

ZVE.2025.46
(VZ.2023.28)

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 15. Mai 2023 gegen den provisorischen Rechtsöffnungsentscheid des Bezirksgerichts Q. _____ vom 11. April 2023 (betreffend den Betrag von Fr. 16'008.00 nebst Zins zu 5% seit dem 1. April 2022, Fr. 2'668.00 nebst Zins zu 5% seit dem 1. Juli 2022 sowie Fr. 2'668.00 nebst Zins zu 5% seit dem 1. August 2022) stellte der Kläger beim Bezirksgericht Bremgarten folgende Rechtsbegehren:

" Es sei festzustellen, dass die Forderung, für welche der beklagten Partei mit Entscheid des Einzelgerichts im summarischen Verfahren vom 11. April 2023.... provisorische Rechtsöffnung erteilt wurde, nicht besteht; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der beklagten Partei."

1.2.

Mit Eingabe vom 6. Juni 2023 stellte der Kläger folgende prozessuale Anträge:

" Die Verfahren von A. _____ (VZ.2023.28 / dr) und C. _____ (VZ.2023.26 / dr) sollen zu einem Verfahren zusammengeführt werden, da es sich um die gleiche Angelegenheit / Streitsache handelt.

Der Kostenvorschuss für das Verfahren soll daher dementsprechend angepasst werden, Fr. 2570.00 total zu bezahlen für beide Mieter (Fr. 1285.00 pro Mieter)."

1.3.

Mit Verfügung vom 14. Juni 2023 wies das Bezirksgericht Bremgarten die mit der Eingabe vom 6. Juni 2023 gestellten Anträge des Klägers ab. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Obergericht Aargau mit Entscheid vom 2. Oktober 2023 ab (Verfahren ZVE.2023.28), soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 15. Dezember 2023 auf die Beschwerde gegen den obergerichtlichen Entscheid vom 2. Oktober 2023 ebenfalls nicht ein (Verfahren 4A_551/2023).

2.

2.1.

Am 13. März 2025 fand die Hauptverhandlung statt. Im Rahmen seiner mündlichen Klagebegründung beantragte der Kläger sinngemäss, es sei festzustellen, dass die Schuld über den Betrag von Fr. 21'344.00 gemäss provisorischem Rechtsöffnungsentscheid vom 11. April 2023 des Bezirksgerichts Q. _____ nicht bestehe. Zudem sei der Beklagte zu verpflichten, ihm eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

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. 1'720.00 wird dem Kläger auferlegt und mit seinem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.
Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 3'983.60 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 23. Juni 2025 zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 23. August 2025 (Postaufgabe: 25. August 2025) unter Berücksichtigung der Gerichtsferien fristgerecht Berufung mit den sinn gemässen Anträgen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, die Aberkennungsklage gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren. Der Beklagte sei überdies zur Zahlung von Schadenersatz von Fr. 30'000.00 und Genugtuung von Fr. 75'000.00 zu verpflichten. Schliesslich sei der vorinstanzliche Richter zu rügen und es sei dem Kläger eine angemessene Entschädigung für dessen Verhalten aus der Staatskasse zu bezahlen.

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 20. November 2025 stellte der Beklagte folgende Anträge:

- " 1.
Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und demgemäss das Urteil des Bezirksgerichts Bremgarten vom 14. März 2025 (VZ.2023.28) zu bestätigen.
- 2.
Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (letztere zuzüglich MwSt.) zu Lasten des Klägers und Berufungsführers."

3.3.

Mit Eingabe vom 11. Dezember 2025 (Postaufgabe 12. Dezember 2025) reichte der Kläger seine Stellungnahme ein und stellte folgende Anträge:

- " - Ich beantrage die Wiederholung des Verfahrens vor Schlichtungsbehörde gemäss BGer 4A_237/3007, auch wegen der fehlenden objektiven materiellrechtlichen Beurteilung der Rechtsangelegenheit.
- Ich beantrage die Berufung gutzuheissen.

- Alles unter Entschädigungsfolge für den Beklagten“

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1. Eintretensvoraussetzungen und Verfahrensgrundsätze

1.1.

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 der Fall ist. Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 und Art. 142 f. ZPO). Auf die Berufung ist einzutreten.

1.2.

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Dabei ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll. Dazu gehören insbesondere die genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen und der präzise Verweis auf die Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt (Urteil des Bundesgerichts 5A_71/2019 vom 12. Februar 2020 E. 3.3.2; BGE 142 I 93 E. 8.2; 138 III 374 E. 4.3.1). 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. Das Obergericht 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). Es ist aber inhaltlich weder an die in den Parteieingaben vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Es 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). Es kann deshalb die Berufung auch mit einem anderen als dem vorgebrachten Grund 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).

1.3.

Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO, BGE 138 III 625 E. 2.2). Unechte Noven, d.h. Tatsachen und Beweismittel, die bis zum Abschluss der erstinstanzlichen Hauptverhandlung bereits bestanden, sind im Berufungsverfahren nicht mehr zulässig, wenn sie unter Beachtung der zumutbaren Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können (BRUNNER/VISCHER, in: Kurzkomentar Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2021,

N. 3 zu Art. 317; REETZ/HILBER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Komm.], 4. Aufl. 2025, N. 58 zu Art. 317 ZPO; REETZ, in: ZPO-Komm., a.a.O., N. 39 zu Art. 311 ZPO; SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 7 zu Art. 317 ZPO). Dies gilt auch im Rahmen der hier geltenden sozialen Untersuchungsmaxime, da die im Berufungsverfahren vorgesehene Novenregelung nach Art. 317 ZPO dem Art. 229 Abs. 3 ZPO vorgeht (BGE 142 III 413 E. 2.2.2; 138 III 625 E. 2.2). Der Art. 317 Abs. 1^{bis} ZPO, wonach neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zulässig sind, gilt nicht im Bereich der beschränkten oder sozialen Untersuchungsmaxime.

Soweit der Kläger mit seinen Eingaben vor Berufungsinstanz neue Tatsachen oder Beweismittel vorbringt, sind diese folglich nur im engen Rahmen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig.

1.4.

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

2. Verfahrensrechtliches

2.1. Schlichtungsverfahren

In seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 machte der Kläger mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_237/2007 vom 28. September 2007 geltend, er beantrage die nochmalige Durchführung des Verfahrens, da der Aberkennungsklage eine Schlichtungsverhandlung hätte vorgehen müssen.

Der vom Kläger erwähnte Bundesgerichtsentscheid bezieht sich auf die Rechtslage vor Einführung der eidgenössischen Zivilprozessordnung. Die 2011 in Kraft getretene eidgenössische Zivilprozessordnung sieht in Art. 198 lit. e Ziff. 1 ZPO ausdrücklich vor, dass das Schlichtungsverfahren bei Aberkennungsklage nach Art. 83 Abs. 2 SchKG entfällt. Somit war auch im vorliegenden Verfahren keines durchzuführen.

Davon abgesehen kann – wie die Instruktionsrichterin in der Verfügung vom 24. November 2025 ausdrücklich festhielt – eine gestützt auf das Replikrecht eingereichte Eingabe nicht dazu verwendet werden, die Rechtmiteingabe (hier die Berufung) zu ergänzen, verbessern oder Neues vorzutragen. Da der Kläger im Rahmen seiner Berufung keinen diesbezüglichen Verfahrensfehler geltend gemacht hat (und er überdies den Fehler bei Klageeinleitung selbst zu verantworten hätte), ist er mit diesem Vorbringen ohnehin nicht zu hören.

2.2. Vereinigung der Verfahren; Solidarmieterschaft

2.2.1.

Mit Eingabe vom 6. Juni 2023 beantragte der Kläger, es seien die Verfahren VZ.2023.26 und VZ.2023.28 zusammenzulegen, da es sich um die gleiche Angelegenheit/Streitsache handle. Mit Verfügung vom 14. Juni 2023 wies die Vorinstanz u.a. diesen Antrag ab. Gegen diese Verfügung 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 i.S.v. Art. 70 ff. ZPO vor. Mit Verfügung 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 trat mit Urteil vom 15. Dezember 2023 auf die dagegen erhobene Beschwerde des Klägers nicht ein. Mangels selbständiger Anfechtbarkeit der betreffenden prozessleitenden Verfügung kann diese Rüge grundsätzlich mit der vorliegenden Berufung vorgebracht werden.

2.2.2.

In der Berufungsbegründung moniert der Kläger, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, als sie von zwei separaten Schuldanerkenntnissen ausgegangen sei (angefochtener Entscheid E. 3.3). Es handle sich bei beiden Verfahren um dieselbe Forderung, weshalb die Mieter eine Streitgenossenschaft bilden würden (Berufung Anträge S. 1 und Ziff. IV./1). Nach Ansicht des Klägers hafte der andere Mieter erst, wenn einer der beiden Mieter nicht zahlen könne (Berufung Ziff. IV./1). Zwei Verfahren mit Kostenfolge aufzugleisen, als gäbe es zwei Mietverträge, käme einer Verdoppelung des Mietausstandes gleich. Dies müsse bestraft und den Mietern eine angemessene Entschädigung zugesprochen werden (Berufung Anträge S. 2). Darüber hinaus müsse die Parteientschädigung für die beklagte Partei vollends aufgehoben werden – insbesondere weil zwei Mal der gleiche Betrag zugesprochen worden sei bei beiden Mietern (Berufung Anträge S. 2). Nach Ansicht des Klägers müsste der vom Beklagten eingeforderte Betrag auf beide Mieter "solidarisch aufgeteilt" werden. Es sei falsch, dass sich der vorinstanzliche Entscheid in E. 3.3 auf zwei Mietverträge stütze und sich daraus eine separate Schuldanerkenntnis ergebe (Berufung Anträge S. 1 und Ziff. IV./1).

2.2.3.

Der Beklagte verweist auf die Bestimmungen zur Solidarschuld nach Art. 143 ff. OR, welche das Recht des Gläubigers verankerten, bei Solidarschuldnerschaft jeden einzelnen Solidarschuldner auf den vollen Betrag zu belangen (Berufungsantwort Rz. 12).

2.2.4.

Solidarmieterschaft 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).

2.2.5.

Mit den je einzeln eingereichten Betreibungen wurde damit keineswegs die Forderung verdoppelt. Da den Schuldnern im Rahmen des Betreibungsverfahrens separate Zahlungsbefehle zugestellt werden, müssen die darauffolgenden Rechtsöffnungs- und Aberkennungsverfahren ebenfalls *separat* geführt werden (VOCK, in: Kurzkommentar 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). Eine aktive Streitgenossenschaft der solidarisch haftenden Mieter nach Art. 70 ff. ZPO im Rahmen der Aberkennungsklage ist somit – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – nicht zulässig (vorinstanzlicher Entscheid vom 14. Juni 2023, S. 2 m.w.H.). Folglich liegt weder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz noch ein Rechtsmissbrauch vor.

2.3. Antrag auf "Abweisung" des Entscheids des Bezirksgerichts

Q. _____

2.3.1.

Der Kläger verweist auf die vorinstanzlichen Ausführungen, wonach die Mietverträge lediglich für die Monate Januar bis März 2022 als Schuldanererkennung dienen und einen Rechtsöffnungstitel darstellen können (Berufung Anträge S. 1 mit Hinweis auf den angefochtenen Entscheid E. 3.3). Daraus folgert der Kläger, dass sich der Streitwert von Fr. 21'344.00 auf Fr. 8'004.00 reduziere (Berufung Ziff. IV./2). Die Aberkennungsklage sei entsprechend gutzuheissen (Berufung Ziff. IV./2). Nach Ansicht des Klägers ist als Kernpunkt der Aberkennungsklage zu entscheiden, ob die Betreibungen, für welche die Rechtsöffnung erteilt wurde, "als Rechtsöffnungstitel anzuerkennen sind oder nicht" (Berufung Ziff. IV./2). Er macht weiter geltend, die Aberkennungsklage beziehe sich nur auf die im Betreibungsverfahren geltend gemachten Mietausstände bis August 2022. Dabei habe es sich stets um Mietausstände gehandelt, da er und sein Bruder an dieser Adresse wohnhaft geblieben seien. Ein mietzinsähnlicher Schadenersatzanspruch sei von der Gegenpartei weder behauptet noch belegt worden (Berufung Ziff. IV./3).

2.3.2.

Der Beklagte weist in seiner Berufungsantwort darauf hin, dass der Kläger das Wesen der Aberkennungsklage offenbar verkenne. Die Aberkennungsklage stehe losgelöst von der Frage, ob und in welchem Umfang ein Rechtsöffnungstitel bestehe (Berufungsantwort Rz. 20). Er bringt ferner vor, dass es nicht erkennbar sei, wann der Kläger seine Aberkennungsklage auf Fr. 8'004.00 reduziert habe, was einem Klagerückzug gleichkommen würde (Berufungsantwort Rz. 19). Darüber hinaus sei es irrelevant, ob der Betrag nun unter dem Titel der Mietausstände oder als mietzinsähnlicher Schadenersatz geschuldet sei.

2.3.3.

Der Kläger verkennt den Unterschied zwischen dem Betreibungsverfahren (in welchem das Bezirksgericht Q. _____ am 11. April 2023 die provisorische Rechtsöffnung über den gesamten Betrag von Fr. 21'344.00 erteilte) und dem vorliegenden ordentlichen Verfahren, in welchem der materiellrechtliche (Nicht-)Bestand der Forderung des Beklagten geklärt wird. Letzteres dient nicht der Aufhebung der provisorischen Rechtsöffnung, sondern der Feststellung der Nichtexistenz der Forderung. Mit anderen Worten dient – entgegen der klägerischen Auffassung – die Aberkennungsklage nicht der Überprüfung des Rechtsöffnungsentscheids und bietet kein Rechtsmittel gegen den Rechtsöffnungsentscheid (BGE 128 III 44 E. 4a; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, N. 16 zu Art. 83 SchKG).

Der Kläger kann aus der Behauptung, nach Kündigung des Mietvertrages habe er weiterhin Miete und nicht mietzinsähnlichen Schadenersatz geschuldet, nichts für sich ableiten. Soweit der Kläger den Rechtsöffnungsentscheid des Bezirksgerichts Q. _____ anfechten will, ist sein Vorbringen verspätet: Die Frage, ob der Mietvertrag als Rechtsöffnungstitel für die Gesamtforderung oder nur für den Betrag von Fr. 8'004.00 dienen kann, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Rechtsöffnung wurde in der Höhe von Fr. 21'344.00 erteilt. Gegen diesen Entscheid hätte der Kläger mit Beschwerde gegen den Rechtsöffnungsentscheid des Bezirksgerichts Q. _____ vorgehen müssen. Wie der Gerichtspräsident der Vorinstanz im Rahmen der Hauptverhandlung ausführte, sind die beiden Verfahren gegen den Kläger und seinen Bruder separat zu führen. Wohl hat der Bruder des Klägers ein Rechtsmittel gegen den gegen ihn ergangenen Rechtsöffnungsentscheid ergriffen und im dortigen Rechtsmittelverfahren am Obergericht des Kantons R. _____ einen tieferen Rechtsöffnungsbetrag in seinem Betreibungsverfahren erwirkt. Der Kläger kann aber nicht die Gültigkeit der Entscheide, die im Rahmen des Betreibungsverfahrens gegen seinen Bruder ergingen, für sich ebenfalls beanspruchen, da er in jenem Verfahren nicht Partei war.

Wie der Gerichtspräsident im Rahmen der Hauptverhandlung erklärte, würde der klägerische Antrag auf Aberkennung eines tieferen Betrages als jener, für welchen die Rechtsöffnung im Betreibungsverfahren gegen ihn erteilt wurde, zu einem Klagerückzug führen. Der Kläger bestätigte darauf hin, er stelle Antrag, dass die Forderung in der Höhe von Fr. 21'344.00 aberkannt werde (act. 43, Protokoll S. 4). Der Streitwert betrug somit weiterhin Fr. 21'344.00. Sodann kann der Kläger aus der Festlegung der Gerichtskosten keinen tieferen Streitwert ableiten. Die Gerichtskosten werden zwar zunächst anhand von den Tarifen berechnet, richten sich aber sodann auch nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip.

Da die Aberkennungsklage nicht als Rechtsmittel gegen die provisorische Rechtsöffnung dient, ist zusammenfassend weder die Abweisung des Rechtsöffnungsentscheids noch eine darauf gestützte Gutheissung der Aberkennungsklage möglich.

3. Herabsetzungsanspruch

3.1.

Die Betreibungsforderung, für welche die provisorische Rechtsöffnung gewährt worden ist, bezieht sich auf Mietzinsen aus einem Mietvertrag bzw. Schadenersatz für die fortgesetzte Nutzung des Mietobjekts nach Beendigung dieses Vertrags. Die Vorinstanz wies den klägerischen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses ab. Es sei unklar geblieben, inwiefern die beiden geltend gemachten Baustellen, respektive die daraus resultierenden Immissionen die vertragliche Nutzung des Mietobjektes beeinträchtigt hätten. Die Beschränkung auf die Bezeichnung des Lärmes als "immens", der Hinweis auf eine unzumutbare Wohnsituation während der Bauphase und die Erklärung, es sei mühsam gewesen, wenn Spitzarbeiten während der Mittagspause zu Hause um 13:00 Uhr begannen, genügten der Substantiierungspflicht nicht (angefochtener Entscheid E. 5.3.1). So liessen sich den vagen klägerischen Darstellungen keine Angaben zur Intensität und den Auswirkungen des Lärms oder der Staub- und Geruchsimmissionen entnehmen. Was die Beeinträchtigung der Seesicht angehe, handle es sich in Abwesenheit einer besonderen vertraglichen Zusicherung um keinen Mangel der Mietsache (angefochtener Entscheid E. 5.3.1). Dasselbe gelte für die Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Nähe der Baustelle des Nachbargrundstücks zum Schlafzimmer des Klägers. Diese sei kein Mangel und die Privatsphäre könne mit Fenster- oder Rollläden oder Vorhängen geschützt werden (angefochtener Entscheid E. 5.3.1 mit Hinweis auf BGE 135 III 345 E. 3.3). Unbeachtlich sei sodann der Verweis auf die Ton- und Videoaufnahmen im separaten Verfahren seines Bruders. Diese seien ausschliesslich durch seinen Bruder in dessen Verfahren VZ.2023.26 als Beweismittel eingereicht worden und entsprechend für das vorliegende Verfahren unbeachtlich. Auf weitere geltend gemachte Mängel, insbesondere die fehlenden Spiegelschränke oder das defekte Kochfeld, sei mangels konkreter Ausführungen des Klägers und damit

ungenügender Substantiierung nicht weiter einzugehen (angefochtener Entscheid E. 5.3.1).

Davon abgesehen sei auch die Bezifferung des Herabsetzungsanspruchs nicht nachvollziehbar: Anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. März 2023 habe der Kläger für die Dauer von Januar 2022 bis Juni 2022 durchgehend eine Mietzinsreduktion von 60% verlangt, obschon er angegeben habe, die Beeinträchtigungen hätten bis November 2022 gedauert und seien von Januar 2022 bis April 2022 am intensivsten gewesen. Da der Kläger angab, dass zwischen Januar 2022 und Mai 2022 an zwei Baustellen gearbeitet wurde, dürfte dort die intensivste Belastung stattgefunden haben. Es sei daher wenig einleuchtend, warum der Kläger durchgehend einen gleichbleibenden Herabsetzungsanspruch von 60% geltend mache. Ein wiederum anderes Bild ergäben die vom Kläger angehobenen Betreibungen, mit welchen er von Januar 2022 bis November 2022 eine monatliche Mietzinsherabsetzung von ca. 51% verlangt habe. Die vom Kläger beanspruchte Höhe des Herabsetzungsanspruchs sei folglich unklar und widersprüchlich (angefochtener Entscheid E. 5.3.1).

3.2.

Der Kläger macht geltend, er habe die geltend gemachten Mängel rechtsgenügend substantiiert (Berufung Ziff. IV./6; Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 S. 1 f.). So habe die Vorinstanz in E. 5.2 sehr wohl einer Mietzinssenkung unter den gegebenen Umständen "zugestimmt". Die Vorinstanz habe zudem den Sachverhalt unrichtig festgestellt, als sie in Bezug auf den Betrag von Fr. 13'340.00 von Schadenersatz statt von Mietausständen ausgegangen sei, da der Kläger und sein Bruder zu diesem Zeitpunkt noch an dieser Adresse gewohnt hätten (Berufung Anträge S. 2). Zudem macht der Kläger mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung geltend, er habe alle vorhandenen Belege und Schriften dem Gericht vorgelegt. Es sei gestützt darauf offenkundig eine Mietzinsreduktion geschuldet (Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 S. 2). Dabei beziehe sich der vorausgesetzte Gebrauch der Wohnung nicht nur auf die Wohnung als funktionale Einheit, sondern auch auf die Annehmlichkeiten, auf welchen die Wohnqualität beruhe (Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 S. 2). Dies sei im vorinstanzlichen Urteil nicht berücksichtigt worden. Durch den Umbau des unteren Stockwerkes ab Dezember 2021 und den damit verbundenen Immissionen habe sich der vorausgesetzte Gebrauch zum Nachteil der Mieter verändert, da damit ein grosser Verlust der Wohnqualität einhergegangen sei. Der Kläger macht ferner geltend, sie, d.h. "die Kläger", hätten dem Gericht einen genauen Zeitraum genannt, in welchem die Mängel vorhanden gewesen seien. Der Umbau im unteren Stock und der Umbau im Nachbarshaus in zeitversetzter Phase seien eine krasse Veränderung gewesen, die nicht noch deutlicher ausgeführt werden müsse (Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 S. 3). Sodann hätten "die Kläger" Beweise für die Mängel geliefert, indem sie Fotos, Videos, Einschreiben mit

Mängellisten und Mietzinsreduktionsforderungen eingereicht hätten (Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 S. 3). Weiter bringt der Kläger mit Verweis auf ein Schreiben vom 4. Februar 2022 vor, der Vermieter habe vom Umbau gewusst. Entsprechend sei er in Kenntnis des Mangels gewesen. Sie hätten die Schreiben (vom 7. Februar 2022 und 7. Juni 2022 an die Vermieterschaft) den Bezirksgerichten vorgelegt (Berufung Ziff. VI./6). Da nach dem 7. Februar 2022 am 7. Juni 2022 ein weiteres Mietzinsherabsetzungsbegehren gestellt worden sei, sei erstellt, dass eine Herabsetzung wegen der Zeitdauer auch aufgrund eines leichten Mangels gerechtfertigt gewesen sei. Besonders in dieser Mängelrüge vom 7. Juni 2022 seien die Mängel hinsichtlich Intensität und zeitlicher Dauer genauestens geklärt und genügend substantiiert worden (Berufung Ziff. VI./6).

Sodann sei die Seesicht für den Mietentscheid und die Höhe der Miete relevant und somit ein tieferer Mietzins geschuldet, wenn die Aussicht gestört werde (Berufung S. Ziff. VI./6). Dasselbe gelte für den Verlust der Privatsphäre. Diese hätte nach Auffassung des Klägers ebenfalls zu einer Mietzinsreduktion führen müssen, da die Baustelle drei Meter von seinem Fenster entfernt gewesen sei. Zudem verweist der Kläger auf das reduzierte Erholungspotenzial der Wohnung aufgrund des Lärms, des Staubs und der getrübbten Idylle (Berufung Ziff. VI./6). Die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit den aufgelisteten Mängeln willkürlich aktenkundige und rechtserhebliche Tatsachen ignoriert. Der Gerichtspräsident habe die Videos und Fotos der Mängel, des Baulärms, der Umbauarbeiten, der verschlechterten Seesicht, welche Intensität und Daten belegten, nicht beachtet (Berufung Ziff. VI./6).

3.3.

Der Beklagte hält fest, es sei unbestritten, dass der Kläger das Mietobjekt vom 1. Januar 2021 bis am 31. August 2022 ohne ein Entgelt zu entrichten genutzt habe. Dabei sei unerheblich, ob es sich dabei um Mietzins oder um einen mietzinsähnlichen Schadenersatz handle, wie die Vorinstanz mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ausgeführt habe (Berufungsantwort Rz. 21).

Sodann macht der Beklagte geltend, der Kläger sei in seiner appellatorischen Kritik nicht zu hören. Er lege nicht dar, welche Erwägungen der Vorinstanz unzutreffend sein sollen und warum dies so sei. Zudem habe er nicht dargelegt, wo er im vorinstanzlichen Verfahren seiner Substantiierungsobliegenheit und Beweispflicht entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen nachgekommen sei (Berufungsantwort Rz. 27).

3.4.

3.4.1. Anforderungen an die Berufung

Nach Art. 311 ZPO muss die Berufung schriftlich und begründet eingereicht werde. Das Vorbringen, der Entscheid sei falsch oder rechtswidrig, genügt

diesen Anforderungen auch bei einem Laien (und auch in Verfahren mit eingeschränkter Untersuchungsmaxime) nicht (HUNGERBÜHLER, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO] Kommentar [DIKE-Komm.], 3. Aufl. 2025, N. 31 zu Art. 311 ZPO). Der Kläger beschränkt sich in seiner Berufung und auch in seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2025 in erster Linie auf appellatorische Kritik, indem er im Wesentlichen vorbringt, die Vorinstanz hätte aufgrund seiner Ausführungen zu einem anderen Schluss kommen sollen.

3.4.2. Beweismittel und Noven

Der Kläger beruft sich auf Video und Bildaufnahmen, welche sein Bruder im Rahmen seiner Aberkennungsklage als Beweismittel eingereicht hat und spricht mehrfach von "die Kläger" (Stellungnahme des Klägers vom 11. Dezember 2025 S. 3). Wie bereits unter E. 2.2.5 ausgeführt, liegt keine Streitgenossenschaft vor. Wie bereits die Vorinstanz ausführte (angefochtener Entscheid E. 5.3.1) kann sich der Kläger – da zwei separate Verfahren geführt werden – nicht auf Beweismittel berufen, welche nicht er im vorliegenden Verfahren, sondern sein Bruder in dessen Verfahren eingereicht hat. Sodann sind, neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nicht mehr zu berücksichtigen, es sei denn, sie seien ohne Vorzug vorgebracht und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht worden (vgl. oben E. 1.3). Soweit der Kläger sich im Rahmen seiner Berufung auf neue Tatsachen und Beweismittel stützt, wie z.B. auf das Schreiben des Vermieters vom 4. Februar 2022, welches er als Beleg der Mängelrüge vorbringt, ist diese Äusserung nicht zuzulassen.

3.4.3. Anforderungen an den Mangel, Substantiierungs- und Beweislast

3.4.3.1.

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 anhand der Abweichung des tatsächlichen Zustands zum vorausgesetzten und vereinbarten Gebrauch tauglichen Zustands der Mietsache definiert. Mit anderen Worten muss eine Eigenschaft fehlen, welche die Mietsache nach der Vereinbarung der Parteien an und für sich haben sollte (GIAVARINI, in: Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 5. Aufl. 2025, 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 fort währt (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 [BSK OR-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).

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 ZPO, sondern die sogenannte abgeschwächte (soziale) Untersuchungsmaxime gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO. Das Gericht hat den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen; dabei ist es zwar nicht an Beweisanträge gebunden und kann von sich aus Beweis erheben. Die soziale Untersuchungsmaxime führt aber nicht zur Verpflichtung des Gerichts, den Sachverhalt von Amtes wegen in diesem Ausmass zu untersuchen, wie die uneingeschränkte Untersuchungsmaxime das fordert. Wohl gilt aber 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; vgl. 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 zu durchsuchen, 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).

3.4.3.2.

Obschon vom Kläger nicht verlangt werden kann, dass er eine akribische Protokollierung des Baulärms vornimmt, so 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 Immissionen – und konkrete Angaben zum sachlichen Umfang der Beeinträchtigungen macht. 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). Ungenaue Angaben wie, es sei "des Öfteren" innerhalb einer Zeitdauer zu Immissionen gekommen oder diese hätten "teilweise" bis zu einer gewissen Uhrzeit gedauert, vermögen 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.).

Diesen Anforderungen ist der Kläger nicht nachgekommen. Er forderte in seiner mündlichen Klagebegründung 60% Mietzinsreduktion gestützt auf einen nicht näher definierten "Genfer Entscheid" und aufgrund "verschiedener Mängel und dem Lärm" (act. 44, Protokoll S. 5). Die vagen Angaben, wie "immenser Lärm" (act. 44, Protokoll S. 5), man habe "manchmal sein eigenes Wort nicht verstanden" (act. 44, Protokoll S. 5) und der Verweis auf Mängelrügen, bei denen die fehlende Antwort des Vermieters als Eingeständnis des Mangels angeführt wird (act. 44 und 50, Protokoll S. 5 und 11), vermögen keinen Mangel nachzuweisen. Die zeitliche Dimension rahmte der Kläger zwar grob ein, indem er angab, der Lärm habe von Januar bis April 2022 bestanden – im Mai seien sie dann langsam fertig geworden. Dies wirft aber die Frage auf, inwiefern denn auch in den anderen von ihm geltend gemachten Monaten Mai bis August 2022 Beeinträchtigungen durch die Baustelle bestanden.

Innerhalb des Zeitrahmens von Januar bis Mai 2022 konnte der Kläger aber keine konkreten Angaben machen, wie lange, d.h. zeitintensiv, die Beeinträchtigungen dauerten und von welcher Baustelle aus diese kamen. Auf die Frage hin (anlässlich der Parteibefragung), ob während des Tages gearbeitet worden war und ob der Lärm auch um 9:00 Uhr gestört hatte, meinte der Kläger, er komme manchmal am Mittag zurück und es sei mühsam, wenn um 13 Uhr der Spitzer wieder beginne (act. 56, Protokoll S. 17). Sodann führte der Kläger aus, er sei manchmal nach Hause gegangen, um einen Kaffee zu trinken und es sei "sicher einmal" vorgekommen, dass über Mittag gearbeitet worden sei (act. 56, Protokoll S. 17). Es fehlen somit Angaben zur Dauer der konkreten Beeinträchtigungen und deren Intensität.

Sodann blieb auch der räumliche Umfang der Beeinträchtigung offen. Der Kläger machte keine Angaben dazu, welche Teile der Mietsache durch die Bauarbeiten beeinträchtigt wurden.

Unklar ist auch, was der Kläger aus dem Schreiben des Beklagten vom 21. Juli 2021 ableiten will (Berufungsbeilage 5). Das Schreiben erging über ein Jahr vor der fraglichen Zeitdauer und der Beklagte teilte dem Kläger darin mit, er könne die dort geltend gemachten Ansprüche aus Baulärm nicht nachvollziehen. Ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht gewährte der Vermieter dennoch eine Reduktion von 5%. Daraus kann der Kläger kein Akzept einer Forderung ableiten. Ebenso wenig kann die fehlende Reaktion auf eines der weiteren Forderungsschreiben des Klägers als Schuldanerkennung verstanden werden. Wie die Vorinstanz richtig ausführte (angefochtener Entscheid E 5.3.3), fehlen jegliche Anhaltspunkte für eine (konkludente) Willenserklärung, die nach Treu und Glauben auf eine Schuldanerkennung schliessen liesse oder im Lichte des Vertrauensprinzips als Anerkennung der Forderung verstanden werden dürfte. Es sind weder Anhaltspunkte ersichtlich, nach denen der Kläger aufgrund sämtlicher Umstände die Gewissheit hätte haben dürfen, dass der Vermieter die Schuld anerkennen würde (ganz im Gegenteil zeigt das Schreiben vom 21. Juli 2021, dass der Vermieter die Ansprüche aus Mängelrüge des Klägers als nicht nachvollziehbar empfand und entsprechend ablehnte). Noch musste der Vermieter umgekehrt nach den Umständen erkennen, dass der Kläger seine fehlende Antwort auf Mängelrügen als Akzept deuten würde.

Auf dieser Basis ist entsprechend der vom Kläger bei 60% (resp. gemäss Betreibungsbegehren bei 51%) angesetzte Reduktionsanspruch nicht nachvollziehbar.

Bezüglich der Einschränkung der Seesicht ist festzuhalten, dass diese wohl eine Verminderung des Komforts darstellen kann, aber ohne vertragliche Zusicherung der Vermieterschaft keinen Mangel an der Mietsache darstellt (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".) Vorliegend brachte der Kläger keine besondere Zusicherung des Vermieters vor.

Ebenso wenig liegt ein Mangel in der Nähe eines neu errichteten Nachbargebäudes vor, das dazu führt, dass deren Bewohner Sicht in die Wohnung des Mieters haben (WEBER, a.a.O., N. 2 zu Art. 259d OR). Der Kläger verweist auf BGE 135 III 345 E. 3.3, verkennt aber, dass das Bundesgericht die dortige vorinstanzliche Mietzinsherabsetzung aufhob, weil der Umstand, dass die Bewohner eines nach Mietbeginn errichteten Nachbarshauses in die Wohnung des Mieters blicken können, gerade keinen Mangel darstellt. Der Mieter könne seine Privatsphäre durch Verwendung von Fensterläden, Rollläden oder Vorhängen wirksam schützen (BGE 135 III 345 E. 3.3). Diese bundesgerichtlichen Ausführungen haben auch hier ihre Gültigkeit und der Mangel ist erst recht zu verneinen, wenn man den temporären Charakter der Baustelle mitberücksichtigt. Die Nähe der Baustelle

des Nachbargrundstücks zum Schlafzimmer und die allfällige Sicht der Arbeiter in die Wohnung stellen folglich keinen Mangel dar und führen zu keinem Herabsetzungsanspruch des Klägers.

Bezüglich der Hinweise des Klägers auf weitere Mängel, welche er im Rahmen der Abmahnungen des Vermieters gerügt habe, ist in Erinnerung zu rufen, dass es dem Kläger obliegt, Mängel in zeitlicher und sachlicher Sicht substantiiert darzulegen und aufzuzeigen, inwiefern diese die Bagatellgrenze überschritten und dies zu einer Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietsache führte (vgl. oben E. 3.4.3.1). Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, genügte der Kläger diesen Anforderungen mangels konkreter Ausführungen nicht. Der blosse Verweis auf Beilagen ersetzt erstens die gehörige Substantiierung nicht und zweitens fehlen Ausführungen dazu, inwiefern ein fehlender Spiegelschrank oder eine nicht voll funktionsfähige Herdplatte die Bagatellgrenze überschreiten.

Zusammenfassend ist die vorinstanzliche Ablehnung des geltend gemachten Anspruchs auf Mietzinsherabsetzung nicht zu beanstanden.

4. Gegenforderung

4.1. Schadenersatz

4.1.1.

Die Vorinstanz führte aus, dass der Schadenersatz aus treuwidriger Kündigung in erster Linie als Kosten für die Suche eines Ersatzobjektes und als Differenz zum höheren Mietzins in Betracht komme (angefochtener Entscheid E. 5.5.2). Sie verneinte den Bestand einer Verrechnung einer Schadenersatzanspruchsforderung des Klägers in Form von Fr. 30'000.00, da der Kläger nicht dargelegt habe, wie sich die Fr. 30'000.00 zusammensetzten (angefochtener Entscheid E. 5.5.2).

4.1.2.

Der Kläger moniert, der Richter sei seiner Fragepflicht nicht nachgekommen. Zudem habe der Beklagte die Schadenersatzforderung nicht bestritten. Dem Kläger den Schadenersatz abzusprechen sei eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (Berufung Ziff. IV./4).

4.1.3.

Der Beklagte macht demgegenüber insbesondere geltend, die Kündigung sei nicht missbräuchlich gewesen und die Behauptung des Klägers, er hätte ausführlicher zum Schaden befragt werden müssen, sei falsch (Berufungsantwort Rz. 22 ff.)

4.1.4.

Wer Schadenersatz aufgrund einer Vertragsverletzung beansprucht, hat die Vertragsverletzung, den Schaden und dass dieser durch die Vertragsverletzung verursacht wurde, zu beweisen (Art. 99 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 42

Abs. 1 OR). Dabei muss der Anspruchsteller die konkreten Elemente seines Schadens darlegen (BGE 120 II 296 E. 3b). Dies erfordert eine substantiierte Schadensberechnung (KESSLER, in: BSK OR-I, a.a.O., N. 1 f. zu Art. 42 OR mit Hinweis auf BGE 120 II 296 E. 3). Dabei ist der Schaden konkret zu *berechnen*.

Erneut ist an die Substantiierungs- und Behauptungslast des Klägers sowie an die Beweislast zu erinnern (vgl. oben E. 3.4.3.1). Der klägerische Vorwurf, er sei nicht darauf aufmerksam gemacht worden, zielt ins Leere, zumal der Gerichtspräsident bereits zu Beginn der Hauptverhandlung der Vorinstanz den Kläger und seinen Bruder darauf hinwies, es obliege ihnen, eine mögliche Gegenforderung zu begründen und nachvollziehbar zu belegen (act. 41, Protokoll S. 2). Mit der Geltendmachung einer Pauschale von Fr. 30'000.00, ohne auch nur ansatzweise aufzuzeigen, wie sich dieser Betrag zusammensetzt, kommt der Kläger diesen Anforderungen nicht nach.

Der Schadenersatzanspruch scheidet aber nicht erst an diesem Punkt, sondern bereits bei der Frage, ob eine Vertragsverletzung stattgefunden hat. Der Kläger macht in diesem Zusammenhang geltend, der Beklagte habe den Vertrag missbräuchlich gekündigt. Grundsätzlich steht aber den Mietparteien die Kündigung eines Mietvertrages unter Einhaltung der Kündigungsfrist offen. Ein "vernünftiger Grund" (act. 44, Protokoll S. 5) oder "rechtsgenügender Grund" (Berufung Ziff. IV./5), wie dies der Kläger behauptet, ist keine Voraussetzung. Nur in einigen, gesetzlich klar definierten Fällen, setzt das Mietrecht dem Vermieter Schranken (Art. 271a OR), die vorliegend aber nicht greifen. Sodann gibt es im Mietrecht entgegen der klägerischen Auffassung auch kein Recht auf vorgängige Abmahnung vor einer ordentlichen Kündigung.

Der Kläger hat es versäumt im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens vorzubringen, warum die Vermieterkündigung als im Sinne von Art. 271a Abs. 1 OR anfechtbar gelten müsste. Das Nachschieben einer solchen Begründung ist im Rechtsmittelverfahren aufgrund von Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht mehr zulässig. Demgegenüber ist das eigenmächtige Einstellen von Mietzinszahlungen keine Reaktionsmöglichkeit, welche das Gesetz für die Mieterschaft vorsieht. Wenn der Kläger Schadenersatz wegen einer Kündigung beansprucht, die er nicht erfolgreich anzufechten vermochte, während er sich selbst vertragsbrüchig verhielt, erscheint sein Verhalten als treuwidrig.

4.2. Genugtuung

4.2.1.

Die Vorinstanz wies den klägerischen Genugtuungsanspruch ab (angefochtener Entscheid E. 5.5.3). Die Äusserung, wonach der Kläger und sein Bruder Solidarmieter des Geschäftsraumes gewesen seien, sei nicht

geeignet, um die klägerische Ehre zu verletzen. Weiter könne offengelassen werden, ob der Kläger durch das Verhalten des Beklagten eine Persönlichkeitsverletzung erfahren habe. Denn er habe in seinen Ausführungen nicht ausgeführt, worin sein psychisches oder physisches Leiden zu erblicken sei, das er durch die Kündigung des Mietverhältnisses erlitten habe (angefochtener Entscheid E. 5.5.3).

4.2.2.

Der Kläger ist der Ansicht, der Beklagte hätte ihm sein Missfallen über den unglücklichen Ausgang der Geschäftsmiete mit seinem Bruder mitteilen und die Kündigung der Wohnung androhen müssen. Zudem hätte er nicht ignorieren dürfen, dass der Mietvertrag über die Wohnung nur dank seiner guten Bonität zustande gekommen sei. Er habe nichts mit der Geschäftsmiete des Bruders zu tun gehabt. Der Beklagte habe ohne rechtsgenügenden Grund einen Rechtsstreit gegen den Kläger in Gang gesetzt und ihn ohne Vorwarnung damit konfrontiert. Daraus leite er einen Genugtuungsanspruch ab (Berufung Ziff. IV./5). Er wirft der Vorinstanz die unrichtige Rechtsanwendung vor sowie die Verletzung der richterlichen Fragepflicht (Berufung Ziff. IV./5).

4.2.3.

Der Beklagte weist auch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Kündigung nicht missbräuchlich war und daher ein Genugtuungsanspruch ausser Betracht falle (Berufungsantwort Rz. 24). Er weist ferner darauf hin, dass der Kläger seiner Begründungslast nicht nachkomme, indem er in seiner Berufung seine Überlegungen zusammenfasse und den Erwägungen der Vorinstanz gegenüberstelle (Berufungsantwort Rz. 25 f.).

4.2.4.

Damit eine Genugtuungsgrundlage gegeben wäre, hätte der Kläger nachzuweisen, inwiefern er in einem absolut geschützten Rechtsgut verletzt wurde (KESSLER, a.a.O., N. 4 zu Art. 49 OR). Dies kann zwar grundsätzlich in der Verletzung von Persönlichkeitsrechten liegen. Ein Genugtuungsanspruch aufgrund einer Persönlichkeitsverletzung besteht aber nur dann, wenn diese auch widerrechtlich erfolgt ist. Eine Genugtuungsforderung nach Art. 49 OR ist nur dann gegeben, wenn die Schwere der Verletzung diese nicht nur in subjektiver, sondern auch in objektiver Hinsicht rechtfertigt (KESSLER, a.a.O., N. 11 zu Art. 49 OR mit Hinweis auf BGE 125 III 70 E. 3; 131 III 26 E. 12). Es reicht nicht aus, dass jemand schockiert ist oder Unannehmlichkeiten empfindet (KESSLER, a.a.O., N. 11 zu Art. 49 OR). Leichte Ehrverletzungen oder die einfache Nichterfüllung eines Vertrages rechtfertigen die Zusprechung einer Genugtuung nicht ohne Weiteres (BGE 129 III 715 E. 4.1; BREHM, in: Berner Kommentar, 5. Aufl. 2021, N. 25 zu Art. 49 OR; KESSLER, a.a.O., N. 11 zu Art. 49 OR).

Ungeachtet einer allfälligen immateriellen Unbill konnte der Kläger keine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung nachweisen. Der Beklagte nutzte als Vermieter gerade diejenigen Werkzeuge, welche das Gesetz ihm in die Hände legt – insbesondere um wie hier auf unbestrittenermassen ausgebliebene Mietzinszahlungen zu reagieren. Der Vorinstanz ist sodann beizupflichten, dass es der Kläger gänzlich unterliess nachzuweisen, inwiefern die Äusserung des Beklagten zu einem Solidarmietverhältnis eine Grundlage für eine Ehrverletzung sein soll. Zudem ist mit der Vorinstanz einig zu gehen, dass der Kläger auch im Zusammenhang mit der Kündigung nicht darlegte, inwiefern diese nicht nur unangenehm gewesen sei, sondern aussergewöhnlich schwer gewogen habe.

Ferner zielt auch an dieser Stelle der Vorwurf des Klägers ins Leere, die Vorinstanz habe es versäumt, "den Sachverhalt im Detail" zu klären und der richterlichen Fragepflicht nachzukommen (Berufung Ziff. IV./5). Das Vorbringen der Anspruchsgrundlagen ist Sache der Partei (vgl. oben E. 3.4.3.1). Ebenso wenig ist der Vorinstanz vorzuwerfen, sie habe den Kläger nicht darauf aufmerksam gemacht, zumal sie bereits bei der Eröffnung der Hauptverhandlung auf diesen Punkt explizit hinwies (act. 41, Protokoll S. 2).

5.

Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Entsprechend erübrigen sich auch Ausführungen zu den vom Kläger geltend gemachten Entschädigungsansprüchen aufgrund eines falschen Entscheids der Vorinstanz (Berufung Anträge S. 2).

Soweit der Kläger der Vorinstanz die Verletzung der richterlichen Fragepflicht vorwirft (Berufung Anträge S. 2), zielt der Vorwurf ebenfalls ins Leere. Dem Protokoll vom 13. März 2025 ist – wie bereits mehrfach erwähnt – zu entnehmen, dass der Gerichtspräsident schon zu Beginn des Verfahrens die Kläger ausdrücklich auf ihre Begründungs- und Substantiierungspflicht hinwies und bereits vor Beginn des klägerischen Vortrags ausführte, der Kläger habe eine allfällige Gegenforderung zur in Betreuung gesetzten Forderung zu begründen und nachvollziehbar zu belegen (act. 41, Protokoll S. 2). Ebenso wenig kann auf eine parteiische Befragung geschlossen werden. Dem Protokoll ist ganz im Gegenteil zu entnehmen, dass die Parteien gleichermassen Gelegenheit hatten, ihre Sache vorzutragen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Kläger für beide Instanzen kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die obergerichtliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert von Fr. 21'344.00 grundsätzlich auf Fr. 2'570.00 (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD). Infolge der Synergien mit dem Verfahren ZVE.2025.45 betreffend den Bruder des Klägers werden diese Kosten

gestützt auf § 5 Abs. 3 Gebühd um 20% auf Fr. 2'055.00 reduziert. Die Entscheidgebühr ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren zu verrechnen.

Der Kläger ist zudem zu verpflichten, dem Beklagten eine Parteientschädigung für das vorliegende Berufungsverfahren zu bezahlen. Ausgehend vom Streitwert von Fr. 21'344.00 (vgl. oben E. 2.3.3) ist die dem Beklagten zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20% für die entfallene Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und in Anbetracht des Rechtsmittelabzugs von 25% nach § 8 AnwT, sowie des Mehrwertsteuerzuschlags und der Auslagenpauschale von 3% (§ 13 Abs. 1 AnwT) auf Fr. 3'374.75 festzusetzen (Fr. 5'051.60 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'055.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'374.75 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

Zustellung an:

[...]

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 21'344.00**.

Aarau, 18. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Kläusler