festzuhalten, dass es der Beklagten an der Sachbefugnis zur Geltendmachung allfälliger Ansprüche aus dem Verkauf der Aktien der Beklagten an die I. fehlt, zumal die Beklagte naturgemäss nicht am Aktienkauf beteiligt war. Folglich braucht auf die entsprechenden Ausführungen der Beklagten nicht weiter eingegangen zu werden. Auf die in diesem Zusammenhang von der Beklagten beantragte Zeugen- und Parteibefragung ist daher mangels Rechtserheblichkeit der damit zu beweisenden Tatsachen zu verzichten. Gleiches gilt für das von der Beklagten

beantragte gerichtliche Gutachten. 4. Zustandekommen des Mietvertrags

**E. 35**

KUKO OR-WIEGAND/HURNI, 2014, Art. 1 N. 5; SCHWEIZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 27.10.

**E. 36**

BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, 7. Aufl. 2020, Art. 1 N. 18.

**E. 37**

Vgl. BGE 119 II 347 E. 5a; BK OR-Müller, 2018, Art. 28 N. 41.

**E. 38**

Vgl. ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, 4. Aufl. 2015, Art. 18 N. 340.

- 12 - vereinbart wurde (zur Frage der Anrechenbarkeit der Mietzinse der E., der F., der G. und der H. siehe E. 5.2 ff.). Damit liegt ein Konsens hinsichtlich der objektiv wesentlichen Vertragspunkte des Mietvertrages vor, sodass ein entsprechender Vertrag zustande gekommen ist. 5. Auslegung des Mietvertrages

**E. 39**

SCHALLER, Einwendungen und Einreden im schweizerischen Schuldrecht, 2010, N. 520.

- 14 - Weiteres gegeben ist.<sup>40</sup> Von einer Gegenseitigkeit ist auszugehen, wenn sich die Verrechnungsforderung gegen den Verrechnungsgegner und die Hauptforderung gegen den Verrechnenden richtet.<sup>41</sup> Schliesslich muss die Hauptforderung erfüllbar und die Verrechnungsforderung fällig sein.<sup>42</sup> Grundsätzlich haben sämtliche dieser Voraussetzungen im Zeitpunkt der Verrechnung vorzuliegen.<sup>43</sup> Die Verrechnung tritt nicht automatisch ein, sondern bedarf einer rechtsgenügenden Verrechnungserklärung. Die Verrechnungserklärung ist ein einseitiges Rechtsgeschäft in Form einer empfangsbedürftigen Gestaltungserklärung.<sup>44</sup> Aus der Erklärung oder den Umständen muss hervorgehen, welches die zu tilgende Hauptforderung und welches die Verrechnungsforderung ist. Besteht diesbezüglich Unklarheit, ist die Verrechnungserklärung unvollständig und daher wirkungslos.<sup>45</sup> Die Beweislast für die Erfüllung der Voraussetzungen einer Verrechnung trägt diejenige Partei, die sich auf die Verrechnung beruft; im vorliegenden Fall also die Beklagte. 46

**E. 40**

BSK OR I-MÜLLER, 7. Aufl. 2020, Art. 120 N. 5 und 10; KUKO OR-KESSLER, 2014, Art. 120 N. 1.

**E. 41**

BSK OR I-MÜLLER (Fn. 40), Art. 120 N. 5.

**E. 42**

SCHMID, Die Verrechnung vor staatlichen Gerichten, Jusletter vom 15. September 2008, N. 4; ZK OR-AEPLI, 3. Aufl. 1991, Art. 120 N. 13 f.

**E. 43**

BGer 4C.164/2003 vom 14. November 2003 E. 2.1.

**E. 44**

ZK OR-AEPLI (Fn. 42), Art. 124 N. 13 m.w.N.; SCHMID (Fn. 42), N. 3.

**E. 45**

BGer 4A\_82/2009 vom 7. April 2009 E. 2, 4C.25/2005 vom 15. August 2005 E. 4.1.

**E. 46**

SCHALLER (Fn. 39), N. 546.

- 15 -

**E. 47**

BGE 143 III 157 E. 1.2.2, 142 III 239 E. 5.2.1, BGer 8C\_14/2020 vom 13. Februar 2020 E. 4.4.

**E. 48**

BGE 144 III 93 E. 5.2.3; BGer 4A\_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

**E. 49**

BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N., 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A\_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, N. 1201; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 35), N. 33.01 ff.

**E. 50**

BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGer 4A\_370/2010 vom 31. Mai 2011 E. 5.3, vgl. ausführlich zu den einzelnen Auslegungsmitteln: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 49), N. 1205 ff.

- 16 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.