

ZVE.2024.44
(VZ.2022.13)

Entscheid vom 26. Juni 2025

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Holliger
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin Donauer

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Stutz,
 [...]

Beklagte **B._____,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Christina Schlegel,
 [...]
 substituiert durch Rechtsanwältin Kerstin Habegger,
 [...]

Gegenstand Forderung aus Mietverhältnis

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Beklagte ist Eigentümerin der Liegenschaft "[...]" in Q.____ (GB Q.____ Nr. aaa). Am 21. März 2013 schlossen die Beklagte (bzw. deren Rechtsvorgängerin C.____) und die Klägerin einen Mietvertrag für gewerbliche Räume.

2.

2.1.

Mit Klage vom 10. Februar 2022 an das Bezirksgericht Baden stellte die Klägerin folgende Anträge:

" 1.

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2018 / 2019 und 2019 / 2020 sei nach Massgabe der nachstehenden Ausführungen zu modifizieren und abzuändern, Beweisergebnis ausdrücklich vorbehalten.

2.

Folgerichtig seien auch die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen 2013 / 2014, 2014 / 2015, 2015 / 2016, 2016 / 2017 und 2017 / 2018 nach Massgabe der geänderten Rahmenbedingungen und Prämissen gemäss Antrag Ziff. 1 hievore mutatis mutandis ebenfalls zu modifizieren und abzuändern bzw. anzupassen, Beweisergebnis ausdrücklich vorbehalten.

3.

Im Sinne eines Prozessantrages: Das vorliegende Verfahren sei mit dem parallelen Klageverfahren i.S. D.____ vs. dieselbe Beklagte zu vereinen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagte."

2.2.

Mit Klageantwort vom 8. Juni 2022 beantragte die Beklagte das Nichteintreten auf, eventualiter die Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Klägerin.

2.3.

Mit Replik vom 29. September 2022 stellte die Klägerin folgenden Antrag:

" Festhalten an der Klage. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin mindestens einen Betrag von CHF 14'678.45 zu bezahlen, definitives Beweisergebnis ausdrücklich vorbehalten.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. 7.7 % MWST zu Lasten der Beklagten."

2.4.

Mit Duplik vom 17. November 2022 hielt die Beklagte an ihren Anträgen fest.

2.5.

Am 15. März 2024 fand vor dem Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts, eine Verhandlung statt, anlässlich derer die Zeugen E._____ und F._____ sowie die Parteien wie auch G._____ (Kläger im Parallelverfahren VZ.2022.112 gegen dieselbe Beklagte) befragt wurden und die Parteien zum Beweisergebnis Stellung nehmen konnten.

2.6.

Mit Entscheid vom 15. März 2024 erkannte die Präsidentin des Bezirksgericht Baden folgendes:

" 1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr von	Fr. 3'000.00
b) den Kosten für das Schlichtungsverfahren	Fr. 300.00
Total	<u>Fr. 3'300.00</u>

2.2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 3'000.00 wird der Klägerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss von Fr. 1'800.00 verrechnet. Sie hat dem Gericht Fr. 1'200.00 nachzuzahlen.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 6'300.00 (MWST und Auslagen inkl.) zu bezahlen. "

3.

3.1.

Die Klägerin erhob am 28. Oktober 2024 gegen diesen ihr am 26. September 2024 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid fristgerecht Berufung und stellte folgende Anträge:

" 1.

Das Urteil des Bezirksgerichts Baden, Präsidium Zivilgericht, Baden vom 15.03.2024, sei vollumfänglich aufzuheben und die Klage gutzuheissen.

2.

Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Baden, Präsidium Zivilgericht, Baden vom 15.03.2024, vollumfänglich aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten der Berufungsbeklagten, eventualiter teilweise zu Lasten der Staatskasse."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 13. Dezember 2024 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Klägerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort unterlegen, sodass sie durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Der für die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) ist erreicht. Die Frist für die Einreichung der Berufung wurde eingehalten.

2.

2.1.

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

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/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Komm.], 4. Aufl. 2025, N 36 zu Art. 311 ZPO). Zu 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 und 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 und 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3 und 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; 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 und 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; REETZ/THEILER, ZPO-Komm., a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; HUNGERBÜHLER/BUCHER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, N. 31 zu Art. 311 ZPO; 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.). Enthält ein Entscheid mehrere selbständige Begründungen oder eine Haupt- und eine Eventualbegründung, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln, muss sich der Berufungskläger in der Berufungsschrift mit allen Begründungen auseinandersetzen. Unterlässt er dies, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Urteil des Bundesgerichts 4A_133/2017 vom 20. Juni 2017 E. 2.2; HUNGERBÜHLER/BUCHER, a.a.O., N. 42 zu Art. 311 ZPO).

Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie kann sich grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und der Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist aber inhaltlich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). 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).

2.2.

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

3.

Die Klägerin beantragt die Abänderung der Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2013 bis 2018 bzw. die Verpflichtung der Beklagten zur Bezahlung von Fr. 14'678.45.

4.

4.1.

Die Klägerin beanstandet die von der Vorinstanz angewendeten Verfahrensgrundsätze (Berufung Ziff. 2 Rz. 6 ff.). Sie führt dazu im Wesentlichen aus, bei mietrechtlichen Verfahren mit einem Streitwert unter Fr. 30'000.00 gelte die soziale Untersuchungsmaxime und der Sachverhalt werde vom Gericht von Amtes wegen festgestellt. Die Vorinstanz beschränke sich vorliegend auf ein "Mitwirken", hätte den Sachverhalt aber erforschen müssen. Das Resultat dieser falschen Vorgehensweise habe zu diesem Urteil geführt.

4.2.

Die Klägerin führt grundsätzlich zwar korrekt aus, dass gemäss Art. 247 Abs. 2 ZPO das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt. Sie verkennt jedoch, dass im Geltungsbereich von Art. 247 Abs. 2 ZPO es grundsätzlich Sache der Parteien bleibt, das Tatsächliche des Streites vorzutragen und die Beweismittel zu nennen (MAZAN, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 13 zu Art. 247 ZPO). Die beschränkte Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien keineswegs von der Pflicht, bei der Sachverhaltsermittlung und Beweiserhebung mitzuwirken. Die Rechtsprechung hat immer wieder klar gemacht, dass der Richter zwar verpflichtet ist, die Parteien bezüglich des erheblichen Sachverhalts und allfälliger Beweismittel zu befragen, dass die Parteien die wesentlichen Behauptungen jedoch selbst vorbringen müssen und die gerichtliche Untersuchungspflicht die Mitwirkung der Parteien nicht vollständig ersetzt (vgl. BGE 141 III 569, 575 E. 2.3.1). Die Klägerin führt denn auch mit keinem Wort aus, was die Vorinstanz genauer hätte abklären müssen bzw. zu welchen Beweismitteln die Vorinstanz was hätte nachfragen müssen. Es bleibt somit unverständlich, was die Klägerin aus den ausschweifenden Ausführungen zu den Verfahrensgrundsätzen zu ihren Gunsten ableiten will. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich damit.

5.

5.1.

Die Vorinstanz führt aus (angefochtener Entscheid E. 4.3), bezüglich der Lage sei die Klägerin bei Vertragsschluss in Kenntnis darüber gewesen, wo sich die Mietfläche befinde [...]. Weiter sehe Ziff. 1.1 des Mietvertrags eine Heiz- und Betriebskosten-Akontozahlung von jährlich Fr. 9'960.00 vor. Die Details zu den Nebenkosten seien Ziff. 5 des Mietvertrags zu entnehmen. Die Auflistung enthalte unter anderem Service-Abonnemente und Wartungsverträge, Kehrrichtabfuhr, Hauswartung und Umgebungsarbeiten, wobei die Vermieterin ebenfalls gemäss Ziff. 5 den Verteilschlüssel bestimmt habe. Die Definition der Gemeinschaftsanlagen sei in Ziff. 14 enthalten, wobei die wichtigsten Gemeinschaftsanlagen auch noch aufgezählt würden. Den Bestimmungen sei zu entnehmen, dass die Klägerin über die Höhe der anfallenden Nebenkosten, die Gemeinschaftsanlagen sowie über den Inhalt der Nebenkosten informiert gewesen sei. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Klägerin ihren Willen aufgrund einer falschen oder fehlenden Vorstellung über den Sachverhalt, welcher sie als notwendige Grundlage des Vertragsschlusses habe betrachten dürfen, gebildet haben soll.

5.2.

Die Klägerin führt im Wesentlichen aus (Berufung Ziff. 3 Rz. 22 ff.), sie habe in ihrer Replik ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen sie sich in einem Irrtum befunden habe, als sie den Mietvertrag mit der Beklagten abgeschlossen habe. Der Grundlagenirrtum könne sich auch auf künftige Tatsachen beziehen. Die Zusammensetzung und das Ausmass sowie die

Plausibilität und aktenmässige Information über die Heiz- und Betriebskostenabrechnung bilde eine elementare Grundvoraussetzung eines Mietvertrags. Daher seien die aufgetretenen Kostensteigerungen, die fehlende Information durch die Beklagte sowie die mangelnde Transparenz bei den Hauswartungsarbeiten Grund genug für die Klägerin, einem Irrtum unterlegen zu sein. Der Irrtum habe bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestanden, zumal der Klägerin nicht habe bewusst sein können, welches Ausmass die Nebenkosten annehmen würden. Daher sei diese zukünftige, im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages aber noch nicht bekannte Entwicklung der Hauptpositionen bei der Bildung des Irrtums zu berücksichtigen. Untauglich und als unzutreffend erachtet die Klägerin das Argument der Vorinstanz, wonach der Klägerin aufgrund der Akontobeiträge von Fr. 9'960.00 von Beginn weg klar gewesen sei, mit welchen Nebenkosten sie rechnen müsse. Nicht das Akonto definiere die Heiz-, Neben- und Betriebskostenabrechnung, sondern erst die konkret bezifferte und mit Belege ausgewiesene Abrechnung darüber. Gemäss Mietvertragsänderung mit Wirkung ab 1. Juli 2016 sei das Akonto von Fr. 830.00 monatlich auf Fr. 510.00 monatlich gesenkt worden. Somit habe die Klägerin nicht gewusst und auch nicht wissen können, was auf sie zukomme, sondern erst die konkret bezifferte Heiz-, Neben- und Betriebskostenabrechnung habe ihr das Ausmass der Kosten offenbart. Folglich habe sich die Klägerin sehr wohl im Irrtum darüber befunden, mit welchen Nebenkosten sie zu rechnen habe.

5.3.

5.3.1.

Nach Art. 257a Abs. 2 OR dürfen Nebenkosten dem Mieter nur dann gesondert belastet werden und sind nicht im Nettomietzins inbegriffen, wenn die Parteien dies ausdrücklich so vereinbart haben. Eine entsprechende Vereinbarung kann vorsehen, dass die ausdrücklich bezeichneten Nebenkosten mit einer Pauschale abgegolten werden oder dass sie mindestens einmal jährlich abgerechnet werden, wobei der Mieter in der Regel Akontozahlungen leistet (BGE 132 III 24 E. 3.1). Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Legt der Vermieter die periodische Abrechnung nicht vor, ist diese nicht detailliert und nachvollziehbar, verweigert der Vermieter die Einsicht in die Belege oder gelingt ihm der Nachweis der behaupteten Kosten nicht, so kann der Mieter die geleisteten Akontozahlungen zurückfordern oder mit offenen Mietzinsen verrechnen (WEBER, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2020, N. 8 zu Art. 257a OR).

Der Begriff "Akontozahlung" deutet darauf hin, dass es sich bei den unter diesem Titel erbrachten Leistungen bloss um vorläufige Zahlungen handelt, die gemäss korrekt zu erfolgender Abrechnung an die jährlich aufgelaufenen und vom Mieter vertragsgemäss geschuldeten Nebenkosten anzurechnen sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_433/2020 vom 4. März

2021 E. 2.1). Die Vereinbarung der Akontozahlung unter Abrechnungspflicht muss deshalb nach Treu und Glauben dahingehend ausgelegt werden, dass die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch auszugleichen ist, sei es durch einen Nachschuss des Schuldners oder eine Rückleistung des Gläubigers (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_433/2020 vom 4. März 2021 E. 2.1).

5.3.2.

Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ist ein Vertragsschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des anderen zum Vertragsabschluss verleitet worden, so ist der Vertrag für ihn auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Ein wesentlicher Irrtum gemäss Art. 23 OR liegt u.a. dann vor, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betrifft, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR, sogenannter Grundlagenirrtum). Vorausgesetzt wird damit nebst einem Irrtum als solchem, dass dieser einen Sachverhalt beschlägt, der für den Irrenden subjektiv eine unerlässliche Voraussetzung ("conditio sine qua non") dafür war, den Vertrag überhaupt oder jedenfalls mit dem betreffenden Inhalt abzuschliessen. Der fragliche Sachverhalt muss ausserdem auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrags erscheinen (BGE 136 III 528 E. 3.4.1).

Aus Art. 26 OR lässt sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR auch dann vorliegen kann, wenn der Irrtum auf die Fahrlässigkeit des Irrenden zurückzuführen sein sollte. Durch Fahrlässigkeit wird dem Irrenden eine Berufung auf Grundlagenirrtum demnach grundsätzlich nicht abgeschnitten, sondern sie führt im Allgemeinen nur, aber immerhin, dazu, dass er seiner Gegenseite nach Massgabe von Art. 26 OR Schadenersatz zu leisten hat (BGE 130 III 49 E. 2.3). Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bildet allerdings der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR), wobei Treu und Glauben bezüglich des Grundlagenirrtums in Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR noch zusätzlich betont wird. Kümmert sich etwa eine Partei bei Vertragsschluss nicht um die Klärung einer bestimmten, sich offensichtlich stellenden Frage, kann dies bewirken, dass die Gegenseite daraus nach Treu und Glauben den Schluss ziehen darf, der entsprechende Umstand werde vom Partner nicht als notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet (BGE 129 III 363 E. 5.3, 117 II 218 E. 3b). Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums ist in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen. Ein fahrlässiges Verhalten kann somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen

(BGE 117 II 218 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 4A_29/2022 vom 19.4.2022 E. 2.1 m.w.H.).

5.4.

Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, hatte die Klägerin bei Vertragsunterzeichnung Kenntnis über die Lage und Situation des Mietobjekts. Ziffer 5 des Mietvertrags (Klagebeilage 1) beinhaltet eine ausführliche Auflistung, welche Nebenkosten im Nettomietzins nicht inbegriffen und zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind (inkl. Heiz- und Warmwasserkosten; Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial und Weiterbildungskosten; Reinigung aller öffentlichen Flächen; Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen; Serviceabonnemente für Flachdachkontrolle, Lift, Maschinen, Geräte und Anlagen etc.). Ziffer 14 desselben Mietvertrages enthält zudem eine Definition der Gemeinschaftsanlagen. Diesen Bestimmungen hat die Klägerin mit Vertragsunterzeichnung zugestimmt. Damit hatte sie bereits bei Vertragsschluss Kenntnis darüber, dass sie auch Kosten für die Gemeinschaftsanlagen zu tragen hat. Die Klägerin hätte sich zudem bei den Vertragsverhandlungen bei der Beklagten bezüglich der Umstände, bei denen sie einen Irrtum geltend macht (Ausmass und Verteilschlüssel), informieren können und auch müssen (vgl. auch Berufungsantwort Rz. 22). So ist betreffend Ausmass der Nebenkosten der Vermieter bei vereinbarten Akontobeiträgen nicht verpflichtet, von sich aus dem Mieter während der Vertragsverhandlungen die vermutliche Höhe der Nebenkosten mitzuteilen (vgl. BIBER, in: Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 4 zu Art. 257-257b). Es ist einem allfällig Irrrenden aufgrund des Grundsatzes von Treu und Glauben auch verwehrt, sich auf einen Irrtum zu berufen, wenn er sich bei Vertragsschluss nicht um die Klärung einer bestimmten, sich offensichtlich stellenden Frage, gekümmert hatte (vgl. etwa BGE 129 III 363 E. 5.3). Zudem ist niemand verpflichtet, den anderen über Umstände aufzuklären, die dieser bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen. Eine Aufklärungspflicht besteht nur, wenn vom Irrrenden nicht einmal erwartet werden kann, dass er die zur Beseitigung seines Irrtums erforderlichen Fragen (sei es dem Verhandlungspartner oder einem Dritten) stellt (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 11. Aufl. 2020, Rz. 862 f.). Wenn die Klägerin nun geltend macht, sie hätte sich, da sie Erstmieterin gewesen sei, diesbezüglich vor Vertragsunterzeichnung nicht erkundigen können (vgl. Berufung Rz. 37 und 39), ist ihr entgegenzuhalten, dass die Beklagte sie somit konsequenterweise auch nicht hätte darüber informieren können. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, kann sich ein Irrtum nur dann auf eine künftige Tatsache beziehen, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses als sicher angesehen werden konnte (angefochtener Entscheid E. 4.2). Aufgrund der vereinbarten Abrechnung nach effektiven Kosten, konnte das Ausmass dieser Kosten im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung naturgemäss gerade noch nicht gesichert gewesen sein. Inwiefern sich die Klägerin bei Vertragsschluss in einem Irrtum befunden

haben soll, legt sie nicht substantiiert dar. Ebenso wenig ist eine absichtliche Täuschung ersichtlich.

6.

6.1.

Zum Verteilschlüssel führt die Vorinstanz aus (angefochtener Entscheid E. 5.2.3), der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen werde von der Nebenkostenauflistung im Mietvertrag umfasst. Für die Kosten des Unterhalts der Gemeinschaftsflächen habe die Beklagte einen rechtmässigen Verteilschlüssel nach Mietfläche gewählt. Die Nebenkosten betreffend Unterhalt der Gemeinschaftsflächen würden von den übrigen Mietern ebenfalls mitfinanziert. Es sei unerheblich, dass gewisse Mieter den Lift faktisch intensiver benützten als andere. Bei Vertragsschluss sei die Klägerin in Kenntnis darüber gewesen, was zu den Gemeinschaftsanlagen gehöre und dass die Aufteilung der Nebenkosten der Vermieterin obliege. Die Beklagte habe die neutralen Kosten nicht nach Anzahl der Mietobjekte festgelegt, sondern nach der Quadratmeteranzahl. Diese Aufteilung erscheine vorliegend als sinnvoll und fair, weil Mieter mit kleineren Mietobjekten dadurch weniger an die neutralen Kosten beisteuern müssten. Die Verteilung der neutralen Kosten sei transparent in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt. Ein [...] bündle eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen an einem zentralen Ort. Dies habe den Zweck, dass die Kunden während eines Besuchs mehrere Besorgungen verbinden könnten, was die Attraktivität der einzelnen Mieter fördere. Es sei [...] davon auszugehen, dass die Kunden der Klägerin ebenfalls Kunden anderer Mieter seien und folglich auch die grossen Parkplätze in Anspruch nehmen würden. Es sei möglich, dass die privat gemieteten Parkplätze der Klägerin besetzt seien und auf die Parkplätze der Gemeinschaftsanlage zurückgegriffen werde. Zu den Heizkosten führte die Vorinstanz aus (angefochtener Entscheid E. 5.3.3), gemäss Ziff. 5 des Mietvertrages bestimme die Vermieterin den Verteilschlüssel, was die Klägerin bei Vertragsschluss anerkannt habe. Das von der Beklagten angewendete Abrechnungsmodell entspreche dem eidgenössisch geprüften System zur verbrauchsabhängigen Energiekostenabrechnung. Gemäss diesem seien die Kosten in Grund- und Verbrauchskosten aufzuteilen. Für die Aufteilung der Grundkosten habe sie wiederum das verbreitete und anerkannte System nach Quadratmetern gewählt. Da der überwiegende Teil der Kosten verbrauchsabhängig verrechnet werde, sei das angewendete System gerade für den Fall, in dem gewisse Mieter über eigene Heizanlagen verfügten, sehr fair. Die Grossflächenmieter benutzten zwar hauptsächlich ihre eigene auf Wärmerückgewinnung basierte Heizungsanlage, trotzdem müssten sie sich an den Grundkosten im Umfang ihrer Mietflächengrösse beteiligen und finanzierten damit den Grossteil dieser Kosten. Die Grundkosten seien Fixkosten, die für alle Mieter im Umfang ihrer Mietfläche gleich blieben. Ob sie die Heizung in Anspruch nehmen würden oder nicht, spiele dabei keine Rolle. Letzteres sei relevant für den variablen Kostenteil, bei dem die Kosten vom effektiven Verbrauch

abhängen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Klägerin ungerechtfertigt stark partizipieren würde.

6.2.

Die Klägerin bringt vor (Berufung Ziff. 5 Rz. 43 ff.), es könne nicht sein, dass sie an der Peripherie [...] den Unterhalt eines riesigen Parkplatzes für die Ankermieter mitfinanzieren müsse, wovon ihre Kunden nichts hätten, zumal sie über eigene Parkplätze verfüge. Auch bei der Reinigung der Umgebung, insbesondere des grossen Parkplatzes, sei der Verteilschlüssel relevant. Im Verhältnis zu allen Strassen, Plätzen etc. auf dem Grundstück mache der Parkplatz einen Anteil von 28.5 % aus. Dieser Anteil sei in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung bzw. der Hauswartabrechnung bei der Klägerin abzuziehen bzw. es müsse diese Position aus allen Neben- und Betriebskostenabrechnungen 2015 – 2020 rückwirkend herausgenommen werden. Weiter hätten über 80 % der Mieter eine eigene Heizung und partizipierten nicht an der "offiziellen" Heizung, weshalb das Gleichgewicht im Haus überhaupt nicht stimme. Bei Wohn- und Geschäftsräumen seien die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängten, wie Heizung-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten. Würde man mit der anrechenbaren Fläche von 5'158.87 Quadratmetern rechnen und die Heizkostenanteile nach Massgabe rechnen, so resultiere bei den fixen Heizkosten mit einer Fläche von 166 Quadratmetern für die Klägerin ein Anteil von Fr. 109.20 statt Fr. 123.30. Es bleibe dabei, dass für die Restmieter und deren Mietfläche die Heizung viel zu gross konzipiert sei.

6.3.

Der Vermieter hat die Kosten nach pflichtgemäßem Ermessen zu verteilen, wobei ihm ein angemessener Spielraum zusteht. Bei verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Wasser usw.) entspricht eine Umlegung nach Flächen in einem Wohnhaus in der Regel dem Grundsatz der tatsächlichen Kosten. Bei den neutralen Kosten – die in keinem Zusammenhang mit der Grösse des Mietobjekts stehen wie Hauswartung, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Liftkosten usw. – wird in der Regel eine Verteilung nach Anzahl der Mieteinheiten befürwortet. Sofern der individuelle Verbrauch nicht mit Zählern ermittelt werden kann, ist eine Kostenaufteilung entsprechend effektiven oder hypothetischen Wertquoten sachgerecht. Bei der Verteilung ist aber der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Eine «Rappen-Gerechtigkeit» gibt es nicht (BIBER, SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 46 zu Art. 257 – 257b OR).

6.4.

Die Klägerin setzt sich in ihrer Berufung nicht mit der Begründung der Vorinstanz auseinander. Die Vorinstanz hat einerseits richtig ausgeführt, dass die Beklagte die Nebenkosten betreffend Unterhalt der Gemeinschaftsflächen (neutrale Kosten) nach einem rechtmässigen Verteilschlüssel nach

Mietfläche gewählt habe und diese von den übrigen Mietern mitfinanziert würden. Andererseits führte die Vorinstanz nachvollziehbar aus, es sei [...] davon auszugehen, dass die Kunden der Klägerin auch Kunden anderer Mieter seien und folglich auch die grossen Parkplätze in Anspruch nehmen würden. Die Klägerin führt weder aus, inwiefern der Verteilschlüssel nicht rechtmässig wäre, noch legt sie dar, weshalb sie sich nicht an den allgemeinen Kosten für den Parkplatz beteiligen sollte. Alleine die Tatsache, dass die Klägerin über eigene Parkplätze verfügt und daher ihre Kunden die grossen Parkplätze möglicherweise weniger nutzen, führt nicht automatisch dazu, dass die Klägerin sich nicht an den neutralen Kosten zu beteiligen hat. Eine Verteilung der neutralen Kosten nach Quadratmeteranzahl ist rechtmässig und scheint [...] mit diversen Geschäften und Dienstleistungen zudem fair, da Mieter mit kleineren Geschäften sich dadurch weniger an den neutralen Kosten zu beteiligen haben. Die Verteilung der neutralen Kosten ist – wie dies die Vorinstanz korrekt ausgeführt hat – transparent in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt. Zudem wurde die Klägerin bereits bei Abschluss des Mietvertrages (Ziff. 5) über die verschiedenen Nebenkostenpositionen sowie darüber, dass die Vermieterin den Verteilschlüssel festlegt, in Kenntnis gesetzt und hat diesem mit Unterzeichnung des Mietvertrags zugestimmt (Klagebeilage 1). Bezüglich der Heizung ist festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern es sich negativ auf die Partizipation der Klägerin an den Kosten auswirken soll, dass einige Mieter über eine eigene Heizung verfügen. Wie die Zeugin E. _____ anlässlich der Verhandlung dargelegt hat, werden die Kosten auf Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt (act. 288), wobei für die Grundkosten wiederum das System nach Quadratmetern gewählt wurde. An den Grundkosten, die 20 % ausmachen, beteiligen sich sämtliche Mieter, unabhängig davon, ob sie die Heizung nutzen oder nicht. Die einzelnen Mieter haben separate Zähler für den Verbrauch. 80 % und damit der Grossteil der Kosten werden nach dem effektiven Verbrauch abgerechnet. Es ist entsprechend nicht ersichtlich, inwiefern dieses System sich nachteilig zu Lasten der Klägerin auswirken bzw. diese ungerechtfertigt an den Kosten partizipieren würde. Die Berufung ist diesbezüglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

7.

7.1.

Weiter bringt die Klägerin vor (Berufung Ziff. 6 Rz. 51 ff.), sie habe mit Klage und Replik eine Vielzahl von Positionen in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung konkret und substantiiert angefochten. Die Vorinstanz behandele die konkrete und ausführliche Anfechtung lediglich in E. 5 des angefochtenen Entscheids. Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach die Klägerin zu wenig substantiierte Ausführungen gemacht und es unterlassen haben solle, Tatsachen und Behauptungen zu untermauern, verfange angesichts der aktenkundigen Klage und Replik mit 120 Seiten Rechtsschrift und 40 Beilagen nicht. Die Vorinstanz sei mangels materieller Befassung und Anwendung der sozialen Untersuchungsmaxime ihrer Substantiierungs- und

Begründungspflicht nicht nachgekommen und habe damit das rechtliche Gehör der Klägerin verletzt. Die Vorinstanz habe somit den Sachverhalt nicht richtig erfasst und eine Rechtsverweigerung begangen. Die Vorinstanz habe sodann die wichtigsten Rechtsfragen, die sich stellten, entweder gar nicht geklärt oder falsch beurteilt. Die gesetzliche Regelung verlange eine Vereinbarung über die Ausscheidung der Nebenkosten, welche nicht in den allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgenommen werden dürfe. Ziff. 5 des Mietvertrages erfülle diese Kriterien nicht. Insbesondere die Hauswartungskosten seien intransparent. Die Hauswartungskosten und die Gartenunterhaltskosten ergäben sich nicht aus Ziff. 5 des Mietvertrags, sondern ausschliesslich aus dem Anhang zum Hauswartungsvertrag. Der Vermieter dürfe dem Hauswart nicht einen unüblichen Lohn zahlen und die Hauswartung müsse der konkreten Liegenschaft angepasst sein, was in casu nicht der Fall sei. Sie sei insbesondere nicht abgegrenzt zwischen Allgemeinheit und konkret H. _____ / I. _____. Es fehlten Hauswartungsrapporte, welche die Arbeiten der Hauswartung konkretisieren und plausibilisieren würden. Die Beklagte habe nie Belege für die Arbeiten des Hauswartes geliefert. Somit hätte die Beklagte gemäss Art. 8 ZGB die Beweislast für die Hauswartungskosten tragen müssen. Die Beklagte trage die Nebenpflicht, nur die wirtschaftlich angemessenen Nebenkosten zu belasten. Die Beklagte habe die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Verhältnismässigkeit und Angemessenheit verletzt. Der Schadensnachweis bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots sei schwierig, weshalb in solchen Konstellationen der Schaden nach Art. 42 Abs. 2 OR abzuschätzen sei.

7.2.

7.2.1.

Das rechtliche Gehör verlangt insbesondere, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien hören und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen (BGE 136 I 184 E. 2.2.1). Weiter umfasst es das Recht, Beweisanträge zu stellen und mit diesen gehört zu werden (BGE 135 II 286 E. 5.1). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dieser Pflicht ist nur genüge getan, wenn sowohl die Parteien als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, verlangt indessen nicht, dass diese sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr genügt es, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 142 III 433 E. 4.3.2).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 137 I 197 E. 2.2; Urteile des Bundesgerichts 5A_39/2014 vom 12. Mai 2024 E. 4.1, 4A_61/2014 vom 4. September 2014 E. 2 und 1B_143/2015 vom 5. Mai

2015 E. 3.1). Vorbehalten bleiben praxisgemäss Fälle, in denen die Verletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft.

7.2.2.

Vorliegend ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Klägerin ersichtlich. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid – wenn auch nach Ansicht der Klägerin knapp – begründet und ist ihrer Pflicht entsprechend nachgekommen. Dass der Entscheid kürzer als die Rechtsschriften ausgefallen ist, lässt nicht auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs schliessen. Da die Klägerin die Möglichkeit hatte, den Entscheid der Vorinstanz anzufechten und das Obergericht über freie Kognition verfügt, kann eine allfällig vorliegende Verletzung des rechtlichen Gehörs mit den nachfolgenden Ausführungen zu den von der Klägerin beanstandeten Positionen ohnehin geheilt werden.

7.3.

7.3.1.

Bei Einreichung einer unbezifferten Forderungsklage ist es Aufgabe der klagenden Partei, ihr Begehren so weit wie möglich zu beziffern und wo dies nicht möglich ist, aufzuzeigen, dass die erwähnten Bedingungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt ist (BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Es genügt dabei nicht, wenn die klagende Partei einzig unter Hinweis fehlender Informationen auf die an sich erforderliche Bezifferung verzichtet. Vielmehr obliegt ihr der Nachweis, dass und inwieweit eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar ist. Bei Einreichung einer unbezifferten Forderungsklage ist es Aufgabe der klagenden Partei, ihr Begehren so weit wie möglich zu beziffern und wo dies nicht möglich ist, aufzuzeigen, dass die Bedingungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind (BGE 148 III 322 E. 2.2).

7.3.2.

Die Klägerin machte vor Vorinstanz diverse bezifferte Positionen in einem Gesamtbetrag von Fr. 14'678.45 geltend (Replik S. 61, act. 169). Mit Berufung macht die Klägerin wiederum diverse Positionen geltend (Berufung Ziff. 6.2.2.3 Rz. 81 ff.), wobei lediglich die Positionen "Kontrolle der Sprinkler und Feuerlöscher", "Kontrolle technischer Anlagen", "Plomben Abfallcontainer" sowie "Doppelberechnung der Mehrwertsteuern" bereits vor Vorinstanz beziffert wurden. Bezüglich der weiteren Positionen fehlt es sowohl an einer Bezifferung als auch an einer substantiellen Begründung, weshalb der Klägerin eine Bezifferung nicht möglich und zumutbar gewesen wäre. Darauf ist demnach nicht näher einzugehen.

7.4.

7.4.1.

Die Regelung über die Nebenkosten setzt die genaue Bezeichnung der mit den Nebenkosten bestrittenen Aufwendungen und zumindest die Bestimmbarkeit der Höhe voraus (WEBER, BSK OR, a.a.O., N. 5 zu Art. 257a OR). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, für die einzelnen Positionen separate Akontobeträge festzulegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4.1). Aus Ziff. 5 des Mietvertrages geht deutlich hervor, für welche Nebenkosten der Mieter aufzukommen hat. Mit dem vereinbarten Akontobeitrag hatte die Klägerin zudem einen Anhaltspunkt, mit welcher Höhe der Nebenkosten sie zu rechnen hatte. Unter Ziffer 5 des Mietvertrags sind die Hauswartungskosten und die Kosten für die Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen zudem ausdrücklich aufgelistet, womit der Klägerin mit Unterzeichnung des Mietvertrages bewusst gewesen sein muss, dass sie für diese Kosten aufzukommen hat. Dass die konkrete Höhe nicht im Mietvertrag enthalten ist, lässt diese Vereinbarung nicht unwirksam werden. Auch das wiederholte Vorbringen der Klägerin, die Beklagte habe keine Hauswartungsrapporte vorgelegt, vermag die Vereinbarung nicht ungültig werden zu lassen. Es steht der Vermieterin frei, eine pauschale Entschädigung für die Hauswartung zu vereinbaren, womit sich das Ausstellen von Hauswartungsrapporten erübrigt. Bezüglich der Kontrolle der Sprinkler und Feuerlöscher sowie der technischen Anlagen hat die Zeugin E. _____ anlässlich der Hauptverhandlung glaubhaft ausgesagt, im Servicevertrag (zur Heizung) sei geregelt, dass der Techniker einmal pro Jahr die Anlage genau überprüfe (act. 294). Beim Hauswart handle es sich um Sichtkontrollen. Er sei nicht nur für die Reinigung zuständig, sondern auch für die Überprüfung der Technik. Es sei üblich, dass ein Hauswart technische Rundgänge mache. Es könnten trotzdem Fehler vorliegen, denen er so proaktiv entgegenwirken könne, falls er etwas feststellen würde. Es scheint nachvollziehbar, dass eine jährliche (oder weniger häufige) Kontrolle der technischen Anlagen allein nicht ausreicht. Dass die sporadischen Kontrollen des Hauswarts übermässig wären, wird von der Klägerin nicht substantiiert behauptet und ist zudem nicht ersichtlich.

7.4.2.

Wenn die Klägerin vorbringt, die Beklagte habe die Beweislast zu tragen und der Schaden sei vom Gericht abzuschätzen, so ist festzuhalten, dass die Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR eine Pflichtverletzung voraussetzt. Die Beweislast für das Vorliegen einer Vertrags- bzw. Pflichtverletzung durch die Beklagte obliegt der Klägerin (Art. 8 ZGB). Nach dem Ausgeführten gelingt es der Klägerin nicht, eine Pflichtverletzung der Beklagten nachzuweisen.

7.5.

7.5.1.

Die Klägerin beanstandet weiter die Position "Plomben Abfalleimer" (Berufung Ziff. 6.1.2 Rz.57 und Rz 61 und Ziff. 6.2.2.3 Rz. 85 und 89). Sie führt aus (Berufung Ziff. 6.2.1.4 Rz. 70), die Abfallentsorgungstour ergebe sich nicht aus Ziff. 5 des Mietvertrags, sondern ausschliesslich aus dem Anhang zum Hauswartungsvertrag vom 1. August 2017.

7.5.2.

Die Klägerin macht in ihrer Berufungsbegründung keinerlei Ausführungen zur Position "Plomben Abfallcontainer", sondern verweist lediglich auf ihre Klage (Ziff. 3.2.14). Insofern fehlt es bezüglich der Position "Plomben Abfallcontainer" an einer substantiellen Begründung im Berufungsverfahren, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

Die Berufung wäre diesbezüglich ohnehin abzuweisen. Die Zeugin E._____ führte anlässlich der Hauptverhandlung glaubhaft aus, es habe zwei Unterstände mit je zwei Containern. Zwei würden von der Hauswartung benutzt, die anderen hätten ein Zahlenschloss dran, welche die Mieter benutzen könnten. Die Hauswartung entsorge den allgemeinen Abfall, der im Zentrum anfalle (vom Eimer leeren, "Fötzelen" etc.). Der Abfall der H._____ oder I._____ werde nicht von der Hauswartung in diesen Containern entsorgt (act. 293). Die Behauptung, die Abfallentsorgungstour des Hauswerts ergebe sich nicht aus Ziff. 5 des Mietvertrags (Klagebeilage 1), ist nicht nachvollziehbar. In Ziff. 5 des Mietvertrags sind die Kosten für die Hauswartung explizit erwähnt. Dass dies auch Abfallentleerungen beinhaltet, ist nicht aussergewöhnlich, da dies zu den allgemeinen Aufgaben einer Hauswartung gehört. Auch die Klägerin hat sich an den Kosten der allgemeinen Abfallfalleimer zu beteiligen, da auch die Kunden der Klägerin diese benutzen und ihren Abfall in den allein zugänglichen Abfalleimern entsorgen können (vgl. E. 6.4 hiervor).

7.6.

7.6.1.

Weiter führt die Klägerin aus (Berufung Ziff. 7 Rz. 121 ff.), es bestehe ein Verdacht einer Doppelbesteuerung der Mehrwertsteuer. Die Vorinstanz sei darauf überhaupt nicht eingetreten. Aus den edierten Rechnungen sei ersichtlich, dass die J._____ AG einen Bruttopreis pro Quartal von Fr. 5'000.05 inkl. Mehrwertsteuer Fr. 357.50 der H._____ verrechne, mit dem Handvermerk "weiterverrechnen an K._____". Die H._____ verrechne an die Beklagte Fr. 5'000.05 und rechne auf diesen Betrag nochmals 7.7 % Mehrwertsteuer auf.

7.6.2.

Die Beklagte verweist mit ihrer Berufungsantwort (Ziff. 9 Rz. 88) auf ihre Ausführungen in der Duplik (act. 208, Rz. 100 ff. mit Verweis auf Rz. 12).

Dort führte die Beklagte unter anderem aus, die Klägerin habe die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Perioden 2017/2018, 2018/2019 und 2019/2020 noch nicht bezahlt und könne daher nichts zurückfordern. Die Forderungen für die früheren Abrechnungen seien verjährt. Der Rückforderungsanspruch nach der Saldoziehung von Nebenkosten richte sich nach dem Bereicherungsrecht. Vor dem 1. Januar 2020 sei der Bereicherungsanspruch nach einem Jahr verjährt. Damit seien die Rückforderungsansprüche auf der Grundlage der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 sowie 2016/2017 ohnehin verjährt.

7.6.3.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ergibt sich der Rückforderungsanspruch aufgrund zu viel bezahlter Nebenkosten nach der Saldoziehung aus ungerechtfertigter Bereicherung (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_451/2017 vom 22. Februar 2018 E. 5 und 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 3.2.2). Der Bereicherungsanspruch verjährt mit Ablauf von einem Jahr, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit Entstehung des Anspruchs (Art. 67 Abs. 1 aOR).

7.6.4.

Die Klägerin beantragt eine Korrektur der Nebenkostenabrechnungen 2013 bis 2020. Wie die Beklagte korrekt ausführt, verjähre der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung vor dem Jahr 2020 nach Art. 67 Abs. 1 aOR (in der bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung) mit Ablauf von einem Jahr nach Kenntnisnahme. Die Einreichung des Schlichtungsgesuchs erfolgte am 20. Oktober 2020, womit ein allfälliger Anspruch der Klägerin bis und mit Nebenkostenabrechnung 2016/2017 (Abrechnung vom 19. Februar 2018) verjährt wäre. Im Übrigen ist unbestritten geblieben, dass die Klägerin die späteren Heiz- und Betriebskostenabrechnungen gar nicht bezahlt hat, weshalb ein Rückforderungsanspruch im Sinne der von der Klägerin erhobenen Leistungsklage (vgl. Replikbegehren) für jene Perioden ohnehin ausscheidet. Die Berufung der Klägerin ist diesbezüglich abzuweisen.

8.

8.1.

Die Klägerin bringt weiter vor (Berufung Ziff. 10), aufgrund der schweren Pflichtverletzung der Beklagten (durch schikanöse Verschleierungs- und Verzögerungstaktik im Zusammenhang mit der Akteneinsicht) seien ihr sämtliche Gerichts- und Parteikosten aufzuerlegen.

8.2.

Ob der Beklagten ein Fehlverhalten vorzuwerfen ist, kann offenbleiben. Die Klägerin ist nach der Schlichtungsverhandlung – und damit nach Herausgabe der Belege – an das Bezirksgericht gelangt und hat das

erstinstanzliche Urteil schliesslich an das Obergericht weitergezogen, womit sie den weiteren Aufwand selbst generiert hat. Zudem hat die Klägerin den "unnötigen Aufwand" nirgendwo beziffert. Die Berufung ist demnach auch diesbezüglich abzuweisen.

9.

Zusammenfassend ist die Berufung der Klägerin abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

10.

Ausgangsgemäss wird die Klägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kostenstreitwert im Berufungsverfahren von Fr. 14'678.45 sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) auf Fr. 2'170.00 festzusetzen (§ 7 Abs. 1 GebührD).

Die Klägerin ist zudem zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung ausgehend vom Streitwert für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Bei einem Kostenstreitwert von Fr. 14'678.45 beträgt die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT Fr. 4'051.75 (Fr. 1'850.00 + 15 % des Streitwerts). Ausgehend davon und unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung, eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2, § 7 Abs. 2 und § 8 AnwT) und einer Auslagenpauschale von 3 % ist die Parteientschädigung auf gerundet Fr. 2'504.00 festzusetzen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'170.00 wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 2'504.00 (inkl. Auslagen) 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 beträgt **Fr. 14'678.45**.

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, 26. Juni 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Lindner

Donauer