

ZOR.2025.53
(OZ.2024.3)

Urteil vom 28. April 2026

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichterin Vasvary
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin i.V. Meyer

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Studer,
 Laurenzenvorstadt 19, Postfach, 5001 Aarau

Beklagte **C._____,**
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Beklagte war seit dem 1. Juli 2021 Mieterin einer Geschäftsliegenschaft der Klägerin an der R-Strasse 18 in S._____. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis per 31. Juli 2022 infolge Zahlungsverzugs der Beklagten. Nachdem die Beklagte das Mietobjekt am 4. Oktober 2022 verliess, wurde das in der Zwischenzeit von der Klägerin beim Bezirksgericht Zofingen anhängig gemachte Verfahren (SZ.2022.86) um Ausweisung der Beklagten aus dem Mietobjekt als gegenstandslos abgeschlossen.

2.

2.1.

Mit Klage vom 26. Januar 2024 stellte die Klägerin dem Bezirksgericht Zofingen folgende Rechtsbegehren:

1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 46'330.59 nebst 5 % Zins seit dem

- 5. Januar 2022 auf den Teilbetrag von Fr. 8'290.00
- 5. April 2022 auf den Teilbetrag von Fr. 7'590.00
- 5. Juli 2022 auf den Teilbetrag von Fr. 10'290.00
- 4. Oktober 2022 auf den Teilbetrag von Fr. 10'910.34
- 5. Oktober 2022 auf den Teilbetrag von Fr. 10'290.00
- 5. Januar 2023 auf den Teilbetrag von Fr. 10'290.00
- 10. Januar 2023 auf den Teilbetrag von Fr. 4'076.50
- 5. April 2023 auf den Teilbetrag von Fr. 3'430.00
- 8. September 2023 auf den Teilbetrag von Fr. 2'221.60
- Datum der Klageeingabe auf den Teilbetrag von Fr. 620.50

und

- abzüglich Zins zu 5 % seit dem 17. November 2022 auf die Zahlung in der Höhe von Fr. 7'485.00
- abzüglich Zins zu 5 % seit dem 21. Juli 2023 auf die Zahlung in der Höhe von Fr. 14'193.35

zu bezahlen.

2.

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des regionalen Betreibungsamtes B._____ sei zu beseitigen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten der Beklagten.

2.2.

Mit Klageantwort vom 29. April 2024 beantragte die Beklagte die Abweisung der Klageunter Kosten- und Entschädigungsfolgen, soweit sie Fr. 6'419.45 übersteige.

2.3.

Mit Replik vom 28. Juni 2024 hielt die Klägerin an ihren Rechtsbegehren gemäss Klage fest.

2.4.

Mit Duplik vom 7. Oktober 2024 beantragte die Beklagte, die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit sie Fr. 7'934.45 übersteige und ihre Gegenforderung von Fr. 2'040 zuzüglich Zins von 5 % ab 1. Januar 2022 (mittlerer Verfall) sei zur Verrechnung mit der klägerischen Forderung zuzulassen.

2.5.

Mit Noveneingabe vom 15. Oktober 2024 reichte die Klägerin die Parteimitteilung betr. Verfahrensabschluss der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau vom 9. Oktober 2024 ein.

2.6.

Am 18. Dezember 2024 fand vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Zofingen eine Instruktionsverhandlung mit Parteibefragung statt.

2.7.

Am 12. Juni 2025 fällte das Bezirksgericht Zofingen folgendes Urteil:

1.

Soweit die Klage bereits rechtskräftig festgelegte Kosten aus dem Verfahren i.S. Mietausweisung (Bezirksgericht Zofingen SZ.2022.86) in der Höhe von Fr. 3'062.80 betrifft, wird darauf nicht eingetreten.

2.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte die eingeklagte Forderung für Mietzinse in einem Umfang von Fr. 4'491.65 sowie die Forderung für Gerichtskosten und Parteientschädigung (Bezirksgericht Willisau 1C4 22 401) im Umfang von Fr. 380.00 anerkannt hat.

3.

Die Beklagte wird (neben den anerkannten Beträgen gemäss Ziff. 2 hiervor) verpflichtet, der Klägerin den Betrag von Fr. 4'885.35 zzgl. Zins zu 5 % seit 21. Juli 2023 sowie den Betrag von Fr. 6'007.20 zzgl. Zins zu 5 % seit 4. Oktober 2022 zu bezahlen.

Im geltend gemachten Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.

4.

Der Antrag auf Beseitigung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. aaa des regionalen Betreibungsamtes B._____ wird abgewiesen.

5.

Die Entscheidunggebühr für das begründete Urteil von Fr. 4'100.00 wird der Klägerin zu 2/3 mit Fr. 2'733.35 und der Beklagten zu 1/3 mit Fr. 1'366.65 auferlegt.

Der Anteil der Klägerin wird mit ihrem Vorschuss von Fr. 4'100.00 verrechnet. Die Gerichtskasse wird nach Rechtskraft angewiesen, der Klägerin Fr. 1'366.65 zurückzuerstatten.

Die Beklagte hat dem Gericht Fr. 1'366.65 direkt zu bezahlen.

6.

Die Klägerin hat der Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'357.65 (1/3 von Fr. 10'073.00) zzgl. MwSt. von Fr. 271.95 zu entrichten.

3.

3.1.

Gegen das ihr am 20. Oktober 2025 zugestellte begründete Urteil erhob die Klägerin am 19. November 2025 Berufung und beantragte:

1.

In Gutheissung der Berufung sei Ziff. 3. des Urteils der Vorinstanz (Bezirksgericht Zofingen, OZ.2024.3) vom 12. Juni 2025 wie folgt abzuändern:

3.

Die Beklagte wird (neben den anerkannten Beträgen gemäss Ziff. 2 hiervor) verpflichtet, der Klägerin den Betrag von CHF 4'885.35 zuzüglich Zins zu 5 % seit 21. Juli 2023 sowie den Betrag von CHF 26'587.20 zuzüglich Zins zu 5 % seit 4. Oktober 2022 zu bezahlen.

2.

In Gutheissung der Berufung seien Ziff. 5 und 6 des Urteils der Vorinstanz (BG Zofingen, OZ.2024.3) dahingehend abzuändern, dass die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren vollständig der Beklagten aufzuerlegen seien und der Klägerin zulasten der Beklagten eine Parteienschädigung in der Höhe von CHF 10'073.00 zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten habe.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten.

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 19. Januar 2026 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Berufung der Klägerin, soweit auf diese einzutreten sei.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bildet einzig die Höhe des Schadenersatzes für Mietzinsen, die der Klägerin aufgrund der vorzeitigen Vertragsauflösung entgangen sind. Strittig ist, ob die Beklagte der Klägerin zusätzlich zu der von der Vorinstanz zugesprochenen Entschädigung für die Monate August bis Oktober 2022 auch für den Zeitraum von November 2022 bis April 2023 Schadenersatz schuldet.

2.

2.1.

2.1.1.

Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei unstrittig infolge Zahlungsverzugs der Beklagten per 31. Juli 2022 aufgelöst worden, die Beklagte habe das Mietobjekt jedoch erst am 4. Oktober 2022 verlassen (vorinstanzliches Urteil E. 6). Eine Wiedervermietung sei ab dem 1. November 2022

objektiverweise möglich gewesen (vorinstanzliches Urteil E. 7.1.3). Der Klägerin gelinge der ihr obliegende Nachweis nicht, dass die Liegenschaft für die Zeitdauer von November bis zum Abschluss des neuen Mietvertrags am 1. März 2023 nicht hätte weitervermietet werden können. Die Aussage des Vertreters der Klägerin anlässlich der Parteibefragung, das Mietobjekt sei direkt auf allen Portalen aufgeschaltet worden, genüge nicht, um die Wiedervermietungsbemühungen zu beweisen. Weitere Wiedervermietungsbemühungen seien nicht aufgezeigt worden, insbesondere seien keine Angaben dazu gemacht worden, ab wann oder wie nach neuen Mietern gesucht worden sei. Mangels nachgewiesener Wiedervermietungsbemühungen sei davon auszugehen, dass das Mietobjekt per 1. November 2022 wieder hätte vermietet werden können. Folglich habe die Klägerin Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der entgangenen Mietzinse für die Monate August bis und mit Oktober 2022 von monatlich Fr. 3'430.00, insgesamt Fr. 10'290.00 (vorinstanzliches Urteil E. 7.1.3 sowie Dispositiv-Ziff. 3).

2.1.2.

Die Klägerin beantragt mit Berufung, Dispositiv Ziff. 3 des vorinstanzlichen Urteils sei dahingehend anzupassen, dass ihr zusätzlich Schadenersatz für den Mietzinsausfall für die Monate November 2022 bis April 2023 in Höhe von insgesamt Fr. 20'580.00 zugesprochen werde (Berufung Rz. 8). Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, die Beklagte habe die Mietzinshaftung für die Monate November 2022 bis Februar 2023 nicht rechtsgenügend bestritten (Berufung Rz. 11). Zudem hätte die Liegenschaft aufgrund der aufwendigen Vermietung und dem Umstand, dass der nächste ortsübliche Kündigungstermin Ende März 2023 gewesen wäre, mit allen Bemühungen nicht früher vermietet werden können (Berufung Rz. 15). Die Klägerin habe das Mietobjekt auf den 1. März 2023 zwar wieder vermieten können, die Liegenschaft musste für die Monate März und April jedoch mietkostenfrei zur Verfügung gestellt werden (Berufung Rz. 8).

2.1.3.

Die Beklagte wendet dagegen im Wesentlichen ein, die Klägerin habe sich nicht hinreichend um eine Weitervermietung bemüht und aus der Wiederholung ihrer vor der Vorinstanz geäusserten pauschalen Behauptungen könne diese nichts zu ihren Gunsten ableiten (Berufungsantwort S. 5).

2.2.

Der Mieter, dessen Vertrag wegen Zahlungsverzugs vorzeitig aufgelöst wurde (Art. 257d OR), schuldet dem Vermieter Schadenersatz für den durch die Vertragsverletzung entstandenen Schaden. Geschuldet ist das positive Interesse. Der Vermieter hat Anspruch auf eine Entschädigung, die den vertraglich vereinbarten Mietzinsen entspricht, die ihm aufgrund der vorzeitigen Vertragsauflösung entgangen sind, das heisst während der Dauer von der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages bis zum Zeitpunkt, zu welchem die Mietsache objektiverweise hätte weitervermietet

werden können, höchstens aber bis zum ersten ordentlichen Kündigungs-termin (BGE 127 III 548 E. 5; siehe auch REUDT, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 63 zu Art. 257d OR mit Hinweisen). Den Vermieter trifft nach Art. 44 OR in Verbindung mit Art. 99 Abs. 3 OR eine Schadenminderungsobliegenheit, weshalb er sich um die Weitervermietung zu bemühen hat (BGE 127 III 548 E. 5; Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2022 vom 19. März 2024 E. 4.1). Der Vermieter trägt für den Umstand, dass er das Mietobjekt nach Beendigung des Mietvertrags trotz gehöriger Anstrengung nicht weitervermieten konnte, die Beweislast (BGE 127 III 548 E. 5).

2.3.

Mit der Vorinstanz erachtet das Obergericht den Nachweis ernsthafter Weitervermietungsbemühungen als nicht erbracht:

2.3.1.

Soweit die Klägerin in ihrer Berufung vorbringt, die Beklagte habe die von ihr geltend gemachte Schadenersatzforderung für die Monate November 2022 bis Februar 2023 nicht substantiiert bestritten (Berufung Rz. 11), kann ihr nicht gefolgt werden.

Die Beklagte hat im vorinstanzlichen Verfahren anerkannt, für die Monate August und September 2022 jeweils den monatlichen Mietzins von Fr. 3'430.00 zu schulden. Soweit die Klägerin darüber hinaus eine Entschädigung bis und mit April 2023 fordere, machte die Beklagte in der Klageantwort geltend, die Klägerin habe mit Blick auf die ihr obliegende Schadenminderungspflicht nachzuweisen, dass sie trotz ernsthafter Bemühungen nicht in der Lage gewesen sei, das Mietobjekt sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses, jedenfalls aber früher als per 1. März 2023, weiterzuvermieten (Klageantwort Rz. 14). Richtig ist zwar, dass die Beklagte die geltend gemachte Schadenersatzforderung als solche nicht ausdrücklich bestritt. Sie bestritt die dafür massgebenden Tatsachen jedoch ausdrücklich und wiederholt, dass die Räumlichkeiten trotz echter Bemühungen nicht schon vor dem 1. März 2023 hätten vermietet werden können.

Gestützt auf diese Bestreitungen konnte die Klägerin ohne Weiteres erkennen, welche ihrer Behauptungen – nämlich die Weitervermietungsbemühungen – umstritten waren, und für welche Behauptungen sie als beweisbelastete Partei Beweis zu erbringen hatte (vgl. zur Bestreitungslast etwa BGE 141 III 433 E. 2.6). Die in Bezug auf das Vorliegen von Weitervermietungsbemühungen nicht beweisbelastete Beklagte war jedenfalls nicht gehalten, ihre Bestreitung weiter zu begründen oder gar Gegenbehauptungen aufzustellen (BGE 144 III 519 E. 5.2.2.2; BAUMGARTNER, in: Kurzkommentar ZPO, 3. Aufl. 2021, N. 9 zu Art. 152 ZPO). Die Beklagte ist ihrer Bestreitungslast genügend nachgekommen.

2.3.2.

Die Klägerin behauptet sodann, sie habe das Mietobjekt aufgrund des hängigen Verfahrens und weil die Wohnung von der Beklagten nicht geräumt worden sei, bis zur Zustellung des Ausweisungsentscheids am 3. November 2022 nicht vermieten können. Weiter nehme das Erstellen von Ausschreibungsunterlagen Zeit in Anspruch und für die Miete von Geschäftsräumen gälten ordentliche Kündigungstermine. Aufgrund dieser Umstände müsse bereits gerichtsnotorisch sein, dass die Liegenschaft mit allen Bemühungen nicht früher hätte vermietet werden können. Der Vollständigkeit halber habe sie die Rechnungen für Insertionskosten von Juli 2022 bis Februar 2023 ins Recht gelegt (Berufung Rz. 15). Die der neuen Mieterin gewährte mietfreie Zeit von März bis April 2023 sei im Rahmen der Schadensminderungspflicht erfolgt, um überhaupt eine neue Mieterin für das Objekt zu finden. Zudem sei gerichtsnotorisch, dass Gewerbeliegenschaften jeweils an die Bedürfnisse der Mietparteien angepasst werden müssten, was auch vorliegend der Fall gewesen sei. Der neuen Mieterin sei die Nutzung des Mietobjekts bereits ab 1. März 2023 ohne Mietzinszahlungspflicht zugestanden worden, da diese den neuen Mietvertrag ansonsten wohl nicht abgeschlossen hätte (Berufung Rz. 16).

Soweit die Klägerin geltend macht, eine Vermietung sei wegen des hängigen Ausweisungsverfahrens und der fehlenden Räumung bis zur Zustellung des Ausweisungsentscheids am 3. November 2022 nicht möglich gewesen (Berufung Rz. 14), überzeugt dies nicht. Massgeblich ist, dass die Beklagte das Mietobjekt am 4. Oktober 2022 verlassen hat und die Übergabe am selben Tag erfolgt ist. Spätestens ab diesem Zeitpunkt hätte die Klägerin Vermietungsbemühungen aufnehmen bzw. intensivieren und diese in der Folge substantiiert belegen müssen. Solche konkreten Nachweise fehlen. Ebenso wenig kann die Klägerin aus den von ihr angerufenen ordentlichen Kündigungsterminen sowie aus dem Hinweis, das Erstellen von Ausschreibungsunterlagen sei zeitaufwändig, etwas zu ihren Gunsten ableiten. Daraus folgt weder, dass eine Weitervermietung objektiv erst per 1. März 2023 möglich gewesen wäre, noch entbindet dies vom Nachweis ernsthafter Weitervermietungsbemühungen. Entgegen der blossen Behauptung der Klägerin ist auch nicht gerichtsnotorisch, dass Gewerbeobjekte aufwendig zu vermieten seien und regelmässig an die Bedürfnisse neuer Mietparteien angepasst werden müssen. Ungeachtet dessen, wären damit ohnehin keine konkreten Vermietungsaktivitäten belegt.

Ferner handelt es sich bei den als Berufsbeilage 2 eingereichten Rechnungen für Insertionskosten von Juli 2022 bis Februar 2023 um ein unechtes und damit unzulässiges Novum (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Es ist nämlich weder ersichtlich noch behauptet die Klägerin, dass sie diese Berufsbeilagen nicht bereits vor der Vorinstanz als Beweismittel hätte einreichen können. Im Übrigen genügt eine Inserierung auf einer einzigen Website ohne Nachweis zusätzlicher Schritte nicht, um ernsthafte

Weitervermietungsbemühungen zu belegen (Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2022 vom 19. März 2024 E. 5). Vorliegend fehlt es insbesondere an nachvollziehbaren Angaben dazu, ab wann und wie konkret nach neuen Mietern gesucht worden ist, ob und wann Besichtigungen stattgefunden haben, wie auf Interessenten reagiert worden ist und weshalb es bis März 2023 zu keinem Vertragsabschluss gekommen ist.

Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob die von der Klägerin der neuen Mieterin gewährten zwei mietzinsfreien Monate (März und April 2023) überhaupt als ersatzfähiger Schaden geltend gemacht werden könnten. Da mangels nachgewiesener Weitervermietungsbemühungen bereits davon auszugehen ist, dass eine Wiedervermietung per 1. November 2022 möglich gewesen wäre, kommt der für die Monate November 2022 bis April 2023 geltend gemachte Schadenersatz ohnehin nicht in Betracht.

2.4.

Im Ergebnis gelingt der Klägerin der ihr obliegende Nachweis ernsthafter Wiedervermietungsbemühungen nicht. Ihre Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

3.

3.1.

Ausgangsgemäss sind die obergerichtlichen Verfahrenskosten der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert für das Berufungsverfahren von Fr. 20'580.00 ist die obergerichtliche Spruchgebühr auf gerundet Fr. 2'525.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD) und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen; die Differenz ist ihr zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3.2.

Die im Berufungsverfahren nicht anwaltlich vertretene Beklagte hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie keine notwendigen Auslagen gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht und beziffert hat und auch kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung der Klägerin wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 2'525.00 werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr bezahlten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Klägerin die Differenz zurückzuerstatten.

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. 20'580.00**.

Aarau, 28. April 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin i.V.:

Six

Meyer