

ZVE.2023.51
(VZ.2023.2)

Entscheid vom 16. April 2024

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Möckli
 Gerichtsschreiberin Donauer

Klägerin **A.**_____ **AG,**
 [...]
 vertreten durch MLaw Lukas Müller, Rechtsanwalt,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Klage vom 6. März 2023 stellte die Klägerin beim Bezirksgericht Zuzach folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 8'269.75 zuzüglich Zins zu 5 % seit 14. Dezember 2021 zu bezahlen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST, zu Lasten des Beklagten. "

1.2.

Mit Klageantwort vom 27. März 2023 beantragte der Beklagte sinngemäss die Abweisung der Klage.

1.3.

Mit Replik vom 30. Mai 2023 hielt die Klägerin an den gestellten Rechtsbegehren fest.

1.4.

Mit Duplik vom 16. Juni 2023 hielt der Beklagte an seinem sinngemässen Antrag auf Abweisung der Klage fest.

1.5.

Am 28. August 2023 fand vor dem Bezirksgericht Zuzach, Präsidium des Zivilgerichts, eine Verhandlung statt, anlässlich derer die Parteien befragt wurden und zum Beweisergebnis Stellung nehmen konnten.

1.6.

Mit Entscheid vom 31. Oktober 2023 erkannte das Bezirksgericht Zuzach, Präsidium des Zivilgerichts:

" 1.

In Gutheissung der Klage wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin CHF 8'269.75 nebst Zins zu 5 % seit 14. Dezember 2021 zu bezahlen.

2.

2.1.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Pauschale für das Schlichtungsverfahren	CHF	300.00
b) der Entscheidgebühr für das Erkenntnisverfahren	CHF	<u>1'738.90</u>
Total	CHF	2'038.90

2.2.

Die Gerichtskosten von CHF 2'038.90 werden dem Beklagten auferlegt und mit den Vorschüssen der Klägerin von CHF 300.00 (Schlichtungsverfahren) und CHF 1'700.00 (Erkenntnisverfahren) verrechnet, sodass der Beklagte der Klägerin die Kosten von CHF 2'000.00 direkt zu ersetzen hat.

Der Beklagte hat dem Gericht CHF 38.90 nachzuzahlen.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 3'838.90 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen. "

2.

2.1.

Gegen diesen ihm am 7. November 2023 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob der Beklagte am 24. November 2023 fristgerecht Beschwerde und beantragte sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Abnahme weiterer Beweise.

2.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 22. Januar 2024 beantragte die Klägerin die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

2.3.

Mit Eingabe vom 5. März 2024 (Postaufgabe: 6. März 2024) beantragte der Beklagte mehrere Zeugeneinvernahmen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das zulässige Rechtsmittel gegen den vorliegenden erstinstanzlichen Endentscheid mit einem Streitwert von weniger als Fr. 10'000.00 ist die Beschwerde (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

1.2.

1.2.1.

Eine Beschwerde hat neben der in Art. 321 ZPO explizit erwähnten Begründung rechtsgenügende Rechtsmittelanträge zu enthalten; ohne solche ist auf sie nicht einzutreten. Grundsätzlich hat der Beschwerdeführer in den Rechtsmittelanträgen zum Ausdruck zu bringen, in welchem Umfang der Entscheid angefochten wird und wie die obere Instanz anstelle des angefochtenen Entscheids (materiell) anders entscheiden soll (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) [ZPO-Kommentar], 3. Aufl. 2016, N. 14 zu Art. 321 ZPO). Ungenügend ist deshalb grundsätzlich, wenn mit dem Rechtsmittel lediglich

die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides verlangt wird. 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).

Das Gesagte steht indes unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Insbesondere sind nicht zwingend formelle Rechtsmittelanträge erforderlich, wie sie anwaltliche Rechtsmitteleingaben praktisch immer enthalten. 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) unterliegende klagende Partei ebenso unzweideutig an einem vor erster Instanz (rechtsgenügend) gestellten Begehren vollumfänglich festhält.

1.2.2.

Die Beschwerde des Beklagten enthält keine Rechtsmittelanträge, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid abzuändern ist. Der Begründung der Beschwerde lässt sich jedoch entnehmen, dass er an seinem vor Vorinstanz sinngemässen Antrag auf Klageabweisung festhält.

1.2.3.

Nachdem die Frist- und Formvorschriften von Art. 321 ZPO erfüllt sind, ist auf die Beschwerde des Beklagten einzutreten.

2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (FREIBURGH/AUFHELDT, ZPO-Kommentar, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde zu begründen. Zu begründen bedeutet aufzuzeigen, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwieweit er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (vgl. FREIBURGH/AUFHELDT, ZPO-Kommentar, N. 15 zu Art. 321 ZPO). Es ist anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus

gezogenen rechtlichen Schlüsse anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Die Rechtsmittelinstanz ist somit grundsätzlich nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten; abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 321 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Immerhin ist die Rechtsmittelinstanz weder an die Argumente, die die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden, sondern wendet das Recht gemäss Art. 57 ZPO von Amtes wegen an (BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

3.

Betreffend den Beschwerdeantrag 3 (Beschwerde S. 8), das Obergericht solle das Verfahren an sich ziehen oder einem anderen Gericht übergeben, ist unklar, wie dieser gemeint ist. Das erstinstanzliche Verfahren ist vollständig durchgeführt und mit Entscheid vom 31. Oktober 2023 abgeschlossen worden. Sollte sich der Antrag auf eine allfällige Rückweisung an die Vorinstanz beziehen, erfolgt eine solche mit dem vorliegenden Beschwerdeentscheid nicht, weshalb er damit gegenstandslos wäre.

4.

4.1.

In prozessualer Hinsicht rügt der Beklagte, die Klägerin habe die Klagefrist nicht eingehalten, die Vorinstanz habe keine Zeugen- und (genügende) Parteibefragung durchgeführt, sie habe sein Replikrecht verletzt, der vorinstanzliche Richter sei für ihn nicht zu erreichen gewesen und habe seine Rechtsfragen nicht beantwortet.

Die Rügen betreffend der nicht oder nicht korrekt erfolgten Zeugen- resp. Parteibefragung sind nur insofern relevant, als dass die geforderten Beweisabnahmen zu einem anderen Ergebnis hätten führen können. Auf diese Rügen ist daher im Zusammenhang mit der materiellen Prüfung der klägerischen Forderung und der beklagten Gegenforderungen näher einzugehen (nachfolgend E. 10.).

4.2.

Der Beklagte beantragt im Beschwerdeverfahren erneut, es sei zu überprüfen, ob die Klagefrist eingehalten worden sei (Beschwerde S. 4 Antrag 6). Er führt jedoch nicht näher aus, weshalb die Klage vom 6. März 2023 nicht fristgerecht eingereicht worden sein soll. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Klagebewilligung des Friedensrichteramts Kreis [...] am 17. November 2022 erteilt und der Klägerin gleichentags zugestellt wurde (Klagebeilage 2). Die Klagefrist beträgt drei Monate (Art. 209 Abs. 3 ZPO).

Berechnet sich eine Frist nach Monaten, so endet sie im letzten Monat an dem Tag, der dieselbe Zahl trägt wie der Tag, an dem die Frist zu laufen begann (Art. 142 Abs. 2 ZPO). Wie bereits die Vorinstanz mit Verfügung vom 16. März 2023 (act. 22) korrekt festgestellt hat, ist die Klagefrist von drei Monaten gemäss Art. 209 Abs. 3 ZPO – unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes vom 18. Dezember 2022 bis und mit 2. Januar 2023 (Art. 145 Abs. 1 it. a ZPO) – mit der Postaufgabe der Klage am 6. März 2023 gewahrt.

4.3.

4.3.1.

Der Beklagte macht geltend, sein Replikrecht sei verletzt worden, indem ihm die ihrerseits gestützt auf das Replikrecht eingereichte Stellungnahme der Klägerin zur Duplik vom 7. Juli 2023 (act. 80 ff.) mit Verfügung vom 10. Juli 2023 (act. 86) nur zur Kenntnisnahme zugestellt worden sei ohne Hinweis, dass er darauf reagieren könne (Beschwerde S. 2).

4.3.2.

Aus der Garantie des rechtlichen Gehörs folgt das Recht einer Partei, sich im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu den Stellungnahmen und Vernehmlassungen der anderen Verfahrensparteien zu äussern. Dieses Äusserungsrecht ("Replikrecht") steht einer Prozesspartei unabhängig davon zu, ob die eingereichte Eingabe neue Tatsachen oder rechtliche Argumente enthält und ob sie im Einzelfall geeignet ist, den richterlichen Entscheid zu beeinflussen (Urteil des Bundesgerichts 5D_117/2021 vom 27. Januar 2022 E. 2.1; BGE 137 I 195 E. 2.3.1). Es besteht auch unabhängig davon, ob ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet, eine Frist zur Stellungnahme angesetzt oder die Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme oder zur Orientierung zugestellt worden ist (BGE 138 I 484 E. 2.2). Es ist Sache der Parteien und nicht des Gerichts zu beurteilen, ob eine neue Eingabe oder ein neues Beweismittel Bemerkungen erfordert (Urteil des Bundesgerichts 5D_117/2021 vom 27. Januar 2022 E. 2.1 mit Hinweisen). Demgegenüber ist es Aufgabe des Gerichts, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht der Parteien zu gewährleisten. Hierzu kann das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel anordnen oder den Parteien Frist für eine allfällige Stellungnahme ansetzen. Es kann Eingaben aber auch lediglich zur Kenntnisnahme zustellen, wenn von den Parteien erwartet werden kann, dass sie umgehend unaufgefordert Stellung nehmen oder eine Stellungnahme beantragen (BGE 138 I 484 E. 2.4).

4.3.3.

Vorliegend war bereits die Duplik der Klägerin mit Verfügung vom 19. Juni 2023 (act. 75) bloss zur Kenntnisnahme zugestellt worden und die Eingabe der Klägerin vom 7. Juli 2023 erfolgte gestützt auf ihr Replikrecht. Der Beklagte war zwar nicht anwaltlich vertreten, hätte aber daraus schliessen können, dass auch er trotz Zustellung "zur Kenntnisnahme" gestützt auf

sein Replikrecht darauf wieder hätte reagieren können. Unabhängig davon fand aber vor der Entscheidung noch die Verhandlung vom 28. August 2023 statt, an welcher der Beklagte teilnahm und sich nochmals äussern konnte und sich effektiv auch geäussert hat (act. 92 ff.). Eine Verletzung seines Replikrechts ist daher nicht ersichtlich.

4.4.

Der Beklagte bringt mit der Beschwerde vor (S. 4), der vorinstanzliche Richter sei nicht zu erreichen gewesen bzw. habe ihm keine Rechtsfragen beantwortet. Der Beklagte konnte jedoch seinen Standpunkt im Prozess sowohl im Rechtsschriftenwechsel als auch in der Verhandlung vorbringen, weshalb die Rüge der fehlenden Erreichbarkeit nicht nachvollzogen werden kann. Aufgrund der Pflicht des Richters zur Unparteilichkeit ist eine Beantwortung von Rechtsfragen der Parteien zudem nur mit grösster Zurückhaltung möglich. Welche Rechtsfrage des Beklagten unbeantwortet geblieben ist, spezifiziert er nicht, weshalb auch nicht weiter geprüft werden kann, ob und inwiefern eine entsprechende Frage von der Vorinstanz zu beantworten gewesen wäre. Grundsätzlich stehen für die rechtliche Beratung der Parteien Rechtsanwälte zur Verfügung, wobei der Beklagte jedoch auf den Beizug eines solchen verzichtete (vgl. Verfügung vom 9. März 2023, act. 15, und Eingabe vom 15. März 2023, act. 17).

5.

Der Beklagte beauftragte die Klägerin bereits mehrere Jahre vor Entstehung der Klageforderung mit Hausmeisterarbeiten in der ihm gehörenden Liegenschaft "[...]" in Q. _____ ([...]; Klage N. 4 ff.). Am 10. September 2021 kündigte der Beklagte das entsprechende Vertragsverhältnis fristlos (Klage N. 15; Klageantwort zu N. 18). Die Schlussrechnung der Klägerin vom 14. Oktober 2021 (Klagebeilage 6) im Betrag von Fr. 8'269.75 beglich der Beklagte nicht (Klage N. 18); diese entspricht der geltend gemachten Klageforderung.

6.

6.1.

Zu dieser Klageforderung führte die Vorinstanz aus, es bestehe unbestrittenermassen ein Auftragsverhältnis. Ebenfalls unbestritten sei, dass eine Tagespauschale von Fr. 400.00, eine Entschädigung von Fr. 15.00 pro Hauptmahlzeit und Fr. 12.00 für jedes Frühstück sowie das Ersetzen von Verbrauchsmaterial zum Preis der effektiven Anschaffungskosten vereinbart worden sei. Die nicht die Arbeitstage bzw. Mahlzeiten betreffenden Punkte der Rechnung der Klägerin (Auslagen für Material) habe der Beklagte ebenfalls nicht bestritten. Somit sei die geltend gemachte Forderung der Klägerin in der Höhe von Fr. 8'269.75 geschuldet. Hinzu komme, dass der Beklagte bedingungslos die Verrechnung beantragt habe und somit mindestens indirekt die Forderung anerkannt habe (angefochtener Entscheid E. 3.4.6).

6.2.

Der Beklagte wehrt sich mit der Beschwerde gegen die Feststellung, dass er die Klageforderung mit einem bedingungslosen Antrag auf Verrechnung anerkannt habe. Gemäss seiner Duplik (ad N. 19, S. 6, act. 73) habe er "Forderungen und Rechnungskürzungen" geltend gemacht (Beschwerde S. 3 und 5).

6.3.

Grundsätzlich ist dem Beklagten zu folgen, dass die von einem Laien verwendete Formulierung "Rechnungskürzung" nicht ohne Weiteres auf eine Verrechnung schliessen lässt. Eine Rechnung kann aus verschiedenen Gründen nicht vollständig bezahlt bzw. "gekürzt" werden, etwa wenn die in Rechnung gestellten Leistungen nicht vereinbart oder nicht erbracht worden sind (dann würde die Forderung bestritten), aber auch, wenn der Rechnungsempfänger der in Rechnung gestellten Forderung (verrechnungsweise) eine Gegenforderung gegenüberstellt (dann wird die Forderung anerkannt, ansonsten eine Verrechnung nicht möglich wäre). Es ist damit gestützt auf die Behauptungen des Beklagten vor Vorinstanz zu eruieren, welche Gründe für die "Rechnungskürzung" er vorgebracht hat.

6.4.

Die der Klageforderung zugrundeliegende Rechnung vom 14. Oktober 2021 (Klagebeilage 6) hatte Leistungen der Klägerin im August und September 2021 zum Gegenstand (vgl. Klage N. 18 ff., act. 8 ff.).

6.5.

Die dieser Klageforderung entgegengehaltene "Gegenforderung" des Beklagten bezifferte dieser auf Fr. 11'080.00. Sie setzte sich aus folgenden (sinngemäss wiedergegebenen) Positionen zusammen:

- (1.) Die Klägerin habe im Juni 2021 6 Übernachtungen (Spesen) im Umfang von Fr. 360.00 zu viel verrechnet (Klageantwort zu N. 10, act. 25, und Duplik S. 6, act. 73);
- (2.) Es sei eine Tätigkeit der Klägerin im Auftrag des Beklagten von 22 Tagen jährlich vereinbart gewesen; die Leistungen im August und September 2021 seien über die vereinbarte Anzahl Arbeitstage hinausgegangen, weshalb diesbezügliche Leistungen (und Spesen) im Umfang von Fr. 3'520.00 vom Auftrag nicht erfasst seien (Klageantwort zu N. 18, act. 26, und Duplik S. 6; act. 73);
- (3.) Die Klägerin sei verantwortlich für die Verschmutzung von 6 "Balkonläden"; für die Reinigung und das Neustreichen mache der Beklagte Fr. 1'000.00 geltend (Klageantwort zu N. 18, act. 26, und Duplik S. 6; act. 73);

- (4.) Die Klägerin habe ohne Erlaubnis ein Zimmer der Liegenschaft als Lager genutzt, weshalb der Beklagte eine "Zimmermiete" von Fr. 2'000.00 geltend mache (5 Jahre à Fr. 100.00 x 4 Monate; Klageantwort zu N. 19, act. 27, und Duplik S. 6; act. 73);
- (5.) Die Klägerin habe Ein- und Auslagerungen in das widerrechtlich belegte Zimmer während der "Arbeitszeit" vorgenommen, weshalb der Beklagte ihr für 5 Jahre je einen "Arbeitstag" im Umfang von insgesamt Fr. 2'000.00 belaste (Klageantwort zu N. 19, act. 27, und Duplik S. 6; act. 73).

6.6.

Von diesen vom Beklagten vorgebrachten Gegenpositionen bezieht sich nur die zweite direkt auf die Klageforderung; der Beklagte macht diesbezüglich geltend, die eingeklagten Leistungen seien vertraglich nicht vereinbart gewesen, da sie über den (angeblich) vertraglich vereinbarten Leistungsumfang von 22 Tagen hinausgegangen seien.

Die Vorinstanz führte dazu zusammenfassend aus (angefochtener Entscheidung E. 3.4.4 und 4.), der Beweis der Vereinbarung einer jährlichen Tätigkeit im Umfang von 22 Arbeitstagen obliege dem Beklagten. Der Beklagte vermöge keine Beweise ins Recht zu legen, wonach eine Tätigkeit im Umfang von jährlich 22 Tagen vereinbart gewesen sein solle, weshalb weiterhin von der Vereinbarung einer pauschalen Entschädigung pro geleisteten Arbeitstag auszugehen sei. Mangels einer Vereinbarung einer jährlichen Tätigkeit von maximal 22 Arbeitstagen bestehe keine Forderung des Beklagten auf ein "Guthaben von Fr. 3'520.00".

Auf diese zutreffenden Erwägungen kann verwiesen werden. Der Beschwerdeführer wiederholt zwar mit der Beschwerde soweit nachvollziehbar seinen diesbezüglichen Standpunkt (Beschwerde S. 8 f.), vermag jedoch weiterhin nicht auf einen rechtzeitig vor Vorinstanz vorgebrachten Beweis zu verweisen, dass für die vereinbarten (Hauswart-)Leistungen ein Kostendach bzw. eine Beschränkung der jährlich zu leistenden Arbeitstage vereinbart worden wäre.

Weitere Behauptungen, dass die der Klageforderung zugrundeliegenden Leistungen zu den in Rechnung gestellten Ansätzen nicht vereinbart oder tatsächlich nicht erbracht worden wären, brachte der Beklagte nicht rechtzeitig im vorinstanzlichen Verfahren vor. Soweit er mit der Beschwerde in Frage stellt, ob die Klägerin die verrechneten Arbeitsleistungen überhaupt erbracht hat, erfolgt dieser Einwand verspätet und kann nicht mehr berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2). Somit hat die Vorinstanz die Klageforderung zu Recht als ausgewiesen erachtet. Zu prüfen bleibt, ob der Beklagte seine von ihm geltend gemachten Gegenforderungen (oben ausgeführte Gegenpositionen 1-3 und 5) zur Verrechnung bringen konnte.

7.

Zur Forderung betreffend die (angeblich) zu Unrecht verrechneten Übernachtungen vom Juni 2021 (oben ausgeführte Gegenposition 1) führte die Vorinstanz aus, der Beklagte bestreite nicht, dass eine Vereinbarung bestanden habe, dass auswärtige Übernachtungen bezahlt würden. Ob tatsächlich eine Vereinbarung bezüglich eines Gratiszimmers bestanden habe bzw. ob der Vertreter der Klägerin als selbständiger Auftragnehmer von dieser Vereinbarung habe profitieren können, könne offenbleiben. Denn hätte eine solche Vereinbarung bestanden, so habe der Beklagte die gesamte Rechnung vom 30. Juni 2023 [*recte*: 2021] ohne jegliche Beanstandungen und insbesondere in Kenntnis einer allfälligen Gratiszimmervereinbarung bezahlt. Folglich habe der Beklagte freiwillig eine Nichtschuld erfüllt. Dem Beklagten stehe somit keine (Rück-)Forderung von Fr. 360.00 zu (angefochtener Entscheid E. 4.6.2.)

Der Beklagte setzt sich mit dieser zutreffenden Begründung in seiner Beschwerde nicht auseinander. Gemäss Art. 63 Abs. 1 OR kann eine freiwillig und irrtumsfrei bezahlte Nichtschuld nicht zurückgefordert werden. Mit seiner Klageantwort (zu N. 14) führte der Beklagte ausdrücklich aus, er habe die Juni-Rechnung bezahlt, obwohl er schon damals gewusst habe, dass die Übernachtungen nicht in Ordnung gewesen seien. Eine Rückforderung scheidet demnach aus.

8.

Zur Forderung betreffend die (angeblich) verschmutzten "Balkonläden" (oben ausgeführte Gegenposition 3) erwog die Vorinstanz insbesondere, der Beklagte habe nicht aufgezeigt, auf welchen Rechtsgrund er diese stütze. Sofern eine Vertragsverletzung geltend gemacht werde, habe der Beklagte in der Duplik sinngemäss selber einen Schaden verneint, da die Reinigung und das Neustreichen in Fronarbeit und damit in freiwilliger unbezahlter Arbeit ausgeführt worden seien. Mangels Schaden bestehe keine Forderung (angefochtener Entscheid E. 4.6.3.).

Mit diesen Ausführungen setzt sich der Beklagte mit seiner Beschwerde nicht auseinander. Insbesondere bestreitet er auch die Feststellung der Vorinstanz nicht, dass die Reinigung und das Neustreichen in freiwilliger unbezahlter Arbeit erfolgt sei. Mangels rechtlich relevantem, finanziellen Schadens ist somit auch keine Rechtsgrundlage für eine Forderung ersichtlich.

Den Zeugen C._____ rief der Beklagte in der Duplik (zu N. 12, S. 5, act. 72) sinngemäss zur Behauptung an, dass er die "Balkonläden" gereinigt und neu gestrichen habe. Da diese Behauptung, selbst wenn der Zeuge sie bestätigte, nichts daran ändert, dass dem Beklagten mangels Schadens daraus keine Forderung gegenüber der Klägerin entstanden ist, hat die

Vorinstanz diesbezüglich zu Recht auf die Befragung des Zeugen C._____ verzichtet.

9.

Zur Forderung aus der unerlaubten Zimmernutzung (oben ausgeführte Gegenposition 4) bzw. der in diesem Zusammenhang stehenden Rückforderung wegen zu Unrecht verrechneter Arbeitszeit (oben ausgeführte Gegenposition 5) führte die Vorinstanz unter anderem aus, der Beklagte mache sinngemäss einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung geltend. Er habe diesen jedoch nicht weiter substantiiert und keine Beweise, dass eine solche stattgefunden habe, ins Recht gelegt (angefochtener Entscheid E. 4.6.5.).

Mit der Klageantwort brachte der Beklagte dazu vor, am Tag der Kündigung (10. September 2021) habe er beobachtet, dass der Vertreter der Klägerin eigenes Material in grosser Eile abtransportiert habe. An der Friedensrichterverhandlung habe der Vertreter der Klägerin zugegeben, einen bestimmten Raum (der beklagtischen Liegenschaft) benützt zu haben (Klageantwort zu N. 19, act. 27). Diese Behauptungen wurden mit der Replik (N. 13, act. 55) bestritten. Mit der Duplik (zu N. 13, act. 72) hielt der Beklagte an dieser Forderung fest. Verschiedene Personen könnten die Aussagen an der Friedensrichterverhandlung bestätigen. Weitere Personen (C._____, D._____, E._____) hätten die vielen und raschen Transportfahrten (am Kündigungstag) ebenfalls beobachten können.

An der Verhandlung fragte der Gerichtspräsident bezüglich der Gegenposition 4 beim Beklagten nach, wie er darauf komme, rückwirkend für 5 Jahre einen "Abzug" von Fr. 2'000.00 (5 Jahre x 4 Monate x Fr. 100.00) zu verlangen. Dazu führte der Beklagte aus, es sei für das Zimmer, dass die Klägerin (bzw. ihr Vertreter) vermutlich widerrechtlich die ganze Zeit benutzt habe (Protokoll S. 4 f., act. 90 f.).

Bereits die Vorinstanz wies darauf hin, dass Aussagen, welche an einer Schlichtungsverhandlung getätigt werden, gestützt auf Art. 205 Abs. 1 ZPO für den weiteren Prozess unbeachtlich sind. Soweit der Beklagte behauptet, der Vertreter der Klägerin habe am Kündigungstag Material aus der beklagtischen Liegenschaft abtransportiert, lässt sich, selbst wenn diese Behauptung mittels Partei- und Zeugenbefragung erstellt werden könnte, daraus keine fünfjährige Nutzung ableiten (welche selbst der Beklagte nur vermutet). Diese Forderung des Beklagten scheitert damit, unabhängig davon, ob und auf welche rechtliche Grundlage sie sich stützen könnte, bereits am fehlenden Beweis des vom Beklagten vorgebrachten Tatsachensfundaments. Auch in diesem Zusammenhang durfte die Vorinstanz daher auf eine Zeugen- oder weitere Parteibefragung verzichten. Sie hat den Anspruch des Beklagten (oben ausgeführte Gegenpositionen 4 und 5) zu Recht verneint.

10.

Insgesamt ist in keiner der erheblichen Sachverhaltsfragen ersichtlich, dass eine Zeugen- oder weitergehende Parteibefragung zu einem anderen Ergebnis hätte führen können, soweit die entsprechenden Zeugenbefragungen überhaupt ausreichend und rechtzeitig beantragt worden sind. Die Vorinstanz befragte sowohl F. _____ als Vertreter der Klägerin als auch den Beklagten (Protokoll vom 28. August 2023, act. 89 ff.). Bei der Befragung von F. _____ hatte der Beklagte die Möglichkeit, Ergänzungsfragen zu stellen (und stellte eine). Der Richter kam seiner Pflicht im vereinfachten Verfahren, durch entsprechende Fragen darauf hinzuwirken, dass die Parteien ungenügende Angaben zum Sachverhalt ergänzen und die Beweismittel bezeichnen, (Art. 247 Abs. 1 ZPO) nach, indem er bezüglich der Forderung betreffend "Zimmermiete" beim Beklagten nachfragte. Inwiefern er den Beklagten bei seinem Sachvortrag noch weiter hätte unterstützen können und müssen, ist nicht ersichtlich.

11.

Im Ergebnis ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass die Klageforderung berechtigt ist, die Gegenforderungen des Beklagten hingegen nicht. Sie hat die Klage folgerichtig gutgeheissen. Dementsprechend ist die Beschwerde abzuweisen.

12.

Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kostenstreitwert im Beschwerdeverfahren von Fr. 8'269.75 sind die Gerichtskosten auf Fr. 1'700.00 (§ 7 Abs. 1 VKD) festzusetzen. Diese werden mit dem vom Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Der Beklagte ist zudem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT beträgt beim vorliegenden Kostenstreitwert Fr. 2'884.00. Ausgehend davon ist die der Klägerin zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT), des Rechtsmittelabzugs von 25 % nach § 8 AnwT, einer Auslagenpauschale von 3 % sowie der Mehrwertsteuer auf (gerundet) Fr. 1'925.00 (Fr. 2'884.00 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081) festzusetzen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde des Beklagten wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'700.00 wird dem Beklagten auferlegt.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Pateientschädigung für das Beschwerdeverfahren in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 1'925.00 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. 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. 90, 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 unterschreitet **Fr. 30'000.00**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 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 verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 16. April 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Lindner

Donauer