

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR FV240066 vom 30. Mai 2025

Zh Bezirksgericht Winterthur, 2025-05-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_winterthur\\_FV240066](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_winterthur_FV240066)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR FV240066 du 30 mai 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_WINTERTHUR FV240066 del 30 maggio 2025

## Erwägungen

### E. 1

Mit Eingabe vom 9. Dezember 2024, am hiesigen Gericht eingegangen am 10. Dezember 2024, reichte die Klägerin die vorliegende Klage samt Beilagen ein (act. 1-4/2-8). Mit Verfügung vom 19. Dezember 2024 (act. 5) wurde der Klägerin Frist zur Leistung des Kostenvorschusses angesetzt, welcher fristgemäss bezahlt wurde (act. 7). Die Parteien wurden sodann auf den 9. Mai 2025 zur Durchführung der Hauptverhandlung vorgeladen (act. 8), anlässlich derer für die Beklagte unent- schuldigt niemand erschien und die Klägerin ihre ergänzte Klagebegründung samt Beilagen (act. 11 und 12) als verlesen einreichte (Prot. S. 5). Aufgrund dessen, dass die Klage samt Beilagen der Beklagten fälschlicherweise nicht bereits gemein- sam mit der Vorladung zugestellt wurde, wurde der Beklagten mit Verfügung vom 13. Mai 2025 (act. 9) – unter Beilage der Klage und deren Beilagen (act. 1-4) – Frist angesetzt, um die Wiederholung der Durchführung der Hauptverhandlung zu verlangen. Diese Verfügung erging unter den Säumnisfolgen, wonach Verzicht auf erneute Durchführung der Hauptverhandlung angenommen, die ergänzte Klagebe- gründung samt Beilagen (act. 11-12/9-12) förmlich zu den Akten genommen und (vorbehältlich Art. 153 ZPO) ohne weitere prozessuale Schritte – unter Zugrunde- legung der Vorbringen der an der Hauptverhandlung vom 9. Mai 2025 anwesenden Klägerin – ein Endentscheid gefällt werde. Die Beklagte liess sich hierzu – trotz entsprechender Empfangsbestätigung (act. 10) – nicht vernehmen. Androhungsge-

- 3 - mäss wurde auf die Wiederholung der Hauptverhandlung verzichtet und die er- gänzte Klagebegründung samt Beilagen zu den Akten genommen (act. 11 und 12/9-12).

### E. 1.1

Bewirtschaftungsvertrag Der Vertrag über die Verwaltung von Liegenschaften wird in der Lehre zumeist als auftragsähnlicher Innominatvertrag qualifiziert. Das im Auftragsrecht in Art. 404 Abs. 1 OR verankerte jederzeitige Widerrufs- bzw. Kündigungsrecht soll dann Anwendung finden, wenn nach der Art des Vertrags ein gesteigertes Vertrauensver- hältnis zwischen den Parteien besteht (CZERNY, in: Schweizer Vertragshandbuch, Musterverträge für die Praxis, 3. Aufl., Basel 2018, Kapitel 76, Liegenschaftsver- waltungsvertrag, Nr. 18.3; vgl. BGer 4A\_284/2013 vom 13. Februar 2014, E. 3.5.1.). Der Klägerin kamen gemäss Bewirtschaftungsvertrag sehr weitreichende Kompe- tenzen zu (act. 4/2 S. 3 ff.). So konnte sie, neben vielem Weiterem, etwa in Eigen- regie Mietverträge abschliessen und auch die Klägerin vor Schlichtungsbehörden und Mietgerichten vertreten. Ebenfalls durfte sie bis zu einer gewissen Kompetenz- summe ohne vorgängige Zustimmung der Beklagten Aufträge für Unterhalt und sonstige Kosten erteilen. Die Übertragung solch weitreichender Befugnisse setzt ein gesteigertes Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien voraus, was

die Anwendung von Art. 404 Abs. 1 OR rechtfertigt. Demnach ist die Kündigung vom 25. April 2024 des Bewirtschaftungsvertrags durch die Klägerin per 30. April 2024 (trotz vertraglich wesentlich längerer Kündigungsfrist; act. 4/2 Ziff. 7.3) gültig erfolgt (act. 4/5). Nicht zu prüfen sind allfällige Ansprüche der Beklagten gestützt auf Art. 404 Abs. 2 OR (Kündigung zur Unzeit), zumal solche (widerklageweise) nicht vorgebracht wurden.

- 6 -

## **E. 1.2**

Verfahrensmaximen, Beweisregeln und Säumnisfolgen

### **E. 1.2.1**

Da vorliegend kein Sachverhalt von Art. 247 Abs. 2 ZPO zu beurteilen ist, hat das Gericht den Sachverhalt nicht von Amtes wegen festzustellen. Es kommt vielmehr die Verhandlungsmaxime nach Art. 55 Abs. 1 ZPO zur Anwendung.

### **E. 1.2.2**

Im Rahmen der Verhandlungsmaxime haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen (Behauptungs- und Substantiierungslast) und die entsprechenden Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Die Behauptungslast trägt grundsätzlich diejenige Partei, welche gemäss Art. 8 ZGB die Beweislast trägt, also jene Partei, welche aus den behaupteten Tatsachen für sich ein Recht ableitet (BGE 132 III 186 E. 4). Gegenstück zur Behauptung ist die Bestreitung. Aufgrund der kontradiktorischen Ausgestaltung des Zivilprozesses muss die Gegenseite die behaupteten Tatbestandsmerkmale bestreiten, andernfalls die Tatsache als anerkannt gilt (Schulthess Kommentar ZPO-SUTTER-SOMM/SCHRANK, Art. 55 N 22). Die nicht behauptungsbelastete Partei trägt somit die Bestreitungslast.

### **E. 1.2.3**

Im vereinfachten Verfahren muss die Klage im Zeitpunkt der Einreichung nicht begründet werden (Art. 244 Abs. 2 ZPO). Enthält sie keine den Anforderungen von Art. 221 ZPO genügende Begründung, stellt sie das Gericht nach Art. 245 Abs. 1 ZPO der beklagten Partei zu und lädt die Parteien zugleich zur Verhandlung vor. Bleibt die beklagte Partei im vereinfachten Verfahren der Verhandlung nach Art. 245 Abs. 1 ZPO unentschuldigt fern, gelangt gemäss Bundesgericht Art. 234 Abs. 1 ZPO analog zur Anwendung – die Ansetzung eines neuen Gerichtstermins ist hingegen nicht vorzusehen (BGE 146 III 297 E. 2.7). Bei Säumnis einer Partei berücksichtigt das Gericht die Eingaben, die nach Massgabe der Zivilprozessordnung eingereicht worden sind. Im Übrigen kann es seinem Entscheid unter Vorbehalt von Art. 153 ZPO die Akten sowie die Vorbringen der anwesenden Partei zu Grunde legen (Art. 234 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsfolgen der einseitigen Säumnis bestehen darin, dass das Verfahren an der Hauptverhandlung mit der erschienenen Partei fortgesetzt wird. Die Rechte der erschienenen Partei bleiben uneingeschränkt gewahrt und werden durch die Säumnis der Gegenpartei nicht berührt. Die säumige Partei wird mit dem prozessualen Nachteil belastet, dass sie die versäumten Prozesshandlungen nicht mehr nachholen kann. Nach

- 7 - Durchführung der Hauptverhandlung wird das Verfahren im Entscheidstadium fortgesetzt, und es ergeht ein Säumnisentscheid (siehe zum Ganzen BSK-WILLISEG-GER, Art. 234 N 18 ff.).

#### **E. 1.2.4**

Vorliegend reichte die Klägerin eine Klage mit Kurzbegründung ein, wobei die Ergänzung anlässlich der Hauptverhandlung ausdrücklich vorbehalten wurde (act. 1 N 13).

Demzufolge wurde die Klage unbegründet entgegengenommen und es wurde sogleich zur Hauptverhandlung – unter explizitem Hinweis auf die Säumnisfolgen – vorgeladen (act. 8). Da die beklagte Partei der Hauptverhandlung vom 9. Mai 2025 fernblieb – und sie auch nach Ansetzung einer weiteren Frist keine Wiederholung der Hauptverhandlung verlangte –, sind dem vorliegenden Entscheid in Anwendung von Art. 234 Abs. 1 ZPO die klägerischen Vorbringen zu Grunde zu legen.

#### **E. 2**

Gehörige Vorladung der Beklagten Die Beklagte wurde mit Vorladung vom 27. Januar 2025 zur Hauptverhandlung vom 9. Mai 2025 vorgeladen (act. 8). Die Vorladung wurde via Postfach zugestellt und von C. \_\_\_\_\_ von der Beklagten abgeholt (act. 8) und beinhaltete die Folgen eines unentschuldigten Nichterscheins. Aufgrund dessen, dass die Beklagte zwar gehörig vorgeladen wurde, ihr jedoch fälschlicherweise die Klage nicht vorgängig zugestellt wurde, wurde der Beklagten im Nachgang der Hauptverhandlung vom

- 4 - 9. Mai 2025 mit Verfügung vom 13. Mai 2025 Frist angesetzt, um die Wiederholung der in ihrer Abwesenheit durchgeführten Hauptverhandlung zu verlangen. Die Beklagte wurde dabei explizit darauf hingewiesen, dass im Säumnisfall Verzicht auf erneute Durchführung der Hauptverhandlung angenommen, die ergänzte Klagebegründung förmlich zu den Akten genommen und (vorbehältlich Art. 153 ZPO) ohne weitere prozessuale Schritte ein Endentscheid gefällt werde (act. 9). Die Beklagte liess sich hierzu nicht vernehmen. Folglich wurde die Beklagte gehörig vorgeladen und trägt die Säumnisfolgen ihrer unentschuldigten Verhandlungsabwesenheit.

#### **E. 2.1**

Dass vorliegend zwischen den Parteien ein Bewirtschaftungsvertrag geschlossen wurde, ist unbestritten, und ergibt sich auch aus dem im Recht liegenden Bewirtschaftungsvertrag (act. 4/2). Im Folgenden ist auf die mit den Rechnungen vom 25. März 2024 (act. 4/3) sowie vom 16. Mai 2024 (act. 4/6) geltend gemachten Forderungen einzugehen.

#### **E. 2.2**

Rechnung vom 25. März 2024 2.2.1 Die Klägerin macht pauschale Implementierungskosten von Fr. 6'000.– sowie Bewirtschaftungskosten von Fr. 6'625.60 – 4 % des Nettojahresmietzinses gemäss Mieterspiegel – geltend. Hinzu kommen 8.1 % Mehrwertsteuer in Höhe von Fr. 1'022.70 auf dem Betrag von Fr. 12'625.60. Daraus resultiert aus der Rechnung vom 25. März 2024 eine Forderung von total Fr. 13'648.30 (act. 1 N 8; act. 11 N 8; vgl. act. 4/3). 2.2.2 Dass dieser Betrag der Beklagten tatsächlich verrechnet wurde, blieb unbestritten und lässt sich auch aus der eingereichten Rechnung vom 25. März 2024 (act. 4/3) sowie der E-Mail der Klägerin an die Beklagte vom 25. März 2024 (act. 4/4) entnehmen. Der Bestand und die Höhe der Forderung von Fr. 13'648.30 wurden sodann nicht bestritten und ergeben sich im Übrigen auch aus dem im

- 8 - Recht liegenden Verwaltungsvertrag. Gemäss diesem vereinbarten die Parteien pauschale Implementierungskosten von Fr. 6'000.–, Bewirtschaftungskosten von

#### **E. 2.3**

Rechnung vom 16. Mai 2024 2.3.1 Mit Rechnung vom 16. Mai 2024 macht die Klägerin Kosten für die Bewirtschaftung des Monats April 2024 in der Höhe von Fr. 2'045.80 – 4 % des Nettojahresmietzinses gemäss Mieterspiegel für den Monat April 2024 – geltend. Weiter verlangt sie Inseratkosten von Fr. 760.– für die Inserierung diverser leerstehender Wohnungen der Beklagten im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. April 2024, basierend auf monatlichen Inserierungskosten der D. \_\_\_\_\_ AG von Fr. 80.– (act. 11 N 9). Hinzu kommen 8.1 % Mehrwertsteuer auf dem Betrag von Fr. 2'805.80 (act. 4/6). Damit macht die Klägerin eine Gesamtforderung von Fr. 3'033.10 geltend.

### **E. 2.3.2**

Ebenfalls unbestritten und aus den Akten ersichtlich ist, dass der Betrag von Fr. 3'033.10 in Rechnung gestellt wurde (vgl. act. 4/6). Weiter nicht bestritten sind der Bestand und die Höhe der Forderung. Die Parteien vereinbarten – neben den Bewirtschaftungskosten – denn auch die separate Verrechnung von Inseratkosten (act. 4/2 Ziffer 6.4; vgl. auch die diesbezüglich eingereichte Tabelle in act. 4/6 S. 12 sowie die Rechnungen der D. \_\_\_\_\_ AG und die Inserateübersicht für die Beklagte in act. 12/9–11) sowie auch eine solche der Mehrwertsteuer (act. 4/2 Ziff. 6). Ebenfalls dokumentiert ist der Nettojahresmietzins gemäss Mieterspiegel in Höhe von Fr. 51'145.– für den Monat April 2024 (act. 4/6 S. 11). Damit sind der Klägerin Fr. 3'033.10 aus der Rechnung vom 16. Mai 2024 zuzusprechen.

### **E. 2.4**

#### Zahlungsbefehlskosten

- 9 - Gemäss Art. 68 Abs. 1 SchKG trägt der Schuldner die Betreuungskosten. Hierzu gehören namentlich die Kosten des Zahlungsbefehls (BSK SchKG-EMMEL, Art. 68 N 3). Die Klägerin macht den Ersatz der ihr entstandenen Kosten des Zahlungsbefehls von Fr. 104.– geltend, was unbestritten blieb. Aus den Akten ergibt sich sodann, dass der klagenden Partei Kosten von Fr. 104.– für die Ausstellung des Zahlungsbefehls angefallen sind (act. 4/8). Die in Betreuung gesetzten Forderungen in Höhe von Fr. 13'648.30 sowie von Fr. 3'033.10 sind – wie soeben ausgeführt – vollumfänglich der klagenden Partei zuzusprechen. Folglich ist die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei die Zahlungsbefehlskosten in Höhe von Fr. 104.– zu ersetzen.

### **E. 2.5**

#### Zinslauf

#### **E. 2.5.1**

Ist ein Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug, so hat er Verzugszins von 5 % pro Jahr zu bezahlen (Art. 104 Abs. 1 OR). Wurde für die Erfüllung ein bestimmter Verfalltag verabredet oder ergibt sich ein solcher infolge einer vorbehaltenen und gehörig vorgenommenen Kündigung, so kommt der Schuldner schon mit Ablauf dieses Tages in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Mit Fälligkeit wird jener Zeitpunkt bezeichnet, von dem an der Gläubiger die vereinbarte Leistung beim Schuldner einfordern kann und darf. Für die Zwecke des Verzugs im Werkvertragsrecht wird von einem Teil der Lehre zwischen Fälligkeit und "Fälligkeitswirkung" unterschieden. Der Vergütungsanspruch des Unternehmers sei zwar mit Ablieferung des Werkes fällig, jedoch trete der Verzug erst ein, wenn der Besteller eine nachvollziehbare und prüfbare Rechnung vorgelegt erhalte. Die "Fälligkeitswirkung" werde insoweit hinausgeschoben (GAUCH, Der Werkvertrag, N 1160; SCHUMACHER/KÖNIG, Die Vergütung im Bauwerkvertrag, N 240 f.; vgl. auch

BSK OR-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 102 N 4a). Dem hat sich auch das Bundesgericht angeschlossen (BGer Urteil vom 8. Januar 2015, 4A\_305/2014 und 4A\_323/2014, E. 6.3).

### **E. 2.5.2**

Die Klägerin verlangt Zins zu 5 % auf dem Betrag von Fr. 13'648.30 (Rechnung vom 25. März 2024) seit dem 25. April 2024. In der Rechnung vom 25. März 2024 (act. 4/3) wurde als Zahlungskondition zwar "10 Tage netto" angegeben. Zuzufolge vertragsgemässer Vereinbarung einer

- 10 - längeren Zahlungsfrist von 30 Tagen für die Basisleistungen, welche quartalsweise in Rechnung gestellt werden sollten (vgl. act. 4/2 Ziffer 6), ist die Beklagte bezüglich des Betrags von Fr. 6'625.60 (zzgl. MwSt.) jedoch erst am 25. April 2024 in Zahlungsverzug geraten (die 30-tägige Frist begann zuzufolge der am 25. März mittels E-Mail zugestellten Rechnung [act. 4/4] am Folgetag zu laufen und endete am 24. April 2024). Dabei handelt es sich um einen auf Parteivereinbarung beruhenden Verfalltag, der sich aufgrund des Vertragsinhalts kalendermässig bestimmen lässt (BSK OR-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 102 N 10). Bezüglich des Betrags von Fr. 6'000.- (zzgl. MwSt.) galt als einmalig anfallende Entschädigung hingegen nicht die längere Zahlungsfrist von 30 Tagen (act. 4/2 Ziffer 6), weshalb die Beklagte hier bereits nach Ablauf der 10-tägigen, in der Rechnung vom 25. März 2024 angesetzten Zahlungsfrist in Verzug geriet. Dabei handelt es sich um eine sogenannte (befristete) Mahnung (BSK OR-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 102 N 9b). Selbstverständlich steht es der Klägerin aber frei, auch hinsichtlich dieses Betrags erst ab dem 25. April 2024 Verzugszins zu verlangen. Damit sind die Fr. 13'648.30 antragsgemäss zu 5 % seit dem 25. April 2024 zu verzinsen.

### **E. 2.5.3**

Sodann macht die Klägerin Zins zu 5 % auf dem Betrag von Fr. 3'033.10 seit dem 1. Mai 2024 – dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der per 30. April 2024 erfolgten Kündigung – geltend. Aus den Akten ergibt sich, dass die Rechnung über Fr. 3'033.10 vom 16. Mai 2024 datiert (act. 4/6). Zwar wurde der Vertrag mit Kündigung vom 25. April 2024 per 30. April 2024 beendet (act. 4/5). Die Beklagte konnte jedoch erst mit Zustellung der Rechnung vom 16. Mai 2024 Kenntnis vom genauen Betrag der offenen Forderung haben. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die im Werkvertragsrecht vorgenommene Unterscheidung des Bundesgerichts zwischen Fälligkeit und "Fälligkeitwirkung" nicht auch auf die vorliegende Konstellation anzuwenden wäre. Folglich rechtfertigt es sich, die besagte bundesgerichtliche Rechtsprechung analog anzuwenden. Damit trat die Wirkung der Fälligkeit an jenem Tag ein, welcher auf den Tag des Erhalts der Rechnung durch die Beklagte folgte. Die Kenntnisnahme der Rechnung vom 16. Mai 2024 durch die Beklagte erfolgte mutmasslich ebenfalls am 16. Mai 2024 (so wie bei der Rechnung vom 25. März 2024 per E-Mail; siehe act. 4/4), sodass der gesetzliche Zins erst seit dem 17. Mai 2024 geschuldet ist. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass es sich bei der vorgenommenen Würdigung um eine rechtliche Frage – nicht um eine solche des Sachverhalts – handelt. Damit ist unerheblich, dass der Zinslauf an sich unbestritten blieb. Man hätte sogar den Standpunkt vertreten können, dass die Verzugswirkungen erst mit Ablauf der in der Rechnung aufgeführten Zahlungskondition "10 Tage netto" eingetreten sind. Dem Gesagten zuzufolge ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 3'033.10 samt Zins zu 5 % seit

dem 17. Mai 2024 zu bezahlen. Im Mehrbetrag (Zinslauf vom 1. Mai 2024 bis 16. Mai 2024 auf Fr. 3'033.10) ist die Klage abzuweisen.

## **E. 2.6**

Beseitigung des Rechtsvorschlages und Rechtsöffnung Macht ein Gläubiger wie vorliegend mittels Leistungsklage eine bestimmte in Betreuung gesetzte Forderung geltend (sog. Anerkennungsverfahren), so ist das in der Sache zuständige Gericht zugleich für die Beseitigung des Rechtsvorschlages im Sinne von Art. 79 SchKG zuständig. In Bezug auf die örtliche Zuständigkeit gilt eine Gerichtsstandsvereinbarung auch für die Anerkennungsklage (KUKO SchKG-VOCK, Art. 79 N 2 und 4). Die Klägerin verlangt die Beseitigung des Rechtsvorschlages in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Zug (Zahlungsbefehl vom 17. Mai 2024) sowie die Erteilung der Rechtsöffnung für Fr. 13'648.30 zzgl. Zins von 5 % seit dem 25. März 2024 und für Fr. 3'033.10. Im Zahlungsbefehl (act. 4/8) ist auf den ersten Betrag eine Verzinsung erst ab dem 5. April 2024 aufgeführt; auf den letzteren Betrag wurde dort kein Zins verlangt. Es blieb unbestritten und ist aus den Akten ersichtlich, dass die Klägerin Fr. 13'648.30 zzgl. Zins zu 5 % seit dem 5. April 2024 sowie Fr. 3'033.10 gegen die Beklagte in Betreuung setzte (act. 1 N 11; act. 11 N 11; act. 4/8). Die Klage ist im Umfang von Fr. 13'648.30 zzgl. Zins zu 5 % seit 25. April 2024 sowie von Fr. 3'033.10 zzgl. Zins zu 5 % seit 17. Mai 2024 gutzuheissen (vgl. Ziff. 2.2-2.5 vorstehend). Demnach ist der Rechtsvorschlag im Sinne von Art. 79 SchKG im Umfang von Fr. 16'681.40 nebst Zins zu 5 % auf Fr. 13'648.30 seit 25. April 2024 zu beseitigen. Im Mehrbetrag (Zinslauf vom 25. März 2024 bis 24. April 2024 auf

- 12 - Fr. 13'648.30) ist das diesbezügliche Begehren der Klägerin abzuweisen, da der Rechtsvorschlag nicht für einen längeren Zinslauf beseitigt werden kann, als dieser mit dem vorliegenden Urteil zuzusprechen und/oder im Zahlungsbefehl aufgeführt ist. Nun heisst es in Dispositiv-Ziffer 2 des unbegründeten Urteils vom 30. Mai 2025 aber, dass im vorerwähnten Umfang definitive Rechtsöffnung erteilt werde anstatt richtigerweise, dass diesbezüglich der Rechtsvorschlag beseitigt wird. Zwar wird der Rechtsvorschlag auch durch die definitive Rechtsöffnung beseitigt. Allerdings geschieht dies gerade nicht im Rahmen eines Anerkennungsverfahrens (Art. 79 SchKG), sondern eben in einem separaten Rechtsöffnungsverfahren, gestützt auf einen bereits vorhandenen vollstreckbaren gerichtlichen Entscheid (Art. 80 SchKG). Dieser offensichtliche formelle Fehler ist von Amtes wegen im Sinne von Art. 334 ZPO zu berichtigen, zumal der Entscheidungswille des Gerichts im vorliegenden Anerkennungsverfahren ganz allgemein darin bestand, der Klägerin das für die Fortsetzung der Betreuung notwendige Rechtsinstrument an die Hand zu geben. VI. Fazit Dem Gesagten zufolge ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 16'681.40 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 13'648.30 seit 25. April 2024 sowie auf Fr. 3'033.10 seit 17. Mai 2024 zu entrichten. Weiter sind der Klägerin die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 104.– zu bezahlen. Im Mehrbetrag (Zinslauf vom 1. Mai 2024 bis 16. Mai 2024 auf Fr. 3'033.10) ist die Klage abzuweisen. Zudem ist In Berichtigung von Dispositiv-Ziffer 2 der unbegründeten Fassung der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamtes Zug (Zahlungsbefehl vom 17. Mai 2024) für Fr. 16'681.40 nebst Zins zu 5 % auf Fr. 13'648.30 seit 25. April 2024 zu beseitigen und im Mehrbetrag (Zinslauf vom 25. März 2024 bis 24. April 2024 auf Fr. 13'648.30) das Beseitigungsbegehren abzuweisen.

- 13 - VII. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Gerichtskosten Die Gerichtskosten (Entscheidgebühr und Kosten nach Art. 95 Abs. 2 ZPO) werden von Amtes wegen

festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Festsetzung der Entscheidungsgebühr bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 GebV OG). Die Grundgebühr wird bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach § 4 Abs. 1 GebV OG berechnet. Sie kann unter Berücksichtigung des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls ermässigt oder um bis zu einem Drittel, in Ausnahmefällen bis auf das Doppelte, erhöht werden (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Die Kosten für das Schlichtungsverfahren werden bei Einreichung der Klage zur Hauptsache geschlagen (Art. 207 Abs. 2 ZPO). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 16'681.40 (act. 1 N 3; act. 11 N 3), womit sich für das vorliegende Verfahren eine ordentliche Gebühr von Fr. 2'685.– ergibt. 2. Parteientschädigung Die Prozesskosten umfassen nach Art. 95 Abs. 1 ZPO neben den Gerichtskosten auch die Parteientschädigung an die Gegenpartei. Als Parteientschädigung gelten bei berufsmässiger Vertretung neben dem Ersatz notwendiger Auslagen deren Kosten (Art. 95 Abs. 3 ZPO), welche das Gericht nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV OG) zuspricht (Art. 96 ZPO). Die Vergütung setzt sich aus Gebühr und notwendigen Auslagen zusammen (§ 1 Abs. 2 AnwGebV OG). Grundlage für die Festsetzung der Gebühr im Zivilprozess bilden der Streit- bzw. Interessewert, die Verantwortung des Anwalts, dessen notwendiger Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 AnwGebV OG). Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten richtet sich die Grundgebühr nach § 4 Abs. 1 AnwGebV OG. Der Anspruch auf die Gebühr entsteht mit der Erarbeitung der Begründung oder Beantwortung der Klage und deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Einzelzuschlag von je höchstens der Hälfte der Gebühr oder ein Pauschalzuschlag berechnet (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV OG).

- 14 - Beim vorliegenden Streitwert ergibt sich nach dem Gesagten eine ordentliche Gebühr von rund Fr. 3'402.–. Eine volle Parteientschädigung beträgt damit Fr. 3'402.– (ohne MwSt.) bzw. Fr. 3'678.– (inkl. 8.1 % MwSt.). 3. Verteilung Gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss sind demnach die Gerichtskosten von Fr. 2'685.– der Beklagten aufzuerlegen. Zudem sind ihr die zur Hauptsache geschlagenen Kosten des Schlichtungsverfahrens (vgl. Art. 207 Abs. 2 ZPO) definitiv aufzuerlegen. Dabei ist die Gerichtsgebühr aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'685.– zu beziehen. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin den einbehaltenen Kostenvorschuss sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu ersetzen. Ein allfälliger Überschuss ist der Klägerin zurückzuerstatten. Zudem ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'678.– (inkl. 8.1 % MwSt.) zu entrichten (vgl. zum Ganzen auch Art. 111 ZPO).

- 15 - Es wird erkannt:

### **E. 3**

Anwendbare Bestimmungen Massgeblich ist die Zivilprozessordnung in ihrer Fassung vor dem 1. Januar 2025 (Art. 407f ZPO). IV. Parteistandpunkte 1. Die Klägerin bringt vor, die Parteien hätten am 25. Januar 2024 bzw. am 29. Februar 2024 einen Vertrag für die technische und kaufmännische Bewirtschaftung von Liegenschaften abgeschlossen, wobei das Inkrafttreten des Vertrags rückwirkend auf den 1. Januar 2024 vereinbart worden sei. Die Parteien hätten ein Honorar von Fr. 6'000.– pauschal für die Implementierung und ein

Honorar von 4 % des effektiven Nettojahresmietzinses für die Bewirtschaftungsleistungen vereinbart, wobei das Verwaltungshonorar jeweils quartalsweise in Rechnung zu stellen sei. Die erste Quartalsrechnung in Höhe von Fr. 13'648.30 – bestehend aus Fr. 6'000.– Implementierungskosten sowie Fr. 6'625.60 Bewirtschaftungskosten (je zzgl. Mehrwertsteuer) – habe die Klägerin der Beklagten am 25. März 2024 zukommen lassen (act. 1 N 8; act. 11 N 8). Da diese Rechnung nicht beglichen worden sei, habe die Klägerin den Vertrag am 25. April 2024 per 30. April 2024 gekündigt. Für die Bewirtschaftung des Monats April 2024 in der Höhe von Fr. 2'045.80 sowie die Inseratkosten von Fr. 760.–, zuzüglich Mehrwertsteuer, habe die Klägerin der Beklagten die Rechnung am 16. Mai 2024 geschickt (act. 11 N 9). Die Klägerin habe sämtliche vertraglich geschuldeten Leistungen vertragsgemäss erbracht (act. 11 N 8 f.). Da auch diese Rechnung nicht

- 5 - bezahlt worden sei, habe die Klägerin am 16. Mai 2024 die Betreuung eingeleitet, wogegen die Beklagte Rechtsvorschlag erhoben habe. Dieser sei im Umfang der Klageguthesung zu beseitigen (act. 1 N 11; act. 11 N 11). 2. Infolge Säumnis der Beklagten an der Hauptverhandlung vom 9. Mai 2025 und Nichtverlangens der Wiederholung der Hauptverhandlung sind sämtliche Forderungen unbestritten geblieben.

V. Rechtliches und Würdigung 1. Allgemeine Ausführungen

#### **E. 4**

% des effektiven Nettojahresmietzinses sowie die Verrechnung der Mehrwertsteuer (act. 4/2 Ziff. 6). Der Nettojahresmietzins beträgt für das erste Quartal 2024 Fr. 165'640.– und ergibt sich aus dem im Recht liegenden Mieterspiegel (act. 4/3 S. 11). Folglich sind der Klägerin Fr. 13'648.30 aus der Rechnung vom 25. März 2024 zuzusprechen.

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