

ZVE.2024.45
(VZ.2022.12)

Entscheid vom 26. Juni 2025

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Holliger
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin Donauer

Kläger **A.**_____,
 [...]
 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 9. Februar 2015 schlossen die Beklagte (C.____) und der Kläger als Vertreter der Einzelunternehmung D.____ einen Mietvertrag für gewerbliche Räume.

2.

2.1.

Mit Klage vom 10. Februar 2022 an das Bezirksgericht Baden stellte der Kläger 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 2015 / 2016, 2016 / 2017 und 2017 / 2018 nach Massgabe der geänderten Rahmenbedingungen und Prämissen gemäss Antrag Ziff. 1 hievor 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. E.____ AG vs. dieselbe Beklagte zu vereinigen.

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

2.2.

Mit Klageantwort vom 28. September 2022 beantragte die Beklagte das Nichteintreten auf, eventualiter die Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Klägers.

2.3.

Mit Replik vom 9. Dezember 2022 stellte der Kläger folgenden Antrag:

" Festhalten an der Klage inkl. Prozessantrag der Vereinigung mit dem parallelen Klageverfahren i.S. E.____ AG vs. dieselbe Beklagte (VZ.2022.13). Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger mindestens einen Betrag von CHF 17'243.95 zu bezahlen, definitives Beweisergebnis ausdrücklich vorbehalten.

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

2.4.

Mit Duplik vom 27. Februar 2023 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 F._____ und G._____ sowie die Parteien wie auch ein Parteivertreter der E._____ AG (Klägerin im Parallelverfahren VZ.2022.13 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 Bezirksgerichts Baden folgendes:

" 1.

Die Klage ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

2.1.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr von	Fr.	3'250.00
b) den Kosten für das Schlichtungsverfahren	Fr.	300.00
Total	Fr.	<u>3'550.00</u>

2.2.

Die Entscheidgebühr von 3'250.00 wird dem Kläger auferlegt und mit seinem Vorschuss von Fr. 2'200.00 verrechnet. Er hat dem Gericht Fr. 1'050.00 nachzuzahlen.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 7'385.00 (MWST und Auslagen inkl.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Der Kläger erhob am 28. Oktober 2024 gegen diesen ihm 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 Neubeurteilung 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). Der Kläger hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort unterlegen, sodass er 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.

Der Kläger beantragt die Abänderung der Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2015 bis 2020 bzw. die Verpflichtung der Beklagten zur Bezahlung von Fr. 17'243.95.

4.

4.1.

Die Vorinstanz führte aus (angefochtener Entscheid E. 1.4.2 f.), die Parteien hätten am 29. August 2019 eine Vereinbarung unterzeichnet, worin der Kläger anerkannt habe, die vereinbarten Nebenkosten zu schulden. Weiter habe er darin den von der Beklagten angewandten Verteilschlüssel, wie er insbesondere der Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 25. März 2019 zugrunde gelegt worden sei, anerkannt. Diese sei am 3. September 2019 vom Kläger in einem von diesem angestrebten

Schlichtungsverfahren eingereicht worden, woraufhin das Schlichtungsverfahren infolge Vergleichs als erledigt abgeschlossen worden sei. Einem Vergleich komme die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zu. In Bezug auf den Zeitraum bis und mit 29. August 2019 liege damit eine abgeurteilte Sache (res iudicata) im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO e contrario vor.

4.2.

Der Kläger bringt mit Berufung vor (Ziff. 2 Rz. 8 ff.), er habe sich in der damaligen Phase in einer schier unlösbaren Situation befunden. Er habe mangels gewährter Akteneinsicht nicht gewusst, was in den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen nicht stimme. Auch habe er befürchtet, seine Existenzgrundlage zu verlieren. Gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO könne eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz entschieden habe, die Revision eines rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn sie nachträglich erhebliche Tatsachen erfahre oder entscheidende Beweismittel finde. Die Beklagte habe Akten gebunkert und blockiert und die Akteneinsicht verhindert. Erst mit dem Gerichtsverfahren und auf Anordnung des Gerichts habe die Beklagte die Akten herausgegeben, so zum Beispiel den Anhang/Zusatz zum Hauswartungsvertrag und den Anhang/Zusatz Version 2 mit der Pauschale, die der Hauswart beziehen könne. Dieser Umstand erlaube eine Revision, wie es sich um erhebliche Tatsachen und Beweisdokumente handle. Der Druck und die Täuschung habe die Beklagte deshalb aufrechterhalten können, weil sie mit gezinkten Karten gespielt habe und dem Kläger nicht alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt habe.

4.3.

Die Beklagte hält entgegen (Berufungsantwort Rz. 19 ff.), der Kläger verkenne, dass selbst wenn Unterlagen vorenthalten worden wären – was bestritten werde –, dieser Umstand kein Revisionsgrund darstellen würde. Der Kläger hätte die Vereinbarung vom August 2019 nicht unterzeichnen müssen, denn er habe ganz offensichtlich gewusst, dass er noch nicht alle Unterlagen beisammen habe. Er hätte eine solche Vereinbarung auch zu einem späteren Zeitpunkt schliessen können, hätte er tatsächlich noch nicht alle entscheiderelevanten Grundlagen zur Verfügung gehabt. Der Kläger verkenne, dass gar keine (formelle) Revision geführt worden sei. Der Kläger wäre gehalten gewesen, eine Revision nach Art. 328 f. ZPO zu führen, mithin innerhalb von 90 Tagen ab Kenntnis des Revisionsgrundes bei der zuletzt zuständigen Instanz. Stattdessen habe er ein neues Schlichtungsgesuch eingereicht, welches die Vereinbarung vom 29. August 2019 nur am Rande erwähne, diese aber nicht ins Recht reiche. Dieses Schlichtungsgesuch sei somit auch nicht sinngemäss als Revisionsgesuch zu verstehen, womit weder innerhalb der Revisionsfrist noch zu einem späteren Zeitpunkt eine formelle Revision geführt worden sei.

4.4.

Eine Partei kann beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheides verlangen, wenn sie nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel findet, die sie im früheren Verfahren nicht beibringen konnte, wobei Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Entscheid entstanden sind, ausgeschlossen sind (Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO), wenn ein Strafverfahren ergeben hat, dass durch ein Verbrechen oder Vergehen zum Nachteil der betreffenden Partei auf den Entscheid eingewirkt wurde (Art. 328 Abs. 1 lit. b ZPO) oder wenn geltend gemacht wird, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich wegen formeller oder materieller Mängel unwirksam sind (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Das Revisionsgesuch ist innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes schriftlich begründet einzureichen (Art. 329 Abs. 1 ZPO).

Ein Vergleich vor der Schlichtungsbehörde hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 208 Abs. 2 ZPO), welcher wegen zivilrechtlicher Unwirksamkeit angefochten werden kann. Revisionsgrund können Willensmängel nach Art. 23 ff. OR sein, für deren Vorliegen der Anfechtende die Beweislast trägt (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, ZPO-Komm., a.a.O., N. 25 zu Art. 328 ZPO). Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich bei dessen Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befindet (Art. 23 OR). Zu den Willensmängeln gehört u.a. die absichtliche Täuschung (Art. 28 OR). Ist ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des andern zu dem Vertragsabschlusse verleitet worden, so ist der Vertrag für ihn auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Der Getäuschte muss sämtliche Voraussetzungen des Art. 28 OR beweisen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_527/2014 vom 4. März 2015 E. 3.2.2; 4A_533/2013 vom 27. März 2014 E. 3.1; 4A_285/2017 vom 3. April 2018 E. 6.1). Bei Täuschung durch Dritte muss er auch Kenntnis des Vertragspartners beweisen. Der Kausalzusammenhang zwischen Täuschung und Irrtum bzw. Vertragsschluss wird i.d.R. vermutet, wobei dem Täuschenden der Gegenbeweis offensteht (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, BSK OR, a.a.O., N. 26 zu Art. 28 OR; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 4A_141/2017 vom 4. September 2017 E. 3.1.3; 4A_527/2014 vom 4. März 2015 E. 3.2.2).

4.5.

Durch Urkunden belegt und unbestritten ist vorliegend, dass die Parteien am 29. August 2019 eine Vereinbarung geschlossen haben, woraufhin die Schlichtungsbehörde am 4. September 2019 das Verfahren abschrieb (Klageantwortbeilage 2). Mit dieser Vereinbarung anerkannte der Kläger, Mietzinse von Fr. 73'740.95 zu schulden (Ziffer 1.1), die Beklagte wiederum anerkannte, dem Kläger einen Pauschalbetrag von Fr. 20'000.00 zu schulden (Ziffer 1.2). Weiter akzeptierte der Kläger den von der Beklagten angewandten Verteilschlüssel, wie er insbesondere der Heiz- und

Betriebskostenabrechnung vom 25. März 2019 zugrunde gelegt worden ist (Ziffer 3). Wie die Vorinstanz somit korrekt festgehalten hat, liegt für die Zeit bis zum 2. August 2019 und damit bis und mit Nebenkostenabrechnung vom 25. März 2019 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 eine *res iudicata* vor.

Der Kläger hat soweit aktenkundig kein Revisionsgesuch bei der zuletzt mit der Sache befassten Instanz eingereicht. Er bringt einerseits nicht substantiiert vor, was für Revisionsgründe vorliegen würden, andererseits führt er nicht aus, dass er die Revisionsfrist von 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes eingehalten hätte.

5.

5.1.

Der Kläger beanstandet die von der Vorinstanz angewendeten Verfahrensgrundsätze (Berufung Ziff. 3 Rz. 20 ff.). Er 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.

5.2.

Der Kläger führt grundsätzlich zwar korrekt aus, dass gemäss Art. 247 Abs. 2 ZPO das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt. Er verkennet 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 E. 2.3.1). Der Kläger 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 der Kläger aus den ausschweifenden Ausführungen zu den Verfahrensgrundsätzen zu seinen Gunsten ableiten will. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich damit.

6.

6.1.

Die Vorinstanz führt aus (angefochtener Entscheid E. 4.3), bezüglich der Lage sei der Kläger bei Vertragsschluss in Kenntnis darüber gewesen, wo sich die Mietfläche befinde [...]. Mit Vergleich vom 29. August 2019 habe er erneut anerkannt, die vertraglich vereinbarten Nebenkosten in Ziff. 6.3 des Mietvertrages zu schulden. Er habe bei Vertragsschluss der Ziff. 6.3 des Mietvertrages zugestimmt und gewusst, welche Heiz- und Betriebskosten insbesondere auch in Bezug auf die Gemeinschaftsanlagen gemäss Ziff. 13 anfallen und zu bezahlen seien. Zudem sei ihm aufgrund der Akontobeiträge in Ziff. 1.1 in der Höhe von Fr. 33'600.00 von Beginn weg klar gewesen, mit welchen Nebenkosten er zu rechnen habe. Bezüglich der Heizung sei erstens festzuhalten, dass der Kläger bei Vertragsschluss in Kenntnis darüber gewesen sei, dass das [...] über ein Heizungssystem verfüge. Zweitens führe der Umstand, dass die Mieter H._____ und I._____ eine eigene Heizung benutzten, nicht zu einer Erhöhung der Grund- resp. Fixkosten in der Nebenkostenabrechnung. Der variable Kostenanteil werde gemessen am individuellen Verbrauch erhoben. Der Kläger lege nicht substantiiert dar, inwiefern dies zu einem Irrtum beim Vertragsschluss geführt haben solle.

6.2.

Der Kläger führt im Wesentlichen aus (Berufung Ziff. 4 Rz. 35 ff.), er habe in seiner Replik ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen er sich in einem Irrtum befunden habe, als er 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 bildeten 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 den Kläger, einem Irrtum unterlegen zu sein. Der Irrtum habe bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschluss bestanden, zumal dem Kläger 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 der Kläger das Argument der Vorinstanz, wonach ihm aufgrund der Akontobeiträge von Fr. 33'600.00 von Beginn weg klar gewesen sei, mit welchen Nebenkosten er 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. 2'800.00 monatlich auf Fr. 1'900.00 und per Fr. 1. April 2017 auf Fr. 1'600.00 monatlich gesenkt worden. Somit habe der Kläger nicht gewusst und auch nicht wissen

können, was auf ihn zukomme, sondern erst die konkret bezifferte Heiz-, Neben- und Betriebskostenabrechnung habe ihm das Ausmass der Kosten offenbart. Folglich habe sich der Kläger sehr wohl im Irrtum darüber befunden, mit welchen Nebenkosten er zu rechnen habe.

6.3.

6.3.1.

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).

6.3.2.

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.).

6.4.

Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, hatte der Kläger bei Vertragsunterzeichnung Kenntnis über die Lage und Situation des Mietobjekts. Ziffer 6.3 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.). Dieser Bestimmung hat der Kläger mit Vertragsunterzeichnung zugestimmt. Damit hatte er bereits bei Vertragsschluss Kenntnis darüber, dass er auch Kosten für die Gemeinschaftsanlagen zu tragen hat. Der Kläger hätte sich zudem bei den Vertragsverhandlungen bei der Beklagten bezüglich der Umstände, bei denen er einen Irrtum geltend macht (Ausmass und Verteilschlüssel), informieren können und auch müssen (vgl. auch Berufungsantwort Rz. 37). 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 Irrenden 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 Irrtenden 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 der Kläger nun geltend macht, er hätte sich, da er Erstmietler gewesen sei, diesbezüglich vor Vertragsunterzeichnung nicht erkundigen können (vgl. Berufung Rz. 37 und 39), ist ihm entgegenzuhalten, dass die Beklagte ihn 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 der Kläger bei Vertragsschluss in einem Irrtum befunden haben soll, legt er nicht substantiiert dar. Ebenso wenig ist eine absichtliche Täuschung ersichtlich. Schliesslich hat der Kläger den Verteilsschlüsse mit von ihm am 3. September 2019 unterzeichneter Vereinbarung (Klagebeilage 2) auch ausdrücklich anerkannt.

7.

7.1.

Weiter bringt der Kläger vor (Berufung Ziff. 7 Rz. 66 ff.), er 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 der Kläger 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 des Klägers 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. 6.3 des Mietvertrages erfülle diese Kriterien nicht. Insbesondere die Hauswartungskosten seien intransparent. Die Hauswartungs-

kosten und die Gartenunterhaltskosten ergäben sich nicht aus Ziff. 6.3 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 Schadennachweis 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 des Klägers ersichtlich. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid – wenn auch nach Ansicht des Klägers 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 der Kläger 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 vom Kläger 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.

Der Kläger machte vor Vorinstanz diverse bezifferte Positionen in einem Gesamtbetrag von Fr. 17'243.95 geltend (Replik S. 82, act. 229). Mit Berufung macht der Kläger wiederum diverse Positionen geltend (Berufung Ziff. 7.2.2.3 Rz. 95 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 dem Kläger 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. 6.3 des Mietvertrages geht deutlich

hervor, für welche Nebenkosten der Mieter aufzukommen hat. Mit dem vereinbarten Akontobeitrag hatte der Kläger zudem einen Anhaltspunkt, mit welcher Höhe der Nebenkosten er zu rechnen hatte. Unter Ziffer 6.3 des Mietvertrags sind die Hauswartungskosten und die Kosten für die Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen zudem ausdrücklich aufgelistet, womit dem Kläger mit Unterzeichnung des Mietvertrages bewusst gewesen sein muss, dass er für diese Kosten aufzukommen hat. Dass die konkrete Höhe nicht im Mietvertrag enthalten ist, lässt diese Vereinbarung nicht unwirksam werden. Auch das wiederholte Vorbringen des Klägers, 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 F. _____ anlässlich der Hauptverhandlung glaubhaft ausgesagt, im Servicevertrag (zur Heizung) sei geregelt, dass der Techniker einmal pro Jahr die Anlage genau überprüfe (act. 380). 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 vom Kläger nicht substantiiert behauptet und ist zudem nicht ersichtlich.

7.4.2.

Wenn der Kläger 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 dem Kläger (Art. 8 ZGB). Nach dem Ausgeführten gelingt es dem Kläger nicht, eine Pflichtverletzung der Beklagten nachzuweisen.

7.5.

7.5.1.

Der Kläger beanstandet weiter die Position "Plomben Abfallcontainer" (Berufung Ziff. 7.1.2 Rz. 72 und 76 und Ziff. 7.2.2.3 Rz. 100 und 104).

7.5.2.

Der Kläger macht in seiner Berufungsbegründung keinerlei Ausführungen zur Position "Plomben Abfallcontainer" mehr, sondern verweist lediglich auf seine Klage (Ziff. 3.2.14). Insofern fehlt es bezüglich der Position "Plomben Abfallcontainer" an einer substanziellen Begründung im Berufungsverfahren, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

Die Berufung wäre diesbezüglich ohnehin abzuweisen. Die Zeugin F. _____ 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. 377). Die Behauptung, die Abfallentsorgungstour des Hauswarts ergebe sich nicht aus Ziff. 6.3 des Mietvertrags, ist nicht nachvollziehbar. In Ziff. 6.3 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 der Kläger hat sich an den Kosten der allgemeinen Abfallfalleimer zu beteiligen, da auch die Kunden des Klägers diese benutzen und ihren Abfall in den allgemein zugänglichen Abfalleimern entsorgen können.

7.6.

7.6.1.

Weiter führt der Kläger aus (Berufung Ziff. 8 Rz. 136 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. 10 Rz. 104) auf ihre Ausführungen in der Duplik (act. 283 f.). Dort führte die Beklagte aus, selbst wenn die H. _____ der Beklagten zu viel weiterverrechnet haben sollte, sei die vom Kläger geltend gemachte Forderung nicht nachvollziehbar. Wäre aufgrund der doppelten Abrechnung von Mehrwertsteuer zu viel verrechnet worden, würde dies dem Kläger nur anteilmässig auf der Grundlage der zu viel in Rechnung gestellten Mehrwertsteuer zurückerstattet werden, also entsprechend dem Verhältnis der von ihm gemieteten Mietfläche zur gesamten Fläche [...]. Somit könnten dem Kläger maximal Fr. 38.80 pro Jahr und Heiz- und Betriebskostenabrechnungen gutgeschrieben werden.

7.6.3.

Replikbeilage 12 lässt sich entnehmen, dass die Rechnung der J. _____ AG vom 6. Dezember 2019 einen Betrag von Fr. 5'000.05 inklusive Mehrwertsteuer in der Höhe von Fr. 357.50 aufweist, wobei die H. _____ der Beklagten Fr. 5'385.05 weiterverrechnete. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Rechnungsbetrag der J. _____ AG (Fr. 5'000.05) sowie der Mehrwertsteuer

von Fr. 385.00. Insofern ist ersichtlich, dass – zumindest in einem Quartal des Jahres 2019 – auf die Leistung des Gärtners doppelt Mehrwertsteuer verrechnet wurde. Die Berechnung des Klägers ist allerdings nicht nachvollziehbar. Einerseits würde der Kläger – wie die Beklagte korrekt ausführt – nur anteilmässig an einer doppelten Verrechnung partizipieren. Andererseits liegt bis zum 29. August 2019 eine res iudicata vor (vgl. E. 4.5 hier vor), weshalb eine allfällige – vorliegend aber nicht belegte – doppelte Mehrwertsteuer nicht mehr zu prüfen wäre. Ausserdem ist lediglich für ein Quartal eine doppelte Mehrwertsteuer in der Höhe von Fr. 385.00 belegt, wobei auf alle Mieter entsprechend ihrer Anzahl Quadratmeter der Mietfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche der allenfalls zu viel verrechnete Betrag aufgeteilt werden müsste. Die Forderung des Klägers ist damit nicht schlüssig behauptet worden.

8.

8.1.

Der Kläger bringt weiter vor (Berufung Ziff. 11), 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. Der Kläger 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 er den weiteren Aufwand selbst generiert hat. Zudem hat der Kläger den "unnötigen Aufwand" nirgendwo beziffert. Die Berufung ist demnach auch diesbezüglich abzuweisen.

9.

Zusammenfassend ist die Berufung des Klägers abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist.

10.

Ausgangsgemäss wird der Kläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kostenstreitwert im Berufungsverfahren von Fr. 17'23.95 sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) auf Fr. 2'320.00 festzusetzen (§ 7 Abs. 1 GebührD).

Der Kläger ist zudem zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung ausgehend vom Streitwert für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Bei einem Kostenstreitwert von Fr. 17'243.95 beträgt die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT Fr. 4'436.60 (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. 2'742.00 festzusetzen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'320.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 2'742.00 (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. 17'243.95**.

Aarau, 26. Juni 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Lindner

Donauer