

ZOR.2024.72
(OZ.2022.9)

Entscheid vom 30. April 2025

Besetzung Oberrichter Holliger, vorsitzendes Mitglied
 Oberrichterin Möckli
 Ersatzrichter Schneuwly
 Gerichtsschreiberin Donauer

Klägerin 1 **A.**_____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...]

1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Dohner,
[...]

Beklagter **C.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Anna Papis,
 [...]

Gegenstand Forderung aus Mietvertrag

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Parteien schlossen am 14. Dezember 2020 einen als "PACHTVERTRAG" betitelten Vertrag, wonach die beiden Kläger das D._____ an der [...], [...], inkl. Inventar per 1. März 2021 gegen Bezahlung eines Zinses für eine Dauer von mindestens fünf Jahren zum eigenverantwortlichen Betrieb übernahmen (Klagebeilage 2). Über die Beendigung dieses Vertrags und die entsprechenden Folgen sind sich die Parteien uneinig.

2.

2.1.

Mit Klage vom 3. Juni 2022 stellten die beiden Kläger beim Bezirksgericht Aarau, Zivilgericht, folgende Rechtsbegehren:

" Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern Fr. 60'000.-, zuzüglich Zins von 5 % ab 1. März 2022, zu bezahlen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten des Beklagten."

2.2.

Mit Klageantwort vom 29. August 2022 beantragte der Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage, soweit auf diese eingetreten werden könne.

2.3.

Mit Replik vom 26. Oktober 2022 bzw. Duplik vom 6. Februar 2023 hielten die Parteien an ihren bisher gestellten Rechtsbegehren fest.

2.4.

Am 26. Mai 2023 fand vor dem Bezirksgericht Aarau eine Instruktionsverhandlung statt, die ohne Einigung endete.

2.5.

Mit Eingabe vom 31. Mai 2023 stellten die beiden Kläger prozessuale Anträge und äusserten sich zur Duplik.

2.6.

Mit Eingabe vom 4. September 2023 nahm der Beklagte zur klägerischen Eingabe vom 31. Mai 2023 Stellung.

2.7.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. April 2024 vor dem Bezirksgericht Aarau, Zivilgericht, wurden die beiden Zeuginnen E._____ und F._____ sowie die Parteien befragt. Zudem hielten die Parteien ihre Schlussvorträge.

2.8.

Mit Entscheid vom 25. April 2024 erkannte das Bezirksgericht Aarau, Zivilgericht:

- " 1.
Die Klage wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr für das Dispositiv von Fr. 3'735.00, den Kosten für die Begründung von Fr. 1'245.00 und die Kosten für die Beweisführung von Fr. 246.70, gesamthaft Fr. 5'226.70, werden den Klägerin auferlegt.
- Diese werden mit dem Vorschuss der Kläger von Fr. 4'980.00 verrechnet, so dass die Kläger Fr. 246.70 nachzuzahlen haben.
3.
Die Kläger werden verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 16'053.60 (inkl. Fr. 1'202.90 MwSt.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 4. November 2024 zugestellten, vollständig begründeten Entscheid erhoben die beiden Kläger am 4. Dezember 2024 fristgerecht Berufung mit den Anträgen:

- " 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Aarau, Zivilgericht, vom 25. April 2024 (Geschäfts-Nr.: OZ.2022.9 / dw / jl) sei aufzuheben.
2.
Die Klage sei gutzuheissen.
3.
Eventualiter sei das Verfahren zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) für beide Verfahren zu Lasten des Berufungsbeklagten."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 16. Januar 2025 beantragte der Beklagte, die Berufung sei kostenfällig abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werde.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1. Rechtsmittelvoraussetzungen/Eintretensfrage

1.1.

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Die beiden Kläger haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind dort vollumfänglich unterlegen, sodass sie durch den angefochtenen Entscheid beschwert sind. Im Übrigen ist der für die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) erreicht. Ferner ist die Berufung fristgerecht (vgl. Art. 311 ZPO) erfolgt und auch der Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) wurde fristgerecht geleistet.

1.2.

Fraglich ist, ob die Berufung genügende Rechtsmittelanträge enthält.

1.2.1.

Eine Berufung hat neben der in Art. 311 Abs. 1 ZPO explizit erwähnten Begründung rechtsgenügende Rechtsmittelanträge zu enthalten. Im Rechtsbegehren bringt die Partei zum Ausdruck, welche Rechtsfolge sie im Berufungsverfahren anstrebt und inwiefern sie das Gericht hierzu um Rechtsschutz ersucht. Das Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann. Aus diesen Grundsätzen folgt, dass der Berufungskläger grundsätzlich ein (reformatorisches) Begehren in der Sache stellen muss. Auf Geldzahlung gerichtete Begehren sind zu beziffern (Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.1). Ungenügend ist deshalb grundsätzlich, wenn mit dem Rechtsmittel lediglich die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides oder die Gutheissung der Klage verlangt wird (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4D_32/2023 vom 20. Juni 2023 E. 1). Dies ergibt sich jedenfalls für Verfahren wie dem vorliegenden schon aus der Dispositionsmaxime. Danach darf der Richter einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt (Art. 58 Abs. 1 ZPO).

Ein ungenügendes Rechtsbegehren ist kein im Sinn von Art. 132 Abs. 1 ZPO verbesserlicher Mangel; daher ist die Berufungsinstanz nicht verpflichtet, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Auf formell mangelhafte Rechtsbegehren tritt die Rechtsmittelinstanz nicht ein (Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.1).

Das Gesagte steht indes unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Wie alle Prozesshandlungen sind auch Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen. Prozesserkklärungen dürfen nicht buchstabengetreu ausgelegt werden, ohne zu fragen, welcher Sinn ihnen vernünftigerweise beizumessen sei. Die Pflicht zur Auslegung besteht nur dann nicht,

wenn das an sich mangelhafte Begehren den wirklichen Willen der Partei wiedergibt; diesfalls ist vom Wortlaut des Begehrens auszugehen. Überspitzt formalistisch wäre es mithin, eine Partei auf der unglücklichen Formulierung oder einem unbestimmten Wortlaut ihres Rechtsbegehrens zu behaften, wenn sich dessen Sinn unter Berücksichtigung der Begründung, der Umstände des zu beurteilenden Falls oder der Rechtsnatur der Hauptsache ohne Weiteres ermitteln lässt (Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.3). Ergibt sich aus der eingelegten Rechtsmittelschrift insgesamt mit der notwendigen Eindeutigkeit, was der Rechtsmittelkläger genau will, muss dies als Rechtsmittelantrag ausreichen (BGE 137 III 617 E. 6). In diesem Sinne liegen genügende Rechtsmittelanträge namentlich dann vor, wenn eine in erster Instanz (teilweise oder vollumfänglich) unterlegene beklagte Partei mit dem Rechtsmittel offenkundig an ihrem vor Vorinstanz gestellten Antrag auf vollständige Klageabweisung oder die (teilweise oder vollumfänglich) unterlegene klagende Partei ebenso unzweideutig an einem vor erster Instanz (rechtsgenügend) gestellten Begehren vollumfänglich festhält (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A_342/2022 vom 26. Oktober 2022 E. 2.1.3.1). An einer solchen, notwendigen Klarheit kann es aber dann fehlen, wenn das Klagebegehren im Laufe des Verfahrens geändert wurde, umfangreich oder kompliziert aufgebaut ist. Solche Unklarheiten gehen zulasten des Rechtsmittelklägers, der es an der gebotenen Sorgfalt bei der Formulierung des Rechtsbegehrens fehlen lässt (Urteil des Bundesgerichts 4D_32/2023 vom 20. Juni 2023 E. 1).

1.2.2.

In ihrer Berufung stellen die beiden Kläger in der Hauptsache den Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Klage sei gutzuheissen. An sich genügt ein solches Rechtsbegehren den Bestimmtheitsanforderungen nicht. Indessen wurde die Klage vorinstanzlich vollumfänglich abgewiesen, sodass – im Lichte der Berufungsbegründung – davon auszugehen ist, die beiden Kläger beantragen im Berufungsverfahren die vollumfängliche Gutheissung ihrer vorinstanzlich gestellten Rechtsbegehren. So nach Treu und Glauben ausgelegt, ist im vorliegenden Berufungsverfahren von genügenden Rechtsmittelanträgen auszugehen.

2. Allgemeines

2.1. Rügegründe

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

2.2. Begründungsobliegenheit

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen

auseinanderzusetzen (REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Kommentar], 4. Aufl. 2025, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Begründen bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1, Urteil des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3). Allgemeine Kritik am vorinstanzlichen Entscheid genügt nicht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1, Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3, 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; Urteil des Obergerichts Zürich LB180064 vom 18. Februar 2019 E. 1.2; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N. 896; HURNI, Der Rechtsmittelprozess der ZPO, ZBJV 2020, S. 76). Auch mit blossen Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, wird dem Begründungserfordernis nicht Genüge getan (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1, Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3, 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; Urteil des Obergerichts Zürich LB180064 vom 18. Februar 2019 E. 1.2; REETZ, a.a.O.; HUNGERBÜHLER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, N. 31 zu Art. 311 ZPO; SEILER, a.a.O.; HURNI, a.a.O., S. 75 f.). Der Berufungskläger hat dem angefochtenen Entscheid vielmehr eine Gegenargumentation entgegenzustellen (HURNI, a.a.O., S. 74 und 75 ff.).

Die Begründungspflicht nach Art. 311 Abs. 1 ZPO ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass mit der Berufung ein eigenständiger Kontrollprozess in Gang gesetzt wird. Die Partei stellt die Behauptung auf, der angefochtene Entscheid leide an Mängeln, müsse auf diese hin kontrolliert und bei ausgewiesener Unrichtigkeit durch einen besseren Entscheid ersetzt werden. Diese Behauptung muss sie begründen, indem sie die Rügen im Einzelnen expliziert und auf genau bezeichnete Erwägungen im angefochtenen Entscheid bezieht. Beurteilungsgegenstand ist nicht mehr primär, ob die erstinstanzlich gestellten Begehren gestützt auf den angeführten Lebenssachverhalt begründet sind, sondern ob die gegen den angefochtenen Entscheid formulierten Beanstandungen zutreffen. Die Begründung der Berufung muss sich begriffsnotwendig auf den angefochtenen Entscheid beziehen. Sie muss hinreichend genau und eindeutig sein, damit die Berufungsinstanz sie mühelos verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die Partei im Einzelnen die erstinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (Urteil des Bundesgerichts 4A_390/2023 vom 22. November 2023 E. 4 m.w.N.).

Zwar wendet die Rechtsmittelinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394

E. 4.1.4). Sofern die rechtlichen Mängel aber nicht geradezu offensichtlich sind, beurteilt die Rechtsmittelinstanz nur die vorgebrachten Rügen. Die Rechtsmittelinstanz ist daher nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist inhaltlich aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.3. Noven

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Noven geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2).

2.4. Verhandlung vor Obergericht

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Entscheid der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Parteien seien am 14. Dezember 2020 einen Mietvertrag eingegangen (angefochtener Entscheid E. 4.1 ff.). Unbestritten sei, dass die Klägerin 1 dem Beklagten Mitte Februar 2022 sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt zurückgegeben habe (angefochtener Entscheid E. 4.4).

Strittig sei demgegenüber, unter welchem Titel der Mietvertrag aufgelöst worden sei und welches die Folgen der Auflösung des Mietvertrags seien (angefochtener Entscheid E. 4.4. i.f.). Das Mietverhältnis habe am 1. März 2021 begonnen und sei für eine feste Zeitdauer von fünf Jahren bis zum 28. Februar 2026 abgeschlossen worden. Ordentlich könne das Mietverhältnis daher erst per 28. Februar 2026 beendet werden. Zuvor kämen einzig eine ausserordentliche Kündigung, eine vorzeitige Rückgabe der Sache oder eine gegenseitige Vereinbarung in Frage (angefochtener Entscheid E. 5.1).

Die beiden Kläger hätten den Mietvertrag mit Schreiben vom 12. November 2021 gekündigt. Ob sie damit eine ausserordentliche Kündigung hätten aussprechen oder sie das Mietobjekt vorzeitig hätten zurückgeben wollen,

sei unklar. Dies könne indessen offengelassen werden, da die beiden Kläger weiter behaupten würden, man habe das Mietverhältnis in gegenseitigem Einvernehmen per 28. Februar 2022 aufgehoben (angefochtener Entscheid E. 5.3.1).

Unbestritten sei, dass kein schriftlicher Aufhebungsvertrag abgeschlossen worden sei. Ein solcher könne aber auch formfrei abgeschlossen werden. Die beiden Kläger gingen von einer einvernehmlichen Aufhebung des Mietvertrags aus. Der Beklagte bestreite demgegenüber das Vorliegen eines Aufhebungsvertrages. Die beiden Kläger könnten nicht nachweisen, dass die Parteien den tatsächlichen Willen gehabt hätten, das Mietverhältnis per Ende Februar 2022 dahingehend zu beenden, dass der Beklagte auf die Mietzinsen sowie die Amortisation des Inventars verzichtete und den beiden Klägern Fr. 60'000.00 von der geleisteten "Sicherheitsleistung" zurückzahlen werde. Erstellt sei bloss, dass die Parteien mündlich übereingekommen wären, das Mietverhältnis einvernehmlich aufzulösen, d.h. einen Aufhebungsvertrag abgeschlossen haben. Was die Folgen der Aufhebung des Mietvertrags anbelange, so erscheine es aufgrund des Umstands, wonach die beiden Kläger vom Beklagten ursprünglich Fr. 100'000.00 zurückgefordert hätten, der Beklagte von den beiden Klägern demgegenüber Mietzinsen über Fr. 510'000.00 bis zum ordentlichen Ablauf des befristeten Mietvertrags gefordert habe, nicht nachvollziehbar, weswegen der Beklagte sowohl auf seine um ein Vielfaches höhere Forderung verzichtet haben sollte als auch sich bereit erklärt haben sollte, die Forderung der beiden Kläger zu begleichen. Vielmehr erscheine es als sachgerechtes Resultat, das vernünftig und korrekt handelnde Parteien gewollt haben dürften, dass beide Parteien auf ihre jeweiligen Forderungen verzichtet hätten und man vereinbart habe, das Mietverhältnis per Saldo aller Ansprüche per 28. Februar 2022 zu beenden. Demnach sei davon auszugehen, dass die Parteien mündlich vereinbart hätten, den Mietvertrag per 28. Februar 2022 per Saldo aller Ansprüche zu beenden, sodass die beiden Kläger keinen Rückerstattungsanspruch in der Höhe von Fr. 60'000.00 hätten (angefochtener Entscheid E. 5.4).

3.2. Berufung

Die beiden Kläger rügen in ihrer Berufung, es sei keine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche zustande gekommen. Es fehle hierzu nicht nur an der erforderlichen Schriftlichkeit, sondern auch an einem Konsens über die objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte. Tatsächlich sei das Mietverhältnis durch die Rückgabe / Entgegennahme der Schlüssel faktisch aufgelöst worden (Berufung Rz. 18).

Am 3. September 2021 habe die Klägerin 1 einen schweren Unfall erlitten. Am 10. November 2021 habe es zwischen den Parteien ein Gespräch gegeben, anlässlich dessen die beiden Kläger dem Beklagten mündlich die Kündigung mitgeteilt hätten. Mit Einschreiben vom 12. November 2021

hätten die beiden Kläger die mündlich ausgesprochene Kündigung per 28. Februar 2022 bestätigt (Berufung Rz. 20). Darin hätten die beiden Kläger die Einstellung der Mietzinszahlungen angekündigt, sollte der Beklagte nicht rechtsverbindlich die Rückerstattung von 9/10 der Sicherheitsleistung zusichern. Am 14. Dezember 2021 habe der Beklagte mitgeteilt, dass er die einseitige Kündigung nicht akzeptiere. Zudem habe er auf die Mietzinszahlungspflicht bis zum ordentlichen Ablauf des Mietvertrags hingewiesen. Es habe demnach keine vertragliche Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche vorgelegen (Berufung Rz. 21). Am 18. Dezember 2021 habe es erneut ein Gespräch zwischen den Parteien gegeben. Dabei habe der Beklagte das Vergleichsangebot gemacht, die Kündigung der beiden Kläger zu akzeptieren und dafür im Gegenzug die Mietkaution zu bezahlen. Dieses Angebot hätten die beiden Kläger indessen nicht angenommen. Stattdessen hätten diese einen Rechtsanwalt mandatiert und sich in ihrem Schreiben vom 23. Dezember 2021 auf den Standpunkt gestellt, dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Vertragsauflösung nach Art. 266g OR erfüllt seien (Berufung Rz. 22). Auf Nachfrage hin habe der Beklagte mit Schreiben vom 26. Januar 2022 das Vorliegen eines wichtigen Grundes i.S.v. Art. 266g OR bestritten und festgehalten, dass er nur bereit sei, für eine Ablösung des Mietverhältnisses Hand zu bieten, wenn der Mietzins – wie vereinbart – bis zum 28. Februar 2026 bezahlt werde. Gleichzeitig habe der Beklagte ein weiteres Vergleichsangebot per Saldo aller Ansprüche gemacht. Es seien demnach zwar Vergleichsgespräche geführt worden. Es sei aber nicht zu einem Konsens über eine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche gekommen (Berufung Rz. 24). Dementsprechend hätten die beiden Kläger am 2. Februar 2022 das Schlichtungsgesuch eingereicht (Berufung Rz. 25). Am 15. Februar 2022 habe der Beklagte die Schlüssel zum Mietobjekt bei der Klägerin 1 persönlich abgeholt. Ab dem 1. März 2022 habe dann die ehemalige Ehefrau des Beklagten, G._____, das Mietobjekt weiterbetrieben. Damit sei das Mietverhältnis definitiv beendet worden (Berufung Rz. 26). Mit E-Mail vom 10. März 2022 habe die Rechtsanwältin des Beklagten den beiden Klägern mitgeteilt, sie sei vom Beklagten dergestalt informiert worden, dass die Parteien gemeinsam übereingekommen seien, den Mietvertrag einvernehmlich aufzuheben. Entsprechend wäre eine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche abzuschliessen. Daraus erhelle, dass zu diesem Zeitpunkt keine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche vorgelegen habe, wohl aber ein Konsens darüber, dass der Mietvertrag beendet sei (Berufung Rz. 28). Die Saldoklausel hätten die beiden Kläger indessen stets und kategorisch abgelehnt. Wohl hätten sie mit E-Mail vom 14. März 2022 bestätigt, dass das Mietverhältnis in beidseitigem Einvernehmen per 28. Februar 2022 aufgelöst und die Schlüssel zurückgegeben worden seien. Gleich darauf hätten sie aber ausgeführt, dass die Parteien nicht per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt seien. Explizit seien klägerseits Fr. 60'000.00 geltend gemacht worden. Darauf habe der Beklagte nicht mehr reagiert (Berufung Rz. 29). Der Beklagte habe denn auch in seiner

Klageantwort ausgeführt, es sei zu keiner schriftlichen Aufhebungsvereinbarung gekommen, da zu keinem Zeitpunkt ein gemeinsamer Wille in Bezug auf wesentliche Punkte für eine einvernehmliche Einigung bzw. einen Vergleich bestanden hätten. Der Beklagte habe weiterhin die Mietzinsen eingefordert (Berufung Rz. 32). Auch in der Duplik habe der Beklagte weiterhin die Bezahlung der Mietzinsen gefordert (Berufung Rz. 34). Die Vorinstanz habe wohl hauptsächlich auf die Aussage des Beklagten abgestellt, wonach über die Vertragsbeendigung geredet worden und abgemacht worden sei, dass die Parteien voneinander kein Geld fordern würden. Dies sei aber falsch und widerspreche dem Inhalt der Urkunden (Berufung Rz. 35). Die Annahme der Vorinstanz, die Parteien hätten mündlich vereinbart, den Mietvertrag per Saldo aller Ansprüche per 28. Februar 2022 zu beenden, sei offensichtlich aktenwidrig und rechtlich wie tatsächlich falsch und unhaltbar (Berufung Rz. 36).

3.3. Rechtliches

3.3.1. Mietrecht

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Als unbefristet gilt ein Mietverhältnis, wenn es nicht ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Art. 255 Abs. 2 f. OR).

Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Aus wichtigen Gründen, die die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 1 OR). Die gesetzliche Kündigungsfrist bei der Miete von Geschäftsräumen beträgt sechs Monate (Art. 266d OR). Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände (Art. 266g Abs. 2 OR).

Gibt der Mieter die Sache demgegenüber zurück, ohne Kündigungsfrist oder Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR). Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 2 OR). Der Vermieter muss sich dabei aber anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (Art. 264 Abs. 3 OR).

Jederzeit kann ein Mietvertrag auch durch eine gegenseitige Vereinbarung der Vertragsparteien aufgehoben werden (HIGI/BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar Obligationenrecht, 5. Aufl. 2020, N. 12 zu Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR). Erfolgt die Auflösung sofort, ist von einem Aufhebungsvertrag die Rede (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N. 13 zu Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR), wird demgegenüber bloss die bisher geltende Vertragsdauer verkürzt, wird von einem Abänderungsvertrag gesprochen (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N. 19 zu Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR). Ein Abänderungsvertrag liegt auch vor, wenn eine an sich ungültige Kündigung von der gekündigten Partei akzeptiert wird. Das Akzept der gekündigten Partei muss ausdrücklich erfolgen, etwa durch eine Bestätigung oder in der Gestalt einer entsprechenden Handlung, die von der kündigenden Partei nach dem Vertrauensprinzip als Akzept verstanden werden darf. Blosser Stillschweigen genügt demgegenüber nicht (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., N. 44 zu Art. 266a OR).

3.3.2. Konsens / Dissens

Zum Abschluss eines Vertrags ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Das Zustandekommen eines Vertrags bestimmt sich, wie sein Inhalt, in erster Linie durch subjektive Auslegung, d.h. nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR; Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2022 vom 23. November 2022 E. 7.1.2, BGE 144 III 43 E. 3.3, 131 III 467 E. 1.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_167/2023 vom 26. September 2023 E. 3.1.1). Haben sich die Parteien tatsächlich richtig, d.h. nach dem erklärten wirklichen Willen, verstanden und stimmen die Willenserklärungen überein, so liegt ein *natürlicher Konsens* vor (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. Aufl. 2020, N. 310 ff. und 1200).

Wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sich die Parteien übereinstimmend geäußert, tatsächlich aber nicht richtig verstanden haben, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens in objektivierter Art und Weise die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2022 vom 23. November 2022 E. 7.1.2, BGE 144 III 43 E. 3.3, 130 III 686 E. 4.3.1, Urteil des Bundesgerichts 4A_167/2023 vom 26. September 2023 E. 3.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 207 ff., 315 ff. und 1201). Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, der jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_167/2023 vom 26. September 2023 E. 3.1.1). Neben dem primären Auslegungsmittel des Wortlauts sind die ganze Entstehungsgeschichte des Vertrags wie Vorverhandlungen und Begleitumstände, Verhalten der Parteien bei Vertragsschluss, Interessenlage,

Zweck und Systematik des Vertrags, Verkehrsauffassung und -übung im Rahmen einer ganzheitlichen Auslegung zu würdigen (BGE 131 III 280 E. 3.1; JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Zürcher Kommentar zum OR, 4. Aufl. 2014, Art. 18 N. 370 ff.; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 5. Aufl. 2022, N. 9.08 ff.; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 1206 ff.). Nachträgliches Parteiverhalten ist dagegen bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann höchstens – im Rahmen der Beweiswürdigung – auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (Urteil des Bundesgerichts 4A_120/2022 vom 23. November 2022 E. 7.1.2, BGE 132 III 626 E. 3.1) und ist damit einzig im Rahmen eines natürlichen Konsenses von Relevanz. Wenn die nach dem Vertrauensprinzip ermittelten Willenserklärungen übereinstimmen, liegt ein *normativer Konsens* vor und ein Vertrag ist zustande gekommen (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., Art. 18 N. 24; KOLLER, a.a.O., N. 6.04).

Fehlen übereinstimmende Willenserklärungen, besteht also weder ein tatsächlicher bzw. natürlicher noch ein normativer Konsens, liegt ein Dissens vor (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 325). Von einem Willensdissens ist die Rede, wenn die erklärten, wirklichen Willen der Parteien nicht übereinstimmen. Offen ist der Willensdissens, wenn sich die Parteien dieser Nichtübereinstimmung bewusst sind, weil sie bspw. einander tatsächlich richtig verstanden haben (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 327).

3.3.3. Verhandlungsmaxime

Bei Verfahren, die wie das vorliegende von der Verhandlungsmaxime beherrscht sind, haben die Parteien dem Gericht diejenigen Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Dabei braucht eine Tatsachenbehauptung nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt vielmehr, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Die Behauptungs- und Substantiierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften. Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern, in Einzeltatsachen zergliedert, so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche

einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (Urteil des Bundesgerichts 4A_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen).

Nach Art. 150 Abs. 1 ZPO bilden nur rechtserhebliche, streitige Tatsachen Gegenstand des Beweises. Nicht bestrittene Tatsachen gelten als zugestanden und sind dem Urteil ohne Weiteres zugrunde zu legen, auch wenn sie sich anders zugetragen haben sollten (SUTTER-SOMM/SCHRANK, ZPO-Kommentar, 4. Aufl. 2024, N. 37 zu Art. 55 ZPO; BAUMGARTNER, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 3. Aufl. 2021, N. 4 zu Art. 150 ZPO). Vorbehalten bleibt jedoch – der materiellen Wahrheit dienend (vgl. bspw. VISCHER/LEU in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, N. 9 zu Art. 153 ZPO) – die Beweiserhebung von Amtes wegen nach Art. 153 ZPO. Demnach kann das Gericht von Amtes wegen Beweis erheben, wenn an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache erhebliche Zweifel bestehen (Art. 153 Abs. 2 ZPO; vgl. bspw. Urteil des Bundesgerichts 4A_375/2016 vom 8. Februar 2017 E. 5.3.3).

3.4. Würdigung

3.4.1.

Die beiden Kläger monieren die vorinstanzlichen Erwägungen zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags mit Saldoklausel. Da das vorliegende Verfahren dem Verhandlungsgrundsatz unterliegt, ist zunächst festzustellen, was die Parteien diesbezüglich im vorinstanzlichen Verfahren behauptet hatten:

3.4.1.1.

Die beiden Kläger behaupteten unter Verweis auf Klagebeilage 3, dass sie das Mietobjekt aufgrund des schweren Unfalls der Klägerin 1 vorzeitig per 28. Februar 2022 zurückgeben müssten (Klage Rz. 8; Replik Rz. 13). Tatsächlich lässt sich der als "Kündigung" betitelten Klagebeilage 3 (Schreiben der beiden Kläger vom 12. November 2021 an den Beklagten) ein Angebot zur vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags per 28. Februar 2022 entnehmen. Unter Verweis auf Klagebeilage 4 behaupteten die beiden Kläger sodann, dass der Beklagte den beiden Klägern am 10. März 2022 habe mitteilen lassen, dass der Mietvertrag einvernehmlich aufgehoben worden sei und die Schlüssel bereits abgegeben worden seien (Klage Rz. 10). Tatsächlich lässt sich Klagebeilage 4 (E-Mail der ehemaligen Rechtsanwältin des Beklagten vom 10. März 2022 an den Rechtsanwalt der beiden Kläger) entnehmen, dass die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten von diesem informiert worden sei, dass die Parteien gemeinsam darüber übereingekommen seien, den Mietvertrag, der auf fünf Jahre abgeschlossen wurde, einvernehmlich aufzuheben. Die Schlüssel hätten die beiden Kläger bereits übergeben. Anschliessend wurde gefragt, ob der klägerische Rechtsvertreter entsprechend informiert sei, und darauf hingewiesen, dass dementsprechend eine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche

abzuschliessen sei. Unter Verweis auf Klagebeilage 5 behaupteten die beiden Kläger weiter, dass sie dem Beklagten mitteilen liessen, dass die Parteien gemeinsam übereingekommen seien, den Mietvertrag in beidseitigem Einvernehmen per 28. Februar 2022 aufzulösen und die Schlüssel am 15. Februar 2022 zurückzugeben. Indessen hätten die beiden Kläger auf der Rückzahlung von Fr. 60'000.00 beharrt. Für den Fall, dass die Fr. 60'000.00 nicht überwiesen würden, sei angekündigt worden, das bereits bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemachte Verfahren als Forderungsklage weiterzuführen (Klage Rz. 12 f.). Tatsächlich lässt sich Klagebeilage 5 (E-Mail des klägerischen Rechtsvertreters vom 14. März 2022 an die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten) entnehmen, dass gemäss klägerischer Ansicht der Beklagte in seiner E-Mail vom 10. März 2022 (Klagebeilage 4) die Auflösung des Mietvertrags in beidseitigem Einvernehmen per 28. Februar 2022 und die bereits erfolgte Schlüsselrückgabe bestätigt habe. In der Klagebeilage 5 korrigierte die Klägerin demgegenüber die Aussage des Beklagten, wonach die Parteien per Saldo aller Ansprüche ausinandergesetzt seien. Vielmehr stünden den beiden Klägern nach Verrechnung noch Fr. 60'000.00 zu, die, falls sie nicht zurückbezahlt würden, mittels Forderungsklage eingefordert würden. Schliesslich behaupteten die beiden Kläger, sie hätten stets nach einer einvernehmlichen Lösung für beide Parteien gesucht. Eine solche sei jedoch am Verhalten des Beklagten gescheitert, der kompromisslos auf seiner Forderung bestanden habe, häufig landesabwesend gewesen sei und Zusagen für Rückmeldungen nicht eingehalten habe (Replik Rz. 26). Da die beiden Kläger am 15. Februar 2022 sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt zurückgegeben hätten bzw. der Beklagte diese bei der Klägerin 1 abgeholt habe, hätten die beiden Kläger den Besitz und Gebrauch der Mietsache per diesem Datum aufgegeben und deren Rückgabe sei vollendet. Damit habe der Beklagte die frühzeitige Kündigung akzeptiert (Replik Rz. 28).

3.4.1.2.

Der Beklagte machte in seiner Klageantwort zunächst den noch laufenden Mietzins bis und mit August 2022 geltend und kündigte an, dass in drei Tagen bereits der nächste Mietzins für den Monat September 2022 fällig werde (Klageantwort Rz. 7). In seiner Duplik ging er davon aus, dass die monatlichen Mietzinse stets weiterlaufen würden, da der Mietvertrag erst per 28. Februar 2026 beendet sei (Duplik Rz. 6), womit er also von einem noch laufenden und nicht einem per Ende Februar 2022 mittels Aufhebungsvereinbarung mit Saldoklausel aufgelösten Mietvertrag ausging. Weiter machte der Beklagte geltend, die beiden Kläger hätten den Mietvertrag nicht fristgerecht gekündigt (Klageantwort Rz. 9; Duplik Rz. 9). Die beiden Kläger hätten sich zu keinem Zeitpunkt befreiend aus dem Mietvertrag gelöst (Duplik Rz. 9). Weiter wies der Beklagte darauf hin, dass er mit der vorzeitigen Kündigung der beiden Kläger nicht einverstanden gewesen sei (Klageantwort Rz. 12). Schliesslich bestritt der Beklagte auch das Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine ausserordentliche Kündigung nach

Art. 266g OR (Klageantwort Rz. 13; Duplik Rz. 20). Unter Verweis auf die Klageantwortbeilage 1 führte der Beklagte aus, es sei den beiden Klägern mit Schreiben vom 14. Dezember 2021 mitgeteilt worden, dass die Kündigung nicht akzeptiert werde (Klageantwort Rz. 14). Tatsächlich lässt sich Klageantwortbeilage 1 (Schreiben der ehemaligen Rechtsanwältin des Beklagten an die beiden Kläger vom 14. Dezember 2021) entnehmen, dass der Beklagte die Kündigung nicht akzeptierte und die Bezahlung der Mietzinsen erwartete. Gemäss der Beklagten sei eine Beendigung per 28. Februar 2026 möglich. Bis dahin seien Mietzinsen in der Höhe von Fr. 510'000.00 geschuldet. Der Beklagte führte auch unter Verweis auf Klageantwortbeilage 2 aus, er habe bei den direkten Kontakten zwischen den Parteien immer vorausgesetzt, dass er eine einvernehmliche Aufhebung des Vertrags nur akzeptieren könne, wenn gegenseitig keine Forderungen gestellt würden, zumal die beiden Kläger vier Jahre früher als vereinbart aus dem Mietvertrag entlassen werden wollten. Für ihn sei nur ein Vergleich per Saldo aller Ansprüche in Frage gekommen, was seiner Haltung seit Beginn entsprochen habe. Dies habe er auch seiner ehemaligen Rechtsanwältin gesagt, damit eine schriftliche Aufhebungsvereinbarung entworfen werden könne. Vor diesem Hintergrund sei die E-Mail vom 10. März 2022 (Klagebeilage 4) zu sehen (Klageantwort Rz. 15). Tatsächlich lässt sich Klageantwortbeilage 2 (Schreiben der ehemaligen Rechtsanwältin des Beklagten vom 26. Januar 2022 an den Rechtsanwalt der beiden Kläger) entnehmen, dass der Beklagte das Vorliegen eines Grundes für die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags i.S.v. Art. 266g OR bestritt. Zu einer Auflösung per 28. Februar 2026 bot der Beklagte aber Hand. Ferner bot der Beklagte alternativ die vorzeitige Rücknahme des Mietobjekts per Saldo aller Ansprüche an, falls die Mietzinsen für die Monate Dezember 2021 bis und mit Februar 2022 bezahlt würden. Weiter behauptete der Beklagte, es sei eine Aufhebungsvereinbarung per Saldo aller Ansprüche abzuschliessen gewesen. In der Folge sei es aber nicht zu einer schriftlichen Aufhebungsvereinbarung gekommen, da über die wesentlichen Punkte keine Einigung vorhanden gewesen sei. Für den Beklagten sei eine wesentliche Voraussetzung für den Akzept einer einvernehmlichen frühzeitigen Rückgabe der Mietsache gewesen, dass sich die Parteien gegenseitig nichts mehr schulden würden und eine per Saldo aller Ansprüche-Lösung unterzeichnet würde. Die beiden Kläger hätten jedoch keine einvernehmliche Lösung und Auseinandersetzung mit einer per Saldo aller Ansprüche-Lösung gewollt, wie aus der E-Mail vom 14. März 2022 hervorgehe. Mithin habe es zu keinem Zeitpunkt einen gemeinsamen gleichen Willen in Bezug auf wesentliche Punkte für eine einvernehmliche Einigung bzw. eines Vergleichs gegeben (Klageantwort Rz. 16 f.). Weiter bestritt der Beklagte, dass die Parteien gemeinsam übereingekommen seien, den Mietvertrag per 28. Februar 2022 aufzulösen. Dem Willen des Beklagten habe nur eine Lösung mit einer per Saldo aller Ansprüche-Klausel entsprochen. Eine einvernehmliche Regelung habe es nie gegeben. Es sei offensichtlich

gewesen, dass sich die Parteien nicht geeinigt und verschiedene Standpunkt eingenommen hätten (Klageantwort Rz. 20).

3.4.2.

Aus obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Parteien hinsichtlich des Abschlusses einer Aufhebungsvereinbarung bzw. einer Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel übereinstimmend ausführten, diesbezüglich zwar Verhandlungen geführt zu haben, die Positionen indessen zu weit auseinander gelegen hätten, womit sie sich nicht gefunden hätten und es dementsprechend gerade nicht zu einer Aufhebungs- bzw. einer Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel gekommen sei, wonach der Mietvertrag per 28. Februar 2022 per Saldo aller Ansprüche beendet worden wäre (vgl. in aller Deutlichkeit: Replik Rz. 26; Klageantwort Rz. 16 f. und 20). Damit haben die Parteien im vorinstanzlichen Verfahren übereinstimmend behauptet, dass die im Rahmen der Verhandlungen ausgetauschten Willenserklärungen nicht übereinstimmten und sie dies auch erkannt hätten. Es besteht aufgrund der im vorliegenden Verfahren geltenden Verhandlungsmaxime kein Anlass, von diesen übereinstimmenden Parteibehauptungen abzuweichen. Es liegt damit hinsichtlich des Abschlusses einer Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel ein klassischer Dissens vor, da die Parteien nicht miteinander übereinstimmende Willenserklärungen abgaben.

3.4.3.

Was die Vorinstanz hinsichtlich des normativen Konsenses erwog (vgl. E. 3.1 oben), überzeugt nicht: Sie schloss einzig aus dem Umstand, wonach die gegenseitigen Forderungen ungleich hoch gewesen seien, dass nicht nachvollziehbar sei, weswegen der Beklagte auf seine Forderung hätte verzichten und den beiden Klägern gleichzeitig noch Fr. 60'000.00 hätte zurückerstatten sollen; sachgerecht sei nur eine Abänderungsvereinbarung, wonach der Mietvertrag per Saldo aller Ansprüche per 28. Februar 2022 beendet werde. Dabei hätte die Vorinstanz zunächst aber überhaupt die entsprechenden gegenseitigen Willenserklärungen der Parteien feststellen müssen, die, nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt, den besagten Schluss zugelassen hätten. Zwar ist erstellt, dass der Beklagte den beiden Klägern angeboten hatte, eine Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel abzuschliessen (vgl. Antwortbeilage 2; auch Klagebeilage 4 deutet darauf hin). Eine entsprechende Willenserklärung der beiden Kläger, die der Beklagte nach dem Vertrauensprinzip dergestalt hätte verstehen dürfen und müssen, dass diese damit einverstanden waren, wurde aber weder behauptet (das Gegenteil wurde behauptet, vgl. E. 3.4.1 oben) noch ist eine solche ersichtlich. Klagebeilage 5 spricht jedenfalls deutlich dagegen, zumal sich die beiden Kläger in der E-Mail ihres Rechtsvertreters gerade dagegen zur Wehr setzten, dass sich die Parteien per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt hätten; sie hätten vielmehr noch eine offene Forderung von Fr. 60'000.00. Ein normativer Konsens

darf indessen nur dann angenommen werden, wenn eine Partei überhaupt erst rechtzeitig und prozesskonform behauptet hat, sie habe eine Willenserklärung der anderen Partei tatsächlich in dem als normativen Konsens vorgebrachten Sinne verstanden. Denn ein normativer Konsens kommt nur zustande, wenn der gemäss dem Vertrauensprinzip bestimmte Sinn einer Willenserklärung mit dem tatsächlichen Verständnis einer der Parteien übereinstimmt. Dann wird die Partei in ihrem Vertrauen darauf, dass die Willenserklärung so gilt, wie sie diese tatsächlich verstanden hat und verstehen durfte, geschützt, auch wenn die Erklärende sie anders gemeint hat (Urteil des Bundesgerichts 4A_440/2022 vom 16. November 2023 E. 2.3.2 m.w.N.). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Beklagte behauptete im vorinstanzlichen Verfahren gerade nicht, er habe die beiden Kläger so verstanden, dass sie mit einer Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel einverstanden gewesen wären. Vielmehr machte er geltend, die beiden Kläger hätten seinem diesbezüglichen Angebot nicht zugestimmt; die Parteien hätten verschiedene Standpunkte eingenommen. Dass der Beklagte im Rechtsmittelverfahren nun den gegenteiligen Standpunkt einnimmt (Berufungsantwort Rz. 9), ist belanglos, da es sich um ein unzulässiges Novum handelt, das sodann in eklatantem Widerspruch zu sämtlichen vorinstanzlichen Ausführungen des Beklagten steht – es sei offensichtlich gewesen, dass sich die Parteien nicht geeinigt hätten (Klageantwort Rz. 20) – und damit unbeachtlich bleibt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_62/2021 vom 27. Dezember 2021 E. 5.2.1 und 4A_276/2021 vom 9. September 2021 E. 3.2).

3.4.4.

Die vorinstanzlichen Erwägungen zum Abschluss einer Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel sind auch aus chronologischer Sicht nicht überzeugend: Unklar ist beispielsweise, wann die Parteien die von der Vorinstanz vorausgesetzten Willenserklärungen mündlich ausgetauscht haben sollten. Aus den beiden Schreiben des Beklagten vom 14. Dezember 2021 und 26. Januar 2022 (Klageantwortbeilagen 1 f.) geht hervor, dass sich die Parteien bis zum 26. Januar 2022 jedenfalls nicht mündlich geeinigt haben konnten, andernfalls der Beklagte darin kein Vergleichsangebot ausgesprochen hätte. Für die Zeit nach dem 26. Januar 2022 behaupteten die Parteien gar nicht, dass es noch zu einer Besprechung untereinander gekommen wäre, anlässlich derer sie die von der Vorinstanz vorausgesetzten Willenserklärungen hätten mündlich austauschen können – auch in seiner Berufungsantwort kann der Beklagte kein entsprechendes Datum nennen (Rz. 25 f. und 42). Vielmehr ergibt sich aus Klagebeilage 1, dass die beiden Kläger am 2. Februar 2022 ein Schlichtungsgesuch eingereicht hatten, was eher dafür spricht, dass bis dahin noch immer keine Einigung vorhanden war. Unbestritten ist zudem, dass der Beklagte am 15. Februar 2022 die Schlüssel zum Mietobjekt bei der Klägerin 1 abgeholt hatte. Es ist aber nicht behauptet, dass die Parteien bei dieser Gelegenheit, wobei die Anwesenheit des Klägers 2 ebenso wenig behauptet

wurde, hinsichtlich einer Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel Willenserklärungen ausgetauscht hätten. Unwahrscheinlich erscheint denn auch, dass die Parteien nach der Einreichung des Schlichtungsgesuchs vom 2. Februar 2022 noch die von der Vorinstanz vorausgesetzten Willenserklärungen ausgetauscht hatten, andernfalls es anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Mai 2022 wohl kaum zur Ausstellung einer Klagebewilligung gekommen wäre mit dem Hinweis der Schlichtungsbehörde, dass die Interessen der Parteien *derart auseinander gelegen* hätten, dass keine Einigung habe erzielt werden können (Klagebeilage 1). Vor diesem Hintergrund sind auch die Aussagen des Beklagten anlässlich seiner Befragung nicht glaubhaft. Erst auf den Vorhalt der Vorinstanz, wonach die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten ausgesagt hätte, die Parteien hätten hinsichtlich der Vertragsbeendigung miteinander verhandelt, führt der Beklagte aus, am Schluss sei geredet worden, einmal sei geredet worden, man habe abgemacht, dass die Parteien voneinander kein Geld fordern würden, darüber sei man sich einig gewesen, das sei vor der Schlüsselübergabe gewesen (act. 166 f.). Mit anderen Worten macht der Beklagte geltend, es müsse irgendwann zwischen dem 27. Januar 2022 und dem 14. Februar 2022 zu einem entsprechenden mündlichen Austausch von Willenserklärungen gekommen sein. Vor dem Vorhalt der Vorinstanz, wonach die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten ausgesagt hätte, die Parteien hätten hinsichtlich der Vertragsbeendigung miteinander verhandelt, führte der Beklagte demgegenüber im Widerspruch dazu aus, es habe nach der Kündigung durch die beiden Kläger keine persönlichen Gespräche gegeben, es sei nicht miteinander geredet worden, es sei nicht darüber geredet worden, wie man das Verhältnis beenden solle (act. 166). Ebenfalls im Widerspruch dazu führte die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten aus, die Schlüssel zum Mietobjekt seien bereits übergeben gewesen, als sich die Parteien auf eine Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel geeinigt hätten (act. 159). Mit anderen Worten behauptete die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten, der mündliche Austausch der entsprechenden Willenserklärungen habe nach dem 15. Februar 2022 stattgefunden. Aufgrund dieser widersprüchlichen Zeugen- und Parteiaussagen lässt sich kein mündlicher Austausch von Willenserklärungen nachweisen, der zu einer Aufhebungs- bzw. Abänderungsvereinbarung mit einer Saldoklausel geführt haben könnte, selbst wenn solches schlüssig behauptet worden wäre. Wenn demnach die ehemalige Rechtsanwältin des Beklagten in ihrer E-Mail vom 10. März 2022 schrieb, sie sei vom Beklagten über eine einvernehmliche Beendigung des Mietvertrags informiert worden, entsprechend sei eine Aufhebungsvereinbarung mit einer Saldoklausel abzuschliessen (Klagebeilage 4), kann daraus nur gefolgt werden, dass sie entweder vom Beklagten diesbezüglich falsch informiert wurde oder der Beklagte diese gar nicht über den Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung mit einer Saldoklausel informiert hatte, sondern dies eine Idee der ehemaligen Rechtsanwältin des Beklagten zur Erledigung der Streitigkeit war, die anschliessend aber nicht

umgesetzt wurde. Beides wohl vor dem Hintergrund, dass der Beklagte das Mietobjekt ab dem 1. März 2022 einer anderen Person vermietete (vgl. Duplik Rz. 16 und 24 f.).

4. Fazit

Die Berufung ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid wird aufgehoben. Da die Vorinstanz wesentliche Teile der Klage noch nicht beurteilt hat – eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der klägerischen Forderung und, soweit erforderlich, mit den beklagischen Verrechnungsforderungen, fehlt aufgrund des vorinstanzlichen Verfahrensausgangs gänzlich – und demnach auch der Sachverhalt in wesentlichen Teilen noch zu vervollständigen sein wird, ist die Sache zur Weiterführung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO).

5. Prozesskosten

5.1.

Bei der Rückweisung einer Sache an die Vorinstanz werden praxisgemäss die zweitinstanzlichen Gerichts- und Parteikosten (Art. 95 Abs. 2 und 3 ZPO) festgesetzt, verbunden mit der Anweisung an die Vorinstanz, diese im neuen Entscheid (ausgangsgemäss) zu verteilen (Art. 104 Abs. 4 ZPO; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_171/2020 vom 28. August 2020 E. 7.2). Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist bei einem Kostenstreitwert von Fr. 60'000.00 auf Fr. 4'970.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD) und wird mit dem von den beiden Klägern in derselben Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 aZPO).

5.2.

Zudem ist die Höhe der zweitinstanzlichen Parteientschädigung der Parteien zu bestimmen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT beträgt Fr. 9'470.00. Ausgehend davon ist die zweitinstanzliche Parteientschädigung der Parteien unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 und § 8 AnwT) einerseits und einer Auslagenpauschale von 3 % sowie der Mehrwertsteuer von 8.1 % anderseits je auf gerundet Fr. 6'327.00 (= Fr. 9'470.00 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081) festzusetzen.

Über die Verlegung der obergerichtlichen Prozesskosten wird die Vorinstanz im erneuten Entscheid zu befinden haben (Art. 104 Abs. 4 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung der beiden Kläger wird der Entscheid des Bezirksgerichts Aarau, Zivilgericht, vom 25. April 2024 (OZ.2022.9) aufgehoben und die Streitsache im Sinne der Erwägungen zur Weiterführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

2.1.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'970.00 festgesetzt; sie wird mit dem von den Klägern in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 aZPO).

2.2.

Die zweitinstanzlichen Parteientschädigungen der Kläger und des Beklagten werden auf je Fr. 6'327.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) festgesetzt.

3.

Über die Verlegung der obergerichtlichen Prozesskosten gemäss vorstehender Dispositivziffer 2 hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG):

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte

elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens liegt über **Fr. 30'000.00**.

Aarau, 30. April 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Das vorsitzende Mitglied:

Die Gerichtsschreiberin:

Holliger

Donauer