

ZVE.2025.45
(VZ.2023.26)

Entscheid vom 18. Mai 2026

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Giese
 Ersatzrichterin Strub
 Gerichtsschreiber Kläusler

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Florian Rohrer,
 [...]

Gegenstand Aberkennungsklage

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Aberkennungsklage vom 16. Mai 2023 (gegen die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung für den Betrag von Fr. 8'004.00 durch Beschluss und Urteil des Obergerichts Q._____) stellte der Kläger beim Bezirksgericht Bremgarten folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Ich ersuche das Gericht, den Entscheid der Beschwerde ans Obergericht des Kantons Q.____ abzuwarten.

2.

Ich ersuche um Durchführung der Aberkennungsklage."

1.2.

Mit Eingabe vom 9. Juni 2023 stellte der Kläger folgende prozessuale Anträge:

" 1.

Ich ersuche das Gericht, das Verfahren VZ.2023.26 und das Verfahren VZ.2023.28 zu einem gemeinsamen Verfahren zusammenzulegen. Zudem soll nur der Kostenvorschuss für ein Verfahren erhoben werden.

2.

Ich beantrage eine unentgeltliche Rechtspflege.

3.

Ich ersuche das Gericht, den Entscheid meiner Beschwerde ans Obergericht des Kantons Q.____ gegen die Rechtsöffnung abzuwarten. Das könnte dazu führen, dass der Vermieter dann eine Anerkennungsklage seinerseits führen müsste und sich dieses Verfahren erübrigen würde."

1.3.

Mit Verfügung vom 14. Juni 2023, die vom Obergericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 2. Oktober 2023 bestätigt wurde (Verfahren ZVE.2023.27), wies das Bezirksgericht Bremgarten den Antrag auf Sistierung des Verfahrens und auf Vereinigung der Verfahren VZ.2023.26 und VZ.2023.28 ab. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde gegen den obergerichtlichen Entscheid mit Urteil vom 15. Dezember 2023 nicht ein (Verfahren 4A_553/2023). Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wurde mit Verfügung des Bezirksgerichts Bremgarten vom 16. Juni 2023 gutgeheissen.

1.4.

Mit Eingabe vom 6. März 2025 reichte der Kläger unaufgefordert weitere Beweismittel ein.

2.

2.1.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. März 2025 stellte der Kläger im Rahmen seiner mündlichen Klagebegründung die Anträge, es sei festzustellen, dass die Schuld gemäss provisorischer Rechtsöffnungsentscheid vom 1. April 2024 des Obergerichts Q._____ über den Betrag von Fr. 8'004.00 nebst Zins zu 5% seit 1. Mai 2022, nicht bestehe und der Beklagte sei zur Ausrichtung einer Genugtuung in der Höhe von Fr. 8'000.00 zu verpflichten.

2.2.

In seiner mündlichen Klageantwort beantragte der Beklagte die Abweisung der Klage unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

2.3.

Das Bezirksgericht Bremgarten erkannte mit Entscheid vom 14. März 2025:

" 1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 2'565.00 wird dem Kläger auferlegt.

Sie gehen infolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen zu Lasten des Kantons. Der Kläger ist zur Nachzahlung verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist (Art. 123 ZPO).

3.

Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'304.20 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Der Kläger focht mit Eingabe an das Obergericht Aargau vom 21. August 2025 (Postaufgabe: 25. August 2025) den ihm am 23. Juni 2025 zugestellten begründeten Entscheid unter Berücksichtigung der Gerichtsferien fristgerecht an und stellte folgende Anträge:

" 1.

Das Urteil des BG Bremgarten soll bezüglich der Mietminderungsansprüche, der Genugtuungs- und Schadenersatzansprüche aufgehoben werden und meine Forderungen gutgeheissen. Es soll zu einer neuen Verhandlung aufgefordert werden, um die Höhe der Mietminderung zu bestimmen. Eventualiter soll das gesamte Urteil aufgehoben werden.

2.

Es soll ein neuer Richter für die Wiederholung der Verhandlung berufen werden, der unbefangen ist.

3.
Es sollen die Gebühren entsprechend vorangegangener Erklärung überprüft und gesenkt werden.

4.
Die Urteile der Verfahren VZ.2023.26 und VZ.2023.28 dürfen zusammengekommen die Rechtsöffnungssumme des Obergerichts Q._____, Urteil aaa, von CHF 8004.00 nicht übersteigen. Das Obergericht soll die völlig überhöhte Forderung durch die beiden Aberkennungsklagen mittels Berufungsurteil korrigieren.

5.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Mit Eingabe vom 22. September 2025 ersuchte der Kläger um unentgeltliche Rechtspflege.

3.3.

Mit Verfügung vom 1. Oktober 2025 wurde die Verfügung vom 27. August 2025 betreffend Leistung des Kostenvorschusses aufgehoben und der Kläger einstweilen von der Leistung des Kostenvorschusses befreit.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1. Wahl des Rechtsmittels

1.1.

Mit Eingabe vom 21. August 2025 erhob der Kläger ein Rechtsmittel, das er mit "Berufung" bezeichnete.

Gegen Entscheide einer ersten Instanz ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der vor jener zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), was vorliegend nicht der Fall ist.

1.2.

Der Kläger drückte unmissverständlich seinen Willen aus, den vorinstanzlichen Entscheid anzufechten. In seiner Eingabe vom 21. August 2025 bezeichnete er sein Rechtsmittel als Berufung, während er im Folgenden in seinem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege im Rechtsmittelverfahren vom 22. September 2025 geltend machte, es bestünden gute Aussichten auf "die Gutheissung meiner Beschwerde". Der Kläger macht in seiner Rechtschrift unrichtige Rechtsanwendung und Willkür geltend, die grundsätzlich sowohl im Rahmen einer Berufungs- als auch im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens überprüft werden können.

Die falsche Bezeichnung des Rechtsmittels ist grundsätzlich unschädlich, wenn ein klarer Anfechtungswille erkennbar ist und auch ansonsten die formellen Voraussetzungen für das richtige Rechtsmittel eingehalten sind (Urteil des Obergerichts Aargau ZSU.2024.182 vom 13. März 2025 E. 1.3; Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZK2 21 53 vom 24. März 2022 E. 2; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, Rz. 866, 927). Das Rechtsmittel ist dann als jenes zu deuten, dass es richtigerweise wäre, ungeachtet seiner Bezeichnung (HUNGERBÜHLER, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO] Kommentar [DIKE-Komm.], 3. Aufl. 2025, N. 13 zu Art. 311 ZPO). Dabei ist nicht von einer Konversion auszugehen, sondern von einer Auslegung des Anfechtungswillens (REETZ, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Komm.], 4. Aufl. 2025, N. 50 zu Vorbemerkungen zu den Art. 308–318 ZPO; SEILER, a.a.O., Rz. 866 mit Hinweis auf BGE 131 I 291 E. 1.3; 128 II 259 E. 1.5).

Die Unterschiede zwischen der Berufung und der Beschwerde sind für einen Laien trotz richtiger Rechtsmittelbelehrung nicht immer problemlos erkennbar. Dies wird im vorliegenden Fall noch durch den Umstand verstärkt, dass das zulässige Rechtsmittel im hängigen Verfahren des Bruders des Klägers (VZ.2023.28) aufgrund des Streitwertes die Berufung ist. Der offensichtliche Wille des Beklagten war der Weiterzug des Entscheids ans Obergericht. Dass er in der Rechtsschrift von Berufung sprach, im Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege im Rechtsmittelverfahren hingegen von Beschwerde, zeigt, dass es ihm nicht spezifisch darum ging, das Rechtsmittel der Berufung zu wählen. Der Kläger hat in seinen Eingaben denn auch keine Hinweise auf die einschlägigen Gesetzesvorschriften (namentlich der Berufung) gemacht. Entsprechend ist die Rechtsschrift in Auslegung des Anfechtungswillens als Beschwerde entgegenzunehmen.

1.3.

Die Entgegennahme des vorliegenden Rechtsmittels als Beschwerde ergäbe sich zudem auch, wenn man (entgegen den obigen Ausführungen) davon ausginge, der erklärte Wille des Rechtsmittelklägers sei das Einreichen einer Berufung nach Art. 308 ff. ZPO gewesen. In diesem Fall stünde die Prüfung der Konversion offen.

Während ein Teil der Lehre die Möglichkeit der Konversion auf Ebene der kantonalen Rechtsmittel – zumindest bei anwaltlicher Vertretung – grundsätzlich ablehnt (REETZ, a.a.O., N. 50 zu Vorbemerkungen zu den Art. 308–318 ZPO; SEILER, a.a.O., Rz. 927) lassen die bundesgerichtliche Rechtsprechung und ein überwiegender Teil der Lehre mit Hinweis auf das Verbot des überspitzten Formalismus die Konversion dann zu, wenn das eingereichte Rechtsmittel die Anforderungen an das zutreffende Rechtsmittel erfüllt, das zutreffende Rechtsmittel die Anträge behandeln kann (und somit kein zweites, separates Rechtsmittelverfahren durchgeführt werden muss), die Rechte der Gegenpartei nicht beeinträchtigt werden und bei

anwaltlicher Vertretung der Fehler nicht eine Folge einer bewussten Entscheidung oder eines fahrlässigen Vorgehens war (Urteil des Bundesgerichts 5A_46/2020 vom 17. November 2020 E. 4.1.2 f.; 5A_221/2018 vom 4. Juni 2018 E. 3.3.2; BRUNNER/VISCHER, in: Kurzkomentar ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2021, N. 5 zu Art. 311 ZPO; GASSER/RICKLI/JOSI, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO] Kurzkomentar, 3. Aufl. 2025, N. 4 zu Vorbemerkungen zu Art. 308–334 ZPO; MATHYS, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Stämpfli Handkommentar, 2010, N. 12 zu Art. 311 ZPO; SCHWENDENER, in: DIKE-Komm., a.a.O., N. 73 zu vor Art. 308–334 ZPO; HURNI/SCHLUP/STERCHI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2025, N. 2 zu Art. 311 ZPO).

Vorliegend war der Kläger nicht anwaltlich vertreten. Dass er in seinen Eingaben nicht konsequent von der Berufung sprach, zeigt, dass es sich nicht um eine explizite Wahl handelte. Seine Eingabe erfüllt die formellen Anforderungen an das zutreffende Rechtsmittel. Der Beklagte hat innert Frist keine Rechtsmittelantwort eingereicht und erleidet keine Benachteiligung durch die Entgegennahme der Eingabe als Beschwerde. Somit wäre – auch bei Annahme einer Konversion – das obergerichtliche Verfahren als Beschwerdeverfahren zu führen.

2. Verfahrensgrundsätze

Mit Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt im Beschwerdeverfahren somit eine beschränkte Kognition. Erforderlich ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts. "Offensichtlich unrichtig" im Sinne von Art. 320 ZPO ist dabei – analog zu Art. 97 Abs. 1 BGG – gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV. Willkür liegt vor, wenn der festgestellte Sachverhalt qualifiziert falsch, d.h. die Feststellung schlechthin unhaltbar und damit offensichtlich unrichtig ist. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3. Keine Verfahrensvereinigung

3.1.

Mit Eingabe vom 9. Juni 2023 beantragte der Kläger u.a., es seien die Verfahren VZ.2023.26 und VZ.2023.28 zusammenzulegen, da es sich um die identische Forderung des Vermieters gegen ihn und seinen Bruder als Solidarmieter handle. Mit Verfügung vom 14. Juni 2023 wies die Vorinstanz u.a. diesen Antrag ab. Gegen die Verfügung vom 14. Juni 2023 erhob der Kläger Beschwerde ans Obergericht und focht u.a. die Abweisung seines Antrags auf Verfahrensvereinigung an. Er machte insbesondere geltend, es liege eine Streitgenossenschaft nach Art. 70 ff. ZPO vor. Mit Entscheid vom 2. Oktober 2023 trat das Obergericht Aargau auf die Beschwerde nicht

ein, soweit sich diese gegen die vorinstanzliche Nichtanordnung der Verfahrensvereinigung richtete. Es wies darauf hin, dass kein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO ersichtlich und vom Kläger auch nicht geltend gemacht worden sei. Das Bundesgericht bestätigte diesen Entscheid mit Urteil vom 15. Dezember 2023 (Verfahren 4A_553/2023).

Wie bereits alle damit vorbefassten Instanzen festhielten, handelt es sich beim fraglichen Entscheid um eine einfache prozessleitende Verfügung nach Art. 124 Abs. 1 ZPO. Soweit kein leicht wiedergutzumachender Nachteil vorliegt, welcher die selbständige Anfechtungsmöglichkeit eröffnet, steht es der Partei offen, den prozessleitenden Entscheid im Endentscheid anzufechten.

3.2.

In seiner Beschwerde moniert der Kläger erneut, der Vorinstanz sei ein Verfahrensfehler unterlaufen als sie die Vereinigung beider Verfahren verweigert und damit eine Streitgenossenschaft vereitelt habe (Beschwerde Ziff. I./5 und II./2).

3.3.

Gemäss Dispositionsmaxime ist das Gericht an die *Anträge* der Parteien gebunden (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Das gilt auch für das Verfahren vor zweiter Instanz (SEILER, in: ZPO-Komm., a.a.O., N. 3 zu Art. 58 ZPO). Das Gericht (hier die Rechtsmittelinstanz) darf der Partei nicht mehr zusprechen, als diese in ihren *Anträgen* verlangt. Auf die *Begründung* in der Rechtschrift darf das Gericht nur dann zurückgreifen, wenn die Rechtsbegehren unklar sind und einer Auslegung bedürfen (SEILER, ZPO-Komm., a.a.O., N. 9 zu Art. 58 ZPO mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 4A_440/2014 vom 27. November 2014 E. 3.3; 4A_307_2011 vom 16. Dezember 2011 E. 2.4; GLASL/GLASL, in: DIKE-Komm., a.a.O., N. 13 zu Art. 58 ZPO). In den Beschwerdeanträgen des Klägers findet sich kein entsprechender Antrag, mit welcher die Verweigerung der Verfahrensvereinigung angefochten würde. Auf dieses Vorbringen im Rahmen der Beschwerdebegründung kann somit nicht eingetreten werden.

3.4.

Vom fehlenden Antrag des Klägers abgesehen ist an das Wesen der Solidarmieterschaft zu erinnern: Sie bedeutet, dass beide Mieter dem Vermieter solidarisch für die Forderungen aus Mietvertrag haften. Solidarität wiederum bedeutet, dass die Solidarschuldner dem Gläubiger *je einzeln* für die Erfüllung der *ganzen* Schuld haften (Art. 143 Abs. 1 OR). Dem Gläubiger steht es somit frei, nach seiner Wahl von allen Solidarschuldnern je nur einen Teil oder auch das Ganze zu fordern (Art. 144 Abs. 1 OR). Die Solidarschuldner sind dann nicht mehr verpflichtet, wenn die ganze Forderung getilgt ist. Soweit ein Solidarschuldner durch Zahlung oder Verrechnung

den Gläubiger befriedigt hat, sind die übrigen ebenfalls befreit (Art. 147 Abs. 1 OR).

Mit den je einzeln eingereichten Betreibungen wurde damit keineswegs die Forderung verdoppelt. Da den Schuldern im Rahmen des Betreibungsverfahrens separate Zahlungsbefehle zugestellt werden, müssen die darauffolgenden Rechtsöffnungs- und Aberkennungsverfahren ebenfalls separat geführt werden (VOCK, in: Kurzkomentar Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 3. Aufl. 2025, N. 12d zu Art. 83 SchKG; VOCK/MEISTER-MÜLLER, SchKG-Klagen nach der Schweizer ZPO, 2. Aufl. 2018, S. 158). Die Aberkennungsklagen mussten folglich in separaten Verfahren geführt werden.

4. Minderungsansprüche aufgrund des Baulärms

4.1.

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass der Kläger und sein Bruder (C._____) mit dem Beklagten am 17. August 2021 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, bei dem der Kläger und sein Bruder sich in Solidarmieterschaft verpflichteten. Die Betreibungsforderung, für welche die provisorische Rechtsöffnung gewährt worden ist, bezieht sich auf Mietzinsen aus diesem Vertrag betreffend die Monate Januar bis März 2022. Es ist grundsätzlich unbestritten, dass Mietzinsen in der betreffenden Höhe sich aus diesem Vertrag ergeben.

4.2. Baustellenlärm

4.2.1.

Die Vorinstanz erwog, der Kläger sei mit seinen Ausführungen zum Baulärm als Grund für die Herabsetzung des Mietzinses seiner Substantiierungsobliegenheit nicht nachgekommen. Es fehlten konkrete Angaben zu den Mängeln sowohl in sachlicher als auch in zeitlicher Hinsicht sowie zu den konkreten Auswirkungen auf das Mietobjekt. Die klägerischen Bezeichnungen des Lärms als "exorbitant", "immens" oder "ohrenbetäubend" liessen keine Rückschlüsse auf das tatsächliche Ausmass zu. So habe der Kläger zwar geltend gemacht, bei seiner Arbeit eingeschränkt gewesen zu sein, ohne darzulegen, ob die Arbeit gänzlich verunmöglicht worden sei oder ob es störungsfreie Phasen gegeben habe. Wann genau die Baustelle begonnen habe und wann sie beendet worden sei, sei nicht dargelegt worden. In der erstmaligen Erwähnung des Baulärms in der Mängelrüge vom 7. Februar 2022 (Klagebeilage 3) habe der Kläger nicht aufgeführt, seit wann der Baulärm erstmals aufgetreten sei. Der Mängelrüge vom 7. Juni 2022 (Klagebeilage 4) könne lediglich entnommen werden, dass ab Juni 2022 bis auf weiteres eine Mietzinsherabsetzung von 30% verlangt werde, da die Baustelle im eigenen Haus beendet worden sei. Ebenso wenig sei den vom Bruder des Klägers gegen den Beklagten erhobenen Betreibungen (Klagebeilagen 6 – 8) Angaben über den Zeitraum zu entnehmen, da diese jeweils eine pauschale Mietzinsreduktion ohne nähere Angabe des

Mangels für den Zeitraum von Januar bis November 2022 aufführten. Sodann habe der Kläger im Rahmen der Parteibefragung selbst eingeräumt, kein Lärmprotokoll geführt zu haben, womit unklar geblieben sei, in welchem Zeitraum, zu welcher Tages- und/oder Nachtzeit die Immissionen bestanden hätten und ob diese nur stundenweise oder ganztags aufgetreten seien. Die klägerischen Ausführungen im Rahmen der Parteibefragung vermögen – so die Vorinstanz – die Behauptungen im klägerischen Vortrag nicht zu ergänzen. Mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung wies die Vorinstanz darauf hin, die Parteibefragung diene nicht dazu, fehlende substantiierte Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setze sie voraus (angefochtener Entscheid E. 4.3.1 mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 4A_595/2021 vom 5. Mai 2022 E. 7.3.2).

Die vom Kläger in der Eingabe vom 6. März 2025 ergänzend eingereichten Tonbandaufnahmen liessen nach Ansicht der Vorinstanz ebenfalls keine Rückschlüsse auf den Zeitrahmen und die Intensität der Immissionen sowie den Umfang der Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zu. Ein Nachweis sei insofern nicht möglich, als die Lage des Aufnahmeapparates und die regulierbare Wiedergabelautstärke massgeblich beeinflussen könnten, wie die Geräusche wiedergegeben würden. Bei den Aufnahmen handle es sich um ein untaugliches Beweismittel (angefochtener Entscheid E. 4.3.1).

Zusammenfassend lasse sich die Höhe des geltend gemachten Herabsetzungsanspruchs mangels ausreichender Substantiierung nicht bestimmen.

4.2.2.

In Bezug auf die Herabsetzungsansprüche aufgrund von benachbarten Baustellen führte die Vorinstanz aus, auch hier sei der Kläger seiner Substantiierungsobligiertheit nicht nachgekommen (angefochtener Entscheid E. 4.3.2). Auch hier fehlten Angaben zu Zeitraum und zu den Tages- und Nachtzeiten sowie der Dauer der Immissionen und der Beeinträchtigung der Mietsache. Zwar habe der Kläger in seiner Mängelrüge vom 19. Juni 2022 festgehalten, die Baustellenimmissionen hätten im April 2022 begonnen, nicht aber definiert, bis wann diese gedauert hätten. In Bezug auf die Immissionen, die vom Strassenbau ausgegangen seien, habe er zwar ebenfalls den Beginn genannt (im Mai 2022) nicht aber, bis wann diese gedauert hätten. Zudem fehlten wiederum konkrete Angaben zur Auswirkung auf die Wohnsituation. Er habe lediglich erwähnt, sein Büro ins Schlafzimmer verlegt zu haben. Sodann seien die Angaben zur Höhe der Herabsetzungsansprüche widersprüchlich: Der Kläger habe anlässlich der Hauptverhandlung eine Herabsetzung von 10-20% aufgrund des Baulärms durch den Neubau in der Nachbarschaft, die Strassensanierung und aufgrund weiterer Mängel verlangt, wohingegen er in seiner Eingabe vom 17. Mai 2023 auf drei Betreibungen seines Bruders gegen den Beklagten

verwiesen habe, mit welcher eine Mietzinsreduktion von 51% gefordert worden sei.

4.2.3.

In seiner Rechtsmittelschrift führt der Kläger aus, die Vorinstanz habe eine falsche Tatsachenfeststellung vorgenommen und das rechtliche Gehör verletzt (Beschwerde Ziff. III./1). Die von ihm eingereichten Tonbandaufnahmen würden über Datumsangaben verfügen (es sei insbesondere ersichtlich, dass die Handy-Aufnahmen zwischen dem 28. Januar 2021 und dem 10. Mai 2022 stattgefunden hätten). Damit habe er den Baulärm zwischen Januar und Mai 2022 rechtsgenüßlich nachgewiesen. Die Intensität des Baulärms sei anhand des Verhältnisses zwischen dem Lärm und seiner Stimme erkennbar. Es stimme zudem nicht, dass man die Intensität des Lärms mit der Aufnahmelautstärke steuern könne. Weiter führt er aus, es liege in der Natur der Sache, dass sich ein Umbau über Monate hinziehe. So seien beim Umbau des Gewerberaums Türen aufgespitzt und Mauern aufgebrochen worden.

Es stimme zudem nicht, dass er keine Angaben gemacht habe über die zeitliche Dimension der Lärmbelästigung. So habe er im Rahmen der Parteibefragung ausgeführt, der Lärm habe im Februar und März den ganzen Tag gedauert (Beschwerde Ziff. III./1). Der Kläger verweist diesbezüglich auch auf die Mängelrügen vom 19. Juni 2021 sowie vom 7. Februar 2022 (Klagebeilagen 2 und 3), wo er die Mängel ausführlich schriftlich gerügt habe. Der Strassenumbau habe rund 12 Monate gedauert (Beschwerde Ziff. III./2). Nach Ansicht des Klägers liege es in der Natur der Sache, dass beim Umbau eines Hauses oder der Erneuerung einer Strasse der Lärm tagsüber stattfindet (Beschwerde Ziff. III./2). Die Anforderungen an die Substantiierung müssten sich am Wissen eines durchschnittlichen Mieters messen und nicht an jenem eines erfahrenen Mietrechtsexperten (Beschwerde Ziff. III./2).

Der Kläger wirft der Vorinstanz zudem vor, die Mängelrügen und Betreibungen nicht gesichtet und geprüft zu haben. Es habe diese Beweismittel nicht geprüft und damit das rechtliche Gehör verletzt (Beschwerde Ziff. III./2 f.). Darüber hinaus hätte der Richter nach Ansicht des Klägers deutlicher und verständlicher nachfragen müssen. Der Kläger ist der Ansicht, das Verhalten des Richters im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens sei für ihn als Laien nicht verständlich gewesen sei (Beschwerde Ziff. IV.).

4.3. Zeitliche Einrahmung des Herabsetzungsanspruchs

Wie der Kläger zu Recht im Rahmen des Rechtsöffnungsverfahrens vor Obergericht Q._____ (Beschluss und Urteil vom 1. April 2024) geltend machte, kann die beklagte Vermieterschaft die provisorische Rechtsöffnung nur für die ausstehenden Mietzinsen von Januar bis März 2022 verlangen, da das Vertragsverhältnis am 31. März 2022 endete. Verbleibt der

Mieter nach Beendigung des Mietvertrages in der Wohnung, ist keine Miete mehr, sondern mietzinsähnlicher Schadenersatz geschuldet. Die Beendigung des Mietvertrages führt – wie der Kläger im Rahmen der Rechtsöffnung richtig ausführte – zur Beendigung seiner Mieterpflichten (insbesondere zur Zahlung des Mietzinses). Die Beendigung eines (Miet-)Vertrages führte aber nicht einseitig zur Beendigung der Pflichten, sondern wirkt auf beiden Seiten, d.h. sie führt auch auf Seiten des Vermieters zur Beendigung seiner Pflicht zur Bereitstellung einer mängelfreien Mietsache. Entsprechend setzt der Herabsetzungsanspruch voraus, dass der Mangel während der Vertragsdauer eingetreten ist (GIAVARINI, in: Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 14 zu Art. 259d OR: "In seiner zeitlichen Ausdehnung wird die Herabsetzung begrenzt (...) durch die Beendigung des Mietverhältnisses"; GIGER, in: Berner Kommentar, Obligationenrecht, 2015, N. 16 zu Art. 259d OR). Nachvertragliche Pflichten sind dem Mietrecht unbekannt (vgl. HIGI/WILDEISEN, in: Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2020, N. 71 zu Art. 267 OR). Ein allfälliger Mietzinsherabsetzungsanspruch des Klägers erschöpft sich somit auf Mängel an der Mietsache, die vor dem 31. März 2022 eingetreten sind.

4.4. Anforderungen an den Mangel, Substantiierungs- und Beweislast

4.4.1.

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er vom Vermieter die Herabsetzung des Mietzinses verlangen (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR). Grundvoraussetzung ist somit das Vorhandensein eines Mangels, der sich definiert anhand der Abweichung des tatsächlichen Zustands zum vorausgesetzten und vereinbarten Zustand der Mietsache. Mit anderen Worten muss eine Eigenschaft fehlen, die die Mietsache nach der Vereinbarung der Parteien an und für sich haben sollte (vgl. GIAVARINI, a.a.O., N. 8 zu Art. 259d OR; BGE 135 III 345 E. 3.3 = Pra 2009, 924 ff.). Obschon das Gesetz keine qualifizierte Schwere des Mangels voraussetzt, führt nicht jede Unzulänglichkeit oder Beeinträchtigung zu einem Herabsetzungsanspruch. Erforderlich ist, dass mindestens ein mittlerer Mangel vorliegt oder ein leichter Mangel über eine lange Zeitdauer fortwährt (Urteil des Bundesgerichts 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3; GIAVARINI, a.a.O., N. 11 zu Art. 259d OR; HIGI/WILDEISEN, in: Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2019, N. 8 zu Art. 259d OR; WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 8. Aufl. 2026, N. 2 zu Art. 259d OR). Ob die Tauglichkeit der Mietsache zum vereinbarten üblichen Gebrauch beeinträchtigt ist, beurteilt sich – ohne anderweitige vertragliche Vereinbarung – nach objektiven und nicht nach subjektiven Kriterien (GIAVARINI, a.a.O., N. 46 zu Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR). Die objektiv berechnete Erwartung der Mieterschaft an die Tauglichkeit richtet sich nach dem Verwendungszweck der Mietsache (GIAVARINI, a.a.O., N. 47 zu Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR).

4.4.2.

Den Nachweis für das Vorliegen eines Mangels, der die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert, hat der Mieter zu erbringen. Dabei obliegt ihm die Behauptungs- und Substantiierungslast sowie die Beweislast. Bei Mietstreitigkeiten mit einem Streitwert unter Fr. 30'000.00 gilt zwar entgegen der vorinstanzlichen Ausführung nicht die uneingeschränkte Verhandlungsmaxime i.S.v. Art. 55 Abs. 1 ZPO, sondern die sogenannte abgeschwächte (soziale) Untersuchungsmaxime gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO. Die soziale Untersuchungsmaxime führt aber nicht zur Verpflichtung des Gerichts, den Sachverhalt von Amtes wegen in dem Ausmasse zu untersuchen, wie die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime das fordert. Wohl gilt eine gegenüber Art. 56 ZPO verstärkte richterliche Fragepflicht. Die Parteien sind aber nicht davon befreit, an der Erstellung des für den Entscheid wesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken, namentlich durch substantiierte Sachvorbringen, und sie haben die zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Sie tragen die *primäre* Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO; BGE 141 III 569 E. 2.3.1; Urteile des Obergerichts des Kantons Zürich NG190019 vom 2. März 2020 E. 8.3.2.1 und PD140009 vom 11. November 2014 E. 4.2.1). Ebenso wenig ist es Aufgabe des Gerichts, die Akten und Beweismittel durchzusehen, um anstelle der Partei Behauptungen aufzustellen und Begehren zu substantiieren (BGE 141 III 569 E. 2.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG190019 vom 2. März 2020 E. 8.3.2.1). Tatsachenbehauptungen der Parteien müssen so konkret formuliert werden, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2). Wenn die Gegenpartei das schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, muss diese die rechtserhebliche Tatsache nicht nur in den Grundzügen, sondern umfassend und klar darlegen, sodass darüber Beweis abgenommen werden kann (BRÖNNIMANN, Die Behauptungs- und Substantiierungslast im schweizerischen Zivilprozessrecht, Diss., 1989, S. 149).

4.4.3.

Obschon dem Kläger zuzustimmen ist, dass eine akribische Protokollführung über den Baulärm einem Anspruchsteller nicht zuzumuten ist, ist es dennoch nötig, dass er eine zeitliche Einrahmung vornimmt – sowohl in Bezug auf die Gesamtdauer als auch in Bezug auf die Dauer der jeweils aufgetretenen Immission – und den sachlichen Umfang der Beeinträchtigung. Er hat darzulegen, welche Mängel während welcher Zeitdauer wie oft und in welchem Ausmass die Tauglichkeit des Mietobjekts beeinträchtigt haben (vgl. WEBER, a.a.O., N. 6 zu Art. 259d OR). Dabei vermögen vage Angaben, wie "des Öfteren" sei es innerhalb einer Zeitdauer zu Immissionen gekommen oder diese hätten "teilweise" bis zu einer gewissen Uhrzeit gedauert, den Anforderungen nicht zu genügen (Urteil des Mietgerichts Zürich MD080006 vom 26. Juli 2010 E. 2.2.6 in: MRA 2/2012 S. 99 f.).

Den klägerischen Eingaben – insbesondere den Audio- und Videoaufnahmen – ist zu entnehmen, dass zuweilen der Baustellenlärm stark hörbar war. Innerhalb welcher Zeitdauer der Lärm auftrat und wie lang er jeweils andauerte, ist allerdings nicht nachvollziehbar: Die eingereichten Audiodateien können entweder gar keinem Datum zugeordnet werden oder werden vom Kläger in der Aufnahme selbst mit dem 9. und dem 16. Februar datiert. Es bleibt unklar, wo die Aufnahme gemacht wurde und wo der Lärm auftrat. Ferner ist unbekannt, ob der Lärm sich auf diese beiden Tage beschränkte und ob der den ganzen Tag andauerte. Ebenso wenig ist den Dateien zu entnehmen, ob die ganze Wohnung vom Lärm betroffen war, oder nur Teile davon. Die Videoaufzeichnungen, die sich einem Datum zuordnen lassen (durch Aufnahme des Telefondisplays) und innerhalb der Mietdauer liegen, datieren gemäss Aufnahme des Telefondisplays vom 28., 29. und 31. Januar 2022, dem 3. Februar 2022 sowie vom 7., 8. und 10. Februar 2022. Die anderen Aufnahmen erfolgten gemäss Aufnahme des Telefondisplays am 7., 11. und 21. April sowie 10. Mai 2022 und somit erst nach Beendigung des Mietvertrages.

Diese kurzen und oftmals auch innert Minuten hintereinander erfolgten Momentaufnahmen vermögen keine mehrmonatigen und konstanten Lärmimmission zu beweisen und lassen insbesondere keine Schlüsse zu, ob der Lärm jeweils ganztags oder nur punktuell auftrat. Entsprechend wurde, wie die Vorinstanz zutreffend ausführte (vgl. angefochtener Entscheid E. 4.3.1), vom Kläger auch nicht dargelegt, ob es auch störungsfreie Phasen gab und zu welchen Tages- und/oder Nachtzeiten die Immissionen aufgetreten sein sollen. Auch die vom Kläger eingereichten Mängelrügen vermögen diesbezüglich wenig Licht ins Dunkle zu bringen, zumal sie ebenfalls keine Rückschlüsse auf die konkrete Zeitdauer und die Intensität der Immissionen zulassen (Klagebeilagen 2–5). Dasselbe gilt für die klägerischen Ausführungen in der mündlichen Klagebegründung. So gab der Kläger an, die Mängel hätten "seit Anfang" bestanden und verwies auf die Tonbandaufnahmen, wo der "immense Lärm" gut hörbar sei (act. 45, Protokoll S. 3). Die Aussage des Klägers im Rahmen der Replik, der Lärm sei täglich während mehrerer Stunden aufgetreten (act. 53, Protokoll S. 11), wurde von ihm nicht weiter konkretisiert und blieb, wie die Vorinstanz festhielt, unbewiesen. Schliesslich förderten auch die vom Bruder des Klägers eingereichten Betreibungen (Klagebeilage 6–8) keine weiteren Informationen zu Tage, da ihnen lediglich entnommen werden kann, dass eine pauschale Mietzinsreduktion für Januar 2022 bis November 2022 geltend gemacht wurde.

Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, vermag der klägerische Verweis (anlässlich der Parteibefragung) auf den hausinternen Baubeginn Ende Januar 2022 eine fehlende Substantiierung in den klägerischen Vorträgen nicht zu ergänzen oder zu ersetzen (angefochtener Entscheid E. 4.3.1 mit Hinweis auf MÜLLER, in: DIKE-Komm., a.a.O., N. 14a zu Art. 191 ZPO). Darüber hinaus würden auch die Erwähnung der Zeitdauer von zwei

Monaten anlässlich der Parteibefragung und die Aussage, es habe im Februar und März den ganzen Tag "getätscht", nicht genügen, um das Ausmass des Mangels substantiiert zu behaupten. Der Kläger räumte im Rahmen der Befragung selbst ein, es sei unberechenbar gewesen, wann es laut werde und wann nicht (act. 58, Protokoll S. 16).

Auch in Bezug auf die Bau- und Strassenarbeiten in der Nachbarschaft vermochte der Kläger keine zeitlichen oder sachlichen Angaben in Bezug auf die Immissionen zu machen. In seiner Mängelrüge vom 19. Juni 2021 (Klagebeilage 2) machte der Kläger einen "Riesenlärm" geltend, der durch den Bau an der [...] seit Mai verursacht worden sei. Wie lange und wie intensiv der Lärm war und inwiefern der Gebrauch der Mietsache davon betroffen war, hat der Kläger nicht weiter ausgeführt resp. widersprüchliche Aussagen dazu gemacht (vgl. Ausführungen der Vorinstanz in E. 4.3.2 hinsichtlich der Bezifferung des Herabsetzungsanspruchs). Weder die Verweise auf Strassenarbeiten, den Bau von drei Häusern an der Strasse noch jener auf die Renovation eines Hauses auf deren "anderen Seite" vermögen den Mangel zu substantiieren. Die eingereichten Fotos (Beilage 6 zur Eingabe vom 7. März 2025) belegen zwar Bauaktivität in der Umgebung, zeigen aber ebenso wenig das Ausmass und die Zeitdauer allfälliger Immissionen.

Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz übereinzustimmen, dass der Kläger den Mangel weder genügend zu substantiieren noch zu belegen vermochte. Es ist weder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes noch eine unrichtige Rechtsanwendung erkennbar.

5. Minderungsansprüche wegen Mängel an der Mietsache selbst

5.1.

Die Vorinstanz führte aus, der Kläger habe nebst dem Baulärm auch weitere Mängel geltend gemacht: defekter Tumbler und Waschmaschine sowie Herdplatte, Heizprobleme im Elternschlafzimmer, quietschende Küchenschranktüre (Klagebeilage 2); Besetzung des Parkplatzes durch Handwerker (Klagebeilage 3), Ausfall von Warmwasser, Heizung, Backofen und Geschirrspüler, veränderte Aussicht aufgrund von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück sowie fehlende Spiegelschränke (Klagebeilage 4), defekte Abfalleimertür, abgefallene Küchenblende und marode Dichtungen (Klagebeilage 5). Auch hier habe sich der Kläger auf pauschale Verweise beschränkt, was weder der Behauptungs- noch Substantiierungslast genüge. Der pauschale Verweis auf Klage- und Replikbeilagen genüge nicht. Den vier schriftlichen Mängelrügen liessen sich zudem keine Hinweise zur Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache durch die aufgezählten Mängel entnehmen (angefochtener Entscheid E. 4.3.3).

5.2.

Der Kläger führt in seiner Rechtsmittelschrift (Ziff. III./2) aus, die Mieterschaft habe während der Mietdauer diverse Mängelrügen erheben müssen. Dabei verweist er auf

- die Rüge der mangelnden Bodenheizung (Mängelrüge vom 19. Juni 2021)
- Seesichteinschränkung (Mängelrüge vom 19. Juni 2021),
- den mangelhaften Herd (Mängelrügen vom 19. Juni 2021, 7. Februar 2022, 7. Juni 2022 und 7. Dezember 2022),
- den Ausfall des Warmwassers und der Heizung aufgrund der Bauarbeiten im Haus (Mängelrügen vom 7. Februar 2022, 7. Juni 2022),
- undichte Fenster, Mängel in der Küche (Mängelrüge vom 7. Dezember 2022).

Diese Mängelrügen belegen nach Ansicht des Klägers die Mängel hinreichend und würden teilweise auch die Schäden beziffern (Beschwerde Ziff. III./2). Er macht weiter geltend, die Vorinstanz habe "aus Faulheit oder Ignoranz" die Mängelrügen und Beteiligungen nicht gesichtet oder geprüft, andernfalls sie zu einer anderen Beurteilung hätte kommen müssen. Damit habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt (Beschwerde Ziff. III./3).

5.3.

Bezüglich der Einschränkung der Seesicht ist festzuhalten, dass diese wohl eine Verminderung des Komforts darstellen kann, aber ohne vertragliche Zusicherung der Vermieterschaft kein Mangel an der Mietsache ist (BGE 135 III 345 E. 3.3: "De la même manière, un locataire ne peut pas exiger, en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas et que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées.").

Die appellatorische Kritik des Klägers zielt im Übrigen ins Leere. Zunächst ist daran zu erinnern, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in E. 4.3.3 die mangelnde *Substantiierung* des Herabsetzungsanspruchs durch den Kläger feststellte. Die Substantiierungspflicht obliegt dem Kläger: Er hat den Mangel in sachlicher und zeitlicher Sicht substantiiert darzulegen und aufzuzeigen, inwiefern diese die Bagatellgrenze überschritten und inwieweit dies zur Beeinträchtigung der Mietsache führte (vgl. oben E. 4.4.2 f.).

Diesen Anforderungen genügte der Kläger nicht:

- In Bezug auf das kältere Elternschlafzimmer legte der Kläger nicht dar, *wie* kalt es konkret war. Nur damit und mit zusätzlicher Angabe der Zeitdauer wäre eine Beurteilung des Herabsetzungsanspruchs möglich gewesen.

- Dasselbe gilt für die defekte Herdplatte. Der Kläger hat es versäumt auszuführen, inwiefern die eingeschränkte Funktion von einer von mehreren Herdplatten einen dermassen hohen Intensitätsgrad aufwies, dass diese zu einer Reduktion des Mietzinses berechtigen würde. Darüber hinaus impliziert seine Aussage in der Mängelrüge vom 7. Februar 2022 ("Die linke vordere Herdplatte funktioniert wieder nicht mehr richtig."), dass die Herdplatte zwischenzeitlich wieder funktionierte. Der Kläger unterliess auch hier Angaben zum zeitlichen Ausmass.
- In Bezug auf den Ausfall des Warmwassers und der Heizung ist keine Erwähnung in der Mängelrüge vom 7. Februar 2022 ersichtlich. Der pauschale Hinweis des Klägers in seinen Mängelrügen vom 7. Juni 2022 und 7. Dezember 2022 (Klagebeilagen 4 und 5), der ursprüngliche Wärmezustand sei nicht mehr erreicht worden und es habe "des Öfteren" Ausfälle bei der Warmwassernutzung gegeben, blieb äusserst vage.
- Der Kläger unterliess es ferner darzulegen, seit wann und welche Fenster nicht mehr dicht seien.

Der vorinstanzliche Entscheid ist somit auch in diesem Punkt nicht zu be-
standen.

6. Genugtuungsanspruch

6.1.

Die Vorinstanz ging auf den vom Kläger geltend gemachten Genugtuungsanspruch nicht ein, da dieser unsubstantiiert geblieben sei. Sie führte aus, der Kläger habe in keiner Weise ausgeführt, inwiefern er durch die seiner Ansicht nach missbräuchlich erfolgte Kündigung in seiner Persönlichkeit widerrechtlich verletzt worden sei und dadurch immaterielle Unbill nach Art. 49 OR erlitten habe (angefochtener Entscheid E. 4.5).

6.2.

In seiner Beschwerde moniert der Kläger mit Hinweis auf S. 3 des Protokolls vom 13. März 2025, er sei im Rahmen seines Klagevortrages durch den Richter daran gehindert worden, seine Argumente vorzutragen. Er habe dort ausführen wollen, dass die Kündigung insbesondere im Falle seines Bruders zu einem Trauma geführt habe, da dieser unschuldig die Wohnung verloren habe. Es habe sich um eine Racheaktion gehandelt, nachdem der Kläger seinen Verpflichtungen aus der Geschäftsmiete nicht mehr habe nachkommen können. Er macht zudem geltend, sein Bruder habe aufgrund der Streitigkeit die Arbeitsstelle verloren und monetäre Verluste erlitten. Darüber hinaus hätten sie Umzugskosten gehabt. Er selbst habe zudem zu Unrecht sein gewohntes soziales Umfeld verloren (Beschwerde Ziff. III./3).

6.3.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Kläger nicht Träger der Persönlichkeitsrechte seines Bruders ist und diese daher nicht in eigenem Namen geltend machen kann. Die Ausführungen zu Beeinträchtigungen, die sein Bruder erlitten haben soll, zielen daher ins Leere.

Sodann vermochte der Kläger nicht nachzuweisen, inwiefern er in einem absolut geschützten Rechtsgut verletzt wurde. Ein Genugtuungsanspruch aufgrund einer Persönlichkeitsverletzung besteht nur dann, wenn diese auch *widerrechtlich* erfolgt ist. Inwiefern die ordentliche und später die ausserordentliche Kündigung widerrechtlich gewesen sein sollten, ist nicht ersichtlich, zumal der Vermieter gerade diejenigen Werkzeuge nutzte, welche das Gesetz ihm rechtmässig in die Hände legt – insbesondere um wie hier auf unbestrittenermassen ausgebliebene Mietzinszahlungen zu reagieren.

7.

7.1.

Der Kläger macht geltend, die Vorinstanz habe weitere Beweismittel, die er mit Eingabe vom 7. März 2025 im Hinblick auf die Verhandlung vom 13. Januar 2025 zugestellt habe, nicht berücksichtigt (Beschwerde Ziff. II./6).

7.2.

Das Gericht würdigt die Beweise frei (Art. 157 ZPO). Es darf die Beweise nach eigener, subjektiver Überzeugung bewerten (SUTTER-SOMM/SEILER, in: Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 3 zu Art. 157 ZPO). Dabei kann das Gericht auch ungeeignete Beweismittel ablehnen, bei welchen von Vorneherein feststeht, dass sie die Tatsachenbehauptungen nicht zu beweisen vermögen oder die Tatsache selbst irrelevant ist (HASENBÖHLER/YAÑEZ, in: ZPO-Komm., a.a.O., N. 36 zu Art. 157 ZPO; VISCHER/LEU, in: DIKE-Komm., a.a.O., N. 36 zu Art. 152 ZPO). Die durch das Gericht vorgenommene Würdigung muss gesamthaft betrachtet aber nachvollziehbar und sachlich vertretbar sein (HASENBÖHLER/YAÑEZ, a.a.O., N. 7 zu Art. 157 ZPO).

7.3.

Anlässlich der Verhandlung vom 13. März 2025 wies der Gerichtspräsident den Kläger ausdrücklich darauf hin, dass seine Ausführungen zu seinen Büroräumlichkeiten (und damit auch seine Beilagen 1 und 2, die er mit Eingabe vom 7. März 2025 einreichte) weder die Forderung des Beklagten entkräften noch die Gegenforderung belegen (act. 45, Protokoll S. 3). Ebenso wenig aufschlussreich war der Betreibungsregisterauszug aus dem Jahre 2019 (Beilage 3 der klägerischen Eingabe vom 7. März 2025). Der Mietvertrag für die Wohnung von 2019 (Beilage 4 der klägerischen Eingabe vom 7. März 2025) vermochte keine zwischen den Parteien bestrittenen Elemente zu beweisen, welche den Anspruch des Beklagten entkräftet oder den Gegenanspruch des Klägers bewiesen hätten. Mit dem

Beweiswert der Video- und Audioaufnahmen (Beilage 6 der Eingabe vom 7. März 2025) hat sich die Vorinstanz in E. 4.3.1 des angefochtenen Entscheids ausführlich auseinandergesetzt.

Zusammenfassend sind keine Gründe ersichtlich, wonach die Vorinstanz erhebliche Beweise unberücksichtigt gelassen hätte.

8. Verletzung der richterlichen Fragepflicht

Soweit der Kläger dem Richter die Verletzung der richterlichen Fragepflicht vorwirft (Beschwerde Ziff. IV.), zielt der Vorwurf ebenfalls ins Leere. Wie der Kläger selbst ausführt, hat der vorinstanzliche Richter offensichtlich auch für den Kläger verständlich ausgeführt, dass die bisherigen Vorbringen und Beweise unzureichend seien (Beschwerde Ziff. IV: "Seine Fragen hatten aber immer nur ein Ziel, zu beweisen, dass die Beweise mangelhaft waren."). Dem Protokoll vom 13. März 2025 ist zu entnehmen, dass der Gerichtspräsident bereits zu Beginn des Verfahrens die Kläger ausdrücklich auf ihre Begründungs- und Substantierungspflicht hinwies. So machte der Gerichtspräsident bereits zu Beginn des klägerischen Vortrags darauf aufmerksam, der Kläger habe eine allfällige Gegenforderung zur in Betreuung gesetzten Forderung zu begründen und nachvollziehbar zu belegen (act. 44, Protokoll S. 2).

9. Willkürlich erhobene Parteientschädigung

9.1.

Ausgehend vom Streitwert von Fr. 8'004.00 errechnete die Vorinstanz eine Grundgebühr von Fr. 2'830.80 (Fr. 1'110.00 zuzüglich 20% des Streitwerts gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 AnwT). Davon zog die Vorinstanz 20% für die ausgebliebene Rechtsschrift und 10% für die gleichzeitige Verhandlung im Parallelverfahren ab. Unter Berücksichtigung der Auslagen sowie der Mehrwertsteuer von 8.1% ergab sich damit eine Parteientschädigung für den Beklagten von Fr. 2'304.20 ([Fr. 1'981.55 + Fr. 150.00] x 1.081).

9.2.

Der Kläger moniert, die Abzüge von 20% für die ausgebliebene Rechtsschrift und die 10% aufgrund der gleichzeitigen Verhandlung seien willkürlich gewählt worden (Beschwerde Ziff. V.).

9.3.

Die Festlegung der Parteientschädigung unterliegt innerhalb der Leitplanken des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte im (weiten) Ermessen des Gerichts. Willkür liegt nicht bereits dann vor, wenn auch eine andere Lösung in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre. Sie liegt nur dann vor, wenn der Entscheid des Gerichts (vorliegend über die Höhe der Parteientschädigung) im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht eine Norm oder einen

unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 II 281 E. 3.6.2)

Wo das Gericht die Parteientschädigung vom anwendbaren kantonalen Tarif abweichend festsetzt, besteht die Pflicht zur Begründung. Vorliegend hat die Vorinstanz die Abzüge mit der ausgebliebenen Rechtschrift und der gleichzeitig in zwei Verfahren durchgeführten Hauptverhandlung dargelegt. Bedenkt man, dass § 6 Abs. 3 AnwT bei zusätzlicher Rechtschrift einen Zuschlag zwischen 5-30% zulässt, ist nicht ersichtlich, inwiefern spiegelbildlich ein Abschlag von 20% für eine unterbliebene Rechtschrift unhaltbar wäre. Dasselbe gilt für den Abschlag von 10% für die Zusammenlegung der Verhandlungen: Nach § 7 Abs. 2 AnwT ist ein Abschlag von bis zu 50% in Verfahren möglich, die nur geringe Aufwendungen erfordern. Die Vorinstanz würdigte die Reduktion des Aufwandes durch die gleichzeitige Verhandlung der Fälle des Klägers und seines Bruders. Inwiefern aber ein Abschlag von 10% der Gesamtsumme in unhaltbarer Weise zu tief angesetzt wäre, führt der Kläger mit keinem Wort aus. Er stellt den vorinstanzlichen Ausführungen lediglich begründungslos seine eigene Auffassung gegenüber, die Abschläge hätten 25 resp. 50% betragen müssen.

Zusammenfassend vermag der Kläger nicht aufzuzeigen, dass die vorinstanzlich festgesetzte Parteientschädigung falsch angesetzt und die Abzüge willkürlich gewählt worden wären.

10.

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

11. Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen, die Befreiung von den Gerichtskosten und die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 Abs. 1 ZPO).

Als aussichtslos i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht

führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie – zumindest vorläufig – nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs (BGE 142 III 138 E. 5.1 mit Hinweisen).

Aus den obigen Ausführungen (E. 2 – 10) ergibt sich, dass im vorliegenden Rechtsmittelverfahren die Gewinnaussichten von Anfang an beträchtlich geringer waren als die Verlustgefahren, weshalb sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden konnten. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist deshalb wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen.

12.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der unterliegende Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen und seine Parteikosten selbst zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Gemäss § 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD sind bei einem Streitwert im Beschwerdeverfahren von Fr. 8'004.00 (Beschwerdeantrag Ziff. 1) die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) auf Fr. 1'720.00 festzusetzen. Infolge der Synergien mit dem Verfahren ZVE.2025.46 betreffend den Bruder des Klägers werden diese Kosten gestützt auf § 5 Abs. 3 GebührD um 20% auf Fr. 1'375.00 reduziert.

Da sich der Beklagte am Rechtsmittelverfahren nicht beteiligt hat, ist ihm kein Aufwand entstanden und ihm folglich auch keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Das als Beschwerde entgegengenommene Rechtsmittel wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'375.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Das Gesuch des Klägers um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.

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. 8'004.00**.

Aarau, 18. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Kläusler