

**II. Beschwerdeabteilung**

**BZ 2024 130**

Oberrichter St. Scherer, Abteilungspräsident  
Oberrichter P. Huber  
Oberrichter M. Siegwart  
Gerichtsschreiber J. Lötcher

**Urteil vom 22. Mai 2025 [rechtskräftig]**

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ SA,**  
vertreten durch Rechtsanwältin B. \_\_\_\_\_,  
**Beschwerdeführerin,**

gegen

**1. C. \_\_\_\_\_ AG,**  
**2. D. \_\_\_\_\_ AG,**  
beide vertreten durch Rechtsanwältin E. \_\_\_\_\_ und/oder Rechtsanwalt F. \_\_\_\_\_,  
**Beschwerdegegnerin,**

betreffend

provisorische Rechtsöffnung in der Betreuung Nr. G. \_\_\_\_\_ des Betreibungsamtes Zug  
(Beschwerde gegen den Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom  
1. November 2024)

## Sachverhalt

1.
  - 1.1 Mit Untermietvertrag vom 17. und 22. März 2022 (nachfolgend: Mietvertrag; act.7/5) vermieteten die C. \_\_\_\_\_ AG und die D. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen) der A. \_\_\_\_\_ SA (nachfolgend: Beschwerdeführerin) in der Liegenschaft "H. \_\_\_\_\_", I. \_\_\_\_\_, im 1. Obergeschoss Räumlichkeiten von 933 m<sup>2</sup> für die ausschliessliche Nutzung als Büro (Ziff. 1-2). Der Mietvertrag wurde für die befristete Dauer vom 1. April 2022 bis 30. April 2030 abgeschlossen. Der Beschwerdeführerin wurde dabei u.a. das Recht eingeräumt, den Mietvertrag vorzeitig am 31. Dezember 2022 auf den 31. März 2025 zu kündigen (Ziff. 3-4). Als Mietzins wurden CHF 737'070.00 zuzüglich CHF 55'980.00 Nebenkosten akonto pro Jahr vereinbart, der quartalsweise jeweils auf den 1. Februar, 1. Mai, 1. August sowie 1. November zahlbar und im Falle des Verzugs mit 5 % zu verzinsen war. Ferner wurde eine Indexierung des Mietzinses vereinbart, basierend auf dem Landesindex für Konsumentenpreise, Stand Februar 2022 mit 103.3 Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte), mit dem Recht der Beschwerdegegnerinnen, den Mietzins jeweils auf den 1. Mai eines Jahres unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form dem Indexstand vom Februar dieses Jahres anzupassen (Ziff. 6 und 6.1.1). Zur Sicherstellung sämtlicher vermierterseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis verpflichtete sich die Beschwerdeführerin sodann, innerhalb von zehn Tagen nach rechtsgültig unterzeichnetem Mietvertrag eine unwiderrufliche, abstrakte und auf erstes Verlangen hin abrufbare Bankgarantie im Sinne von Art. 111 OR einer schweizerischen Gross- oder Kantonalbank im Betrag von sechs Monatsbruttomieten, die mindestens für die Dauer des Mietverhältnisses zuzüglich zwölf Monate gültig ist, zu leisten (Ziff. 10).
  - 1.2 Der Verpflichtung zur Leistung der verlangten Sicherheit kam die Beschwerdeführerin nach, indem sie der J. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: J. \_\_\_\_\_) CHF 396'525.00 überwies ("Mietbürgschaft Nr. K22/5348"; act. 8/5). Mit amtlichem Formular vom 14. März 2023 erhöhten die Beschwerdegegnerinnen den Mietzins per 1. Mai 2023 auf CHF 761'330.00 zuzüglich CHF 55'980.00 Nebenkosten akonto pro Jahr (act. 7/6-7/8). Die per 1. Mai und per 1. August 2023 fälligen Quartalsmietzinse von nunmehr CHF 204'327.00 brutto wurden von der Beschwerdeführerin beglichen. Demgegenüber blieben die Quartalsmietzinszahlungen per 1. November 2023 und 1. Februar 2024 aus. Mit amtlichem Formular vom 11. März 2024 erhöhten die Beschwerdegegnerinnen den Mietzins inkl. Nebenkosten per 1. Mai 2024 von bisher CHF 68'109.00 pro Monat auf neu CHF 68'882.13 pro Monat (act. 7/12-14). Am 22. März 2024 kündigten die Beschwerdegegnerinnen den Mietvertrag aufgrund der Mietzinsausstände ausserordentlich per 30. April 2024 (act. 7/11). Zudem wiesen sie die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 2. April 2024 darauf hin, dass diese nebst den offenen Mietzinsen auch für den Mietzinsausfall bis zum Zeitpunkt, auf welchen der Mietvertrag gemäss Ziffer 4 befristet worden sei, bzw. bis zu einer allfälligen früheren Wiedervermietung sowie für sämtliche weiteren Schadenspositionen hafte (act. 7/15).
2. Gestützt auf den oben erwähnten Mietvertrag stellten die Beschwerdegegnerinnen beim Betreibungsamt Zug gegen die Beschwerdeführerin ein Betreibungsbegehren für die ausstehenden Quartalsmietzinse inkl. Nebenkosten für die Monate November 2023 bis Januar 2024 von CHF 204'327.00 nebst Zins zu 5 % seit 3. November 2023 und für die Monate Februar 2024 bis April 2024 von CHF 204'327.00 nebst Zins zu 5 % seit 3. Februar 2024. Gegen den

am 2. Juli 2024 zugestellten Zahlungsbefehl Nr. G. \_\_\_\_\_ des Betreibungsamtes Zug vom 11. Juni 2024 erhob die Beschwerdeführerin am gleichen Tag Rechtsvorschlag (act. 7/4).

3. Mit Eingabe vom 23. Juli 2024 ersuchten die Beschwerdegegnerinnen beim Kantonsgericht Zug um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung in der genannten Betreuung für CHF 204'327.00 nebst Zins zu 5 % seit 3. November 2023 sowie für CHF 204'327.00 nebst Zins zu 5 % seit 3. Februar 2024. In der Vernehmlassung vom 23. August 2024 beantragte die Beschwerdeführerin die Abweisung des Gesuchs. Dazu nahmen die Beschwerdegegnerinnen am 4. Oktober 2024 unaufgefordert Stellung. Die Beschwerdeführerin, der diese Eingabe am 7. Oktober 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt worden war, liess sich dazu nicht vernehmen. Mit Entscheid vom 1. November 2024 erteilte die Einzelrichterin am Kantonsgericht den Beschwerdegegnerinnen in der Betreuung Nr. G. \_\_\_\_\_ des Betreibungsamtes Zug provisorische Rechtsöffnung für CHF 396'639.30 nebst Zins zu 5 % seit 17. August 2024 und schrieb das Verfahren im Übrigen zufolge Zahlung ab (Verfahren ER 2024 722).
4. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 18. November 2024 beim Obergericht des Kantons Zug Beschwerde, mit welcher sie im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs vom 24. Juli 2024 beantragte, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen.
5. Mit Verfügung vom 20. November 2024 erkannte der Präsident der II. Beschwerdeabteilung der Beschwerde antragsgemäss aufschiebende Wirkung zu.
6. Während die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung verzichtete, beantragten die Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 2. Dezember 2024, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

## **Erwägungen**

1. Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Entscheids Folgendes aus:
  - 1.1 Art. 253 ZPO sehe für das hier anwendbare summarische Verfahren vor, dass das Gericht der Gegenpartei Gelegenheit gebe, mündlich oder schriftlich Stellung zu nehmen. Im summarischen Verfahren dürfe sich keine der Parteien darauf verlassen, dass das Gericht nach einmaliger Anhörung einen zweiten Schriftenwechsel oder eine mündliche Hauptverhandlung anordne. Es bestehe insofern kein Anspruch der Parteien darauf, sich zweimal zur Sache zu äussern. Grundsätzlich trete der Aktenschluss nach einmaliger Äusserung ein. Vorliegend sei kein zweiter Schriftenwechsel angeordnet worden, weshalb der Aktenschluss nach der Gesuchsantwort vom 23. August 2024 eingetreten sei. Noven seien daher nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO zulässig. Vorliegend seien die Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen in der unaufgefordert eingereichten Replik vom 4. Oktober 2024 hinsichtlich der angeblichen Tilgung der in Betreuung gesetzten Forderung erst durch die entsprechenden Einwendungen der Beschwerdeführerin in der Gesuchsantwort veranlasst worden und als Reaktion auf diese Einwendungen aufzufassen. Zudem seien diese unechten Noven unverzüglich vorgebracht worden. Daher seien die mit unaufgeforderter Replik vom

4. Oktober 2024 von den Beschwerdegegnerinnen vorgebrachten neuen Tatsachenbehauptungen als unechte Noven zuzulassen (Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO).
- 1.2 Beim Mietvertrag handle es sich um einen provisorischen Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG für die darin ausgewiesenen Mietzinse und im Voraus bezifferten Nebenkosten bis zum Vertragsabschluss.
- 1.3 Es sei aktenkundig, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf Ziffer 10 des Mietvertrags eine Bankgarantie in der Höhe von sechs Monatsbruttomieten (CHF 396'525.00) geleistet habe, gemäss welcher sich die J. \_\_\_\_\_ unwiderruflich verpflichtet habe, den Beschwerdegegnerinnen auf erste Aufforderung hin den Garantiebtrag zu zahlen, ungeachtet der Gültigkeit und der Rechtswirkungen des Mietvertrags sowie unter Verzicht jeglicher Einwendungen und Einreden. Eine solche Bankgarantie ermögliche es der Vermieterin gemäss dem Bundesgericht, sofort auf den Betrag zu greifen, ohne dass sie dafür eine Betreuung oder einen Prozess anstrengen müsste. Die Beschwerdegegnerinnen hätten mit Schreiben vom 6. August 2024 gegenüber der J. \_\_\_\_\_ die Inanspruchnahme der Bankgarantie erklärt. Mit Schreiben vom 16. August 2024 hätten sie gegenüber der Beschwerdeführerin anerkannt, von ihr zwei "Direktzahlungen" erhalten zu haben (CHF 25'765.85 mit dem Verwendungszweck "Gemäss Inanspruchnahme der Bankgarantie Nr. K22/5348" sowie CHF 396'525.00 mit dem Verwendungszweck "Saldo Mietzinse November 2023 - April 2024 plus Verzugszins"). Zudem hätten sie festgehalten, dass eine Zahlung der J. \_\_\_\_\_ trotz letzter Fristansetzung bis 16. August 2024 noch nicht erfolgt sei.
- 1.4 Die Beschwerdegegnerinnen hätten das Mietverhältnis unbestrittenermassen zufolge Zahlungsrückstand der Beschwerdeführerin ausserordentlich und vorzeitig per 30. April 2024 gekündigt. Die Beschwerdeführerin sei daher grundsätzlich verpflichtet, die Beschwerdegegnerinnen auch im Umfang des positiven Interesses schadlos zu halten. Für die Berechnung des Mietzinsausfalls sei der Zeitpunkt massgebend, auf den der Mieter erstmals ordentlich hätte kündigen können, vorliegend also der 31. März 2025. Indes sei im Rahmen des vorliegenden Rechtsöffnungsverfahrens nicht über den Bestand allfälliger Schadenersatzforderungen zu befinden.
- 1.5 Gemäss Art. 86 OR sei der Schuldner, der mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen habe, berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schulden er tilgen wolle (Abs. 1). Wenn es an einer solchen Erklärung mangle, werde die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichne, vorausgesetzt, der Schuldner erhebe nicht sofort Widerspruch (Abs. 2).
- 1.6 Der von der Beschwerdeführerin bei der Überweisung von CHF 396'525.00 angegebene Zahlungszweck ("gemäss Inanspruchnahme Bankgarantie Nr. K22/5348") stelle keine Erklärung hinsichtlich der zu tilgenden Schuld dar. Die Zahlung sei daher nach Art. 86 Abs. 2 OR auf die von den Beschwerdegegnerinnen als Gläubigerinnen in der Quittung (Schreiben vom 16. August 2024) bezeichnete Schuld, also auf die geltend gemachte Schadenersatzforderung ab Mai 2024 anzurechnen, zumal die Beschwerdeführerin nicht sofort Widerspruch dagegen erhoben habe.

- 1.7 Die weitere von der Beschwerdeführerin geleistete Teilzahlung von CHF 25'765.85 sei dagegen auf die offenen Mietzinse November 2023 bis April 2024 zuzüglich Verzugszinsen anzurechnen. Die Anrechnung habe dabei gemäss der ausdrücklichen Erklärung der Beschwerdegegnerinnen im Schreiben vom 16. August 2024 zuerst an die Verzugszinsen und erst anschliessend an die Mietzinsforderungen zu erfolgen (vgl. Art. 85 Abs. 1 OR). Den Beschwerdegegnerinnen könne aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Zahlungstermine ("zahlbar und fällig quartalsweise im Voraus auf den Monatsersten, d.h. jeweils auf den 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November"; Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR) der beantragte Verzugszins zu 5 % jedenfalls seit 3. November 2023 sowie 3. Februar 2024 zugesprochen werden. Der aufgelaufene Verzugszins betrage insgesamt CHF 13'547.15 (= CHF 8'061.10 [5 % Verzugszins auf CHF 204'327.00 für den Zeitraum vom 3. November 2023 bis 16. August 2024] + CHF 5'486.05 [5 % Verzugszins auf CHF 204'327.00 für den Zeitraum vom 3. Februar 2024 bis 16. August 2024]). Der Verzugszins und die Zahlungsbehaltskosten von total CHF 13'751.15 seien durch die Teilzahlung der Beschwerdeführerin von CHF 25'765.85 mithin vollumfänglich getilgt. Der verbleibende Betrag von CHF 12'014.70 (= CHF 25'765.85 – CHF 13'751.15) sei auf die Hauptforderung von CHF 408'654 anzurechnen. Damit verbleibe eine Restforderung von CHF 396'639.30 (= CHF 408'654.00 – CHF 12'014.70) nebst Zins zu 5 % seit 17. August 2024, wofür antragsgemäss die provisorische Rechtsöffnung zu erteilen sei.
2.
  - 2.1 Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, ihre Gesuchsantwort im vorinstanzlichen Verfahren sei am Montag, 26. August 2024, beim Gericht eingegangen und hätte folglich den Beschwerdegegnerinnen zwischen dem 27. August und dem 3. September 2024 zugestellt werden müssen. Die unaufgefordert eingereichte Replik datiere vom 4. Oktober 2024, was bedeute, dass zwischen der Zustellung der Gesuchsantwort und der Einreichung der Replik 31 bis 38 Tage verstrichen seien. Diese Frist liege weit über der Höchstdauer von 10 Tagen, die im vorliegenden Rechtsöffnungsverfahren wahrscheinlich bereits zu lange sei. Die Vorinstanz habe damit das Recht unrichtig angewendet, indem sie festgehalten habe, dass die Noven unverzüglich vorgebracht worden seien, und sie diese Noven im Verfahren zugelassen habe.
  - 2.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist auch im summarischen Verfahren das unbedingte Replikrecht nach Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK zu beachten. Die Parteien haben mithin Anspruch, von sämtlichen Eingaben der Gegenpartei und der Vorinstanz Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern. Dabei ist den im Rechtsöffnungsverfahren geltenden erhöhten Anforderungen an den Beschleunigungsgrundsatz (Art. 84 Abs. 2 SchKG) Rechnung zu tragen, indem eine allfällige Stellungnahme unverzüglich zu erfolgen hat (BGE 150 III 209 E. 3.3). Als Faustregel hielt das Bundesgericht fest, dass im summarischen Verfahren jedenfalls vor Ablauf von zehn Tagen nicht, hingegen nach zwanzig Tagen schon, von einem Verzicht auf das Replikrecht ausgegangen werden dürfe (Urteil des Bundesgerichts 5D\_117/2021 vom 27. Januar 2022 E. 2.1). Angesichts dessen erweist sich im summarischen Verfahren eine bei der ersten Instanz unaufgefordert eingereichte Replik jedenfalls als rechtzeitig, wenn sie innert zehn Tagen seit Erhalt der Gesuchsantwort eingereicht wurde.

- 2.3 Im vorliegenden Fall stellte die Vorinstanz die Gesuchsantwort der Beschwerdeführerin vom 23. August 2024 den Beschwerdegegnerinnen erst am 26. September 2024 zur Kenntnisnahme zu (Vi act. 7). Die Beschwerdegegnerinnen erhielten diese Eingabe – gemäss eigener Darstellung – am 27. September 2024 und reichten am 4. Oktober 2024, d.h. innert 7 Tagen, ihre Replik ein (Vi act. 8). Die Replik erfolgte damit im Lichte der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin rechtzeitig.
3. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass die Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen in der Replik vom 4. Oktober 2024 erst durch die entsprechenden Einwendungen der Beschwerdeführerin in der Gesuchsantwort vom 23. August 2024 veranlasst worden und als Reaktion auf diese Einwendungen aufzufassen seien. Es habe den Beschwerdegegnerinnen nämlich freigestanden, sich in ihrem Gesuch vom 23. Juli 2024 dahingehend zu äussern, dass sie die Kautions für angebliche Schadenersatzansprüche infolge der Kündigung des Mietvertrags per 30. April 2024 hätten verwenden wollen. Die Beschwerdegegnerinnen hätten seit Monaten gewusst, dass sie angeblichen Schadenersatz hätten einfordern und die Kautions zu diesem Zweck hätten verwenden wollen. Auch aus diesem Grund hätten die Noven nicht zugelassen werden dürfen.
- 3.1 Nach dem bis Ende 2024 gültigen und für das erstinstanzliche Verfahren massgebenden Art. 229 aAbs. 1 ZPO (Art. 407f ZPO) werden neue Tatsachen und Beweismittel in der Hauptverhandlung nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und erst nach Abschluss des Schriftenwechsels oder nach der letzten Instruktionsverhandlung entstanden sind (echte Noven; lit. a) oder bereits vor Abschluss des Schriftenwechsels oder vor der letzten Instruktionsverhandlung vorhanden waren, aber trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (unechte Noven; lit b).
- 3.2 Die Beschwerdegegnerinnen reichten ihr Rechtsöffnungsgesuch bei der Vorinstanz am 23. Juli 2024 ein. Zu diesem Zeitpunkt hatten sie die Bankgarantie noch nicht für die geltend gemachten Schadenersatzzahlungen in Anspruch genommen. Vielmehr erfolgte ein entsprechendes Schreiben erst am 6. August 2024 an die J. \_\_\_\_\_ (act. 7/17). Ferner berief sich die Beschwerdeführerin erstmals in der Gesuchsantwort vom 23. August 2024 darauf, dass die in Betreuung gesetzten Mietzinse mit den Zahlungen vom 15. August 2025 von CHF 396'525.00 (Vermerk: "Gemäss Inanspruchnahme der Bankgarantie Nr. K22/5348") und von CHF 25'765.85 (Vermerk "solde des loyers novembre 2023 - avril 2024 CHF 12'129 + intérêts au 15.08.2024 CHF 13'432.85 + frais du commandement de CHF 204") getilgt worden seien (act. 8/6 f.). Bei diesen Vorbringen handelt es sich um echte Noven. Gestützt auf Art. 229 aAbs. 1 lit. b ZPO waren die Beschwerdegegnerinnen daher im Rahmen des unbedingten Replikrechts berechtigt, zu der von der Beschwerdeführerin in der Gesuchsantwort geltend gemachten Tilgung der Betreuungsforderung Stellung nehmen und auszuführen, wonach sie bereits am 6. August 2024 die Bankgarantie für die geltend gemachten Schadenersatzzahlungen in Anspruch genommen hätten.
4. Die Beschwerdeführerin rügt sodann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe die Replik der Beschwerdegegnerinnen vom 4. Oktober 2024 und die darin vorgebrachten Noven zugelassen, ohne ihr – der Beschwerdeführerin – Gelegenheit zu geben, Stellung zu nehmen.

- 4.1 Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin die Replik vom 4. Oktober 2024 am 7. Oktober 2024 zur Kenntnisnahme zu (Vi act. 8). Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, sie habe diese Eingabe nicht erhalten. Vielmehr bringt sie lediglich vor, ihr sei von der Vorinstanz keine Gelegenheit eingeräumt worden, dazu Stellung zu nehmen.
  - 4.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum bis Ende 2024 gültigen aArt. 53 ZPO obliegt es dem Gericht, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht zu gewähren. Hierfür kann es den Parteien eine Frist setzen. Es kann die Eingabe aber auch lediglich zur Kenntnisnahme zustellen, wenn von den Parteien, namentlich von anwaltlich Vertretenen oder Rechtskundigen, erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nehmen oder eine Stellungnahme beantragen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_550/2022 vom 6. Januar 2023 E. 2).
  - 4.3 Die Beschwerdeführerin war im erstinstanzlichen Verfahren bereits anwaltlich vertreten. Die Vorinstanz durfte daher davon ausgehen, dass ihre Vertreterin nach erfolgter Zustellung der Replik umgehend unaufgefordert Stellung nimmt oder um Einräumung einer Frist zur Einreichung einer Stellungnahme ersucht. Die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin liess sich indes bis zum 1. November 2024 nicht vernehmen. Es liegt daher keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn die Vorinstanz an diesem Datum den Entscheid erliess, ohne der Beschwerdeführerin zuvor explizit Gelegenheit eingeräumt zu haben, zur Replik Stellung zu nehmen.
- 5.
- 5.1 Wie erwähnt, hielt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid fest, der bei der Überweisung von CHF 396'525.00 angegebene Zahlungszweck ("Gemäss Inanspruchnahme der Bankgarantie Nr. K22/5348") stelle keine Erklärung hinsichtlich der zu tilgenden Schuld dar. Die Zahlung sei daher nach Art. 86 Abs. 2 OR auf die von den Beschwerdegegnerinnen in der Quittung (Schreiben vom 16. August 2024) bezeichnete Schuld, d.h. die geltend gemachte Schadenersatzforderung ab Mai 2024, anzurechnen, nachdem die Beschwerdeführerin nicht sofort Widerspruch erhoben habe.
  - 5.2 Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe Art. 86 Abs. 1 OR unrichtig angewendet, indem sie verkannt habe, dass die Erklärung nach Art. 86 Abs. 1 OR stillschweigend sein und sich aus den Umständen ergeben könne. Sie – die Beschwerdeführerin – habe am selben Tag, an welchem die Kautionszahlung von CHF 396'525.00 freigegeben worden sei, d.h. am 15. August 2024, eine zusätzliche Zahlung in der Höhe von CHF 25'765.85 geleistet und damit die Restforderung für die geforderten Mietzinse inkl. Verzugszins und Zahlungsbefehlskosten getilgt. Zudem habe sie als Zahlungszweck "solde des loyers novembre 2023 - avril 2024 CHF 12'129 + intérêts au 15.08.2024 CHF 13'432.85 + frais du commandement de CHF 204" angegeben. Es sei daher zumindest glaubhaft, dass der von ihr geäußerte Wille darin bestanden habe, dass die Beträge zur Begleichung der betriebenen Mietzinse und nicht von angeblichen Schadenersatzansprüchen hätten verwendet werden sollen. Art. 86 Abs. 2 OR sei daher nicht anwendbar und die Beschwerdegegnerinnen hätten nach ihrer Erklärung nicht mehr entscheiden können, auf welche Schuld die Zahlungen hätten angerechnet werden sollen.

- 5.3 Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich in Ziffer 10 des Mietvertrags zur Sicherstellung sämtlicher vermietetseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis eine unwiderrufliche, abstrakte und auf erstes Verlangen hin abrufbare Bankgarantie im Sinne von Art. 111 OR einer schweizerischen Gross- oder Kantonalbank im Betrag von sechs Monatsbruttomieten, die mindestens für die Dauer des Mietverhältnisses zuzüglich zwölf Monate gültig ist, zu leisten. Dieser Verpflichtung kam die Beschwerdeführerin nach, indem sie der J. \_\_\_\_\_ CHF 396'525.00 überwies.
- 5.4 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Vermieterin in einem solchen Falle zufolge des Einredeverzichts der Bank die Garantie abrufen, auch wenn ihre Forderungen von der Mieterin nicht anerkannt werden und noch nicht rechtskräftig beurteilt worden sind. Eine derartige Ausgestaltung stellt nicht nur sicher, dass die Ansprüche der Vermieterin, falls sie ihr im Streitfall vom Gericht zugesprochen werden, im Betrag der Sicherheitsleistung gedeckt sind, sondern sie ermöglicht der Vermieterin, sofort auf den Betrag zu greifen, ohne dass sie dafür eine Betreibung oder einen Prozess anstrengen müsste. Es genügt die schriftliche Bestätigung der Vermieterin, dass die Mieterin ihre unter dem Mietverhältnis vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt hat (Urteil des Bundesgerichts 4A\_422/2016 vom 1. Dezember 2016 E. 4.1).
- 5.5 Mit Schreiben vom 6. August 2024 zeigten die Beschwerdegegnerinnen der J. \_\_\_\_\_ an, dass die Beschwerdeführerin ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäss nachgekommen sei. Sie erklärten daher, folglich die Bankgarantie im Umfang von CHF 396'525.00 in Anspruch zu nehmen, und forderten die Bank zur Zahlung des Garantiebetrags innert 10 Tagen auf. Ferner teilten sie der Bank mit, der Garantiebetrags werde für Schadenersatzforderungen für die ausgefallenen Mietzinszahlungen ab Mai 2024 geltend gemacht. Diese Ansprüche seien per 1. Mai 2024 für die Mietzinse der Monate Mai bis Juli 2024 bzw. per 1. August 2024 für die Mietzinse der Monate August bis Oktober 2024 zur Zahlung fällig geworden. Die Beschwerdegegnerinnen haben damit die J. \_\_\_\_\_ verbindlich angewiesen, die Bankgarantie zur Deckung ihrer Schadenersatzforderungen aus dem Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin auszuzahlen. Unter diesen Umständen konnte sich die Beschwerdeführerin nicht später darauf berufen, mit der Zahlung seien die offenen Mietzinse der Monate November 2023 bis April 2024 beglichen worden. Aufgrund des Einredeverzichts spielt es auch keine Rolle, dass die Beschwerdegegnerinnen der Beschwerdeführerin das Schreiben vom 6. August 2024 nicht zur Kenntnisnahme zugestellt hatten. Ein allfälliger Widerspruch gegen den von den Beschwerdegegnerinnen in diesem Schreiben angegebenen Zahlungszweck wäre ohnehin nicht relevant gewesen. Auch wenn Art. 86 OR im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung gelangt, ist letztlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Standpunkt der Beschwerdeführerin, mit der Auszahlung der Bankgarantie seien die betriebenen Mietzinse teilweise getilgt worden, nicht schützte.
- 5.6 Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren erstmals Verrechnung und einen Rückforderungsanspruch gestützt auf Art. 256 OR geltend macht, handelt es sich dabei um neue Tatsachenbehauptungen. Diese Vorbringen sind aufgrund des Novenverbots gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO unzulässig, weshalb die Beschwerdeführerin damit nicht gehört werden kann.



6. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Ferner ist diese antragsgemäss zu verpflichten, die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen für das vorliegende Verfahren angemessen zu entschädigen. Bei einem Streitwert von rund CHF 400'000.00 beträgt das Grundhonorar CHF 21'400.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Davon ist ein Fünftel (CHF 4'280.00) zu berechnen (summarisches Verfahren; § 6 Abs. 1 AnwT). Für das Rechtsmittelverfahren rechtfertigt sich eine Reduktion auf 1/2 (§ 8 Abs. 1 AnwT). Unter Berücksichtigung von Auslagen und Mehrwertsteuer resultiert demnach eine Entschädigung von gerundet CHF 2'400.00.

### **Urteilsspruch**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr für das vorliegende Verfahren von CHF 1'500.00 wird der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, die Beschwerdegegnerinnen für das vorliegende Verfahren mit CHF 2'400.00 (inkl. MWST) zu entschädigen.
4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von über CHF 30'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
5. Mitteilung an:
  - Parteien
  - Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin (ER 2024 722)
  - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug  
II. Beschwerdeabteilung

St. Scherer  
Abteilungspräsident

J. Lötscher  
Gerichtsschreiber

versandt am: