

ZVE.2026.16
(VZ.2024.49)

Entscheid vom 14. Juli 2026

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Giese
 Ersatzrichter Schneuwly
 Gerichtsschreiber Kläusler

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagte **B.**____ **AG**,
 c/o C.____, [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin C.____,
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Parteien schlossen am 30. Januar 2009 einen unbefristeten Mietvertrag ohne feste Mindestdauer über eine 3.5-Zimmer-Wohnung an der [...], R. _____. Der Mietzins beträgt monatlich Fr. 1'150.00 und ist nicht gestaffelt. Die Parteien streiten sich über die Gültigkeit der getroffenen Nebenkostenabrede.

2.

2.1.

Mit Klage vom 28. April 2024 stellte der Kläger beim Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts, folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Klageänderung/Klageerweiterung neu zu ändern in:

Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die bereits geleisteten Zahlungen für die Betriebskosten sowie die zugehörigen Verwaltungshonorare (Anteilmässig) für die Abrechnungsperioden 01.02.2009 – 30.06.2009 / 01.07.2009 – 30.06.2010 / 01.07.2010 – 30.06.2011 / 01.07.2011 – 30.06.2012 / 01.07.2012 – 30.06.2013 / 01.07.2013 – 30.06.2014 / 01.07.2014 – 30.06.2015 / 01.07.2015 – 30.06.2016 / 01.07.2016 – 30.06.2017 / 01.07.2017 – 30.06.2018 / 01.07.2018 – 30.06.2019 vollständig zurückzuerstatten. Dieser Betrag wird mit Fr. 14935.90 beziffert.

2.

Es sei die Beklagte zu verpflichten, ab Saldoziehung Datum (Zustelldatum) der jeweiligen Nebenkostenabrechnungen, die Forderung des Klägers mit 5% zu verzinsen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten Partei.

4.

Es sei dem Kläger eine Partei Entschädigung von Fr. 200.-- zuzusprechen."

2.2.

Mit Klageantwort vom 15. August 2024 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage.

2.3.

Mit Replik vom 16. September 2024 bzw. Duplik vom 26. November 2024 hielten die Parteien an ihren bisherigen Begehren fest.

2.4.

Eine Hauptverhandlung fand nach Verzicht durch die Parteien nicht statt.

2.5.

Mit Entscheid vom 28. Februar 2025 erkannte das Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts, was folgt:

- " 1.
Die Klage wird abgewiesen.
2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1'600.00 für das begründete Urteil wird dem Kläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'100.00 verrechnet. Er hat Anspruch auf die Restanz.
3.
Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'622.05 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 27. Februar 2026 zugestellten, vollständig begründeten Entscheid erhob der Kläger am 27. März 2026 rechtzeitig Berufung mit den folgenden Anträgen:

- " 1.
Es sei ein Berufungsverfahren im Bezüge zum Endscheit vom 28. Februar 2025 VZ.2024.49 des Bezirksgerichts Baden durchzuführen.
2.
Es sei die Berufungsbeklagten zu verpflichten, dem Berufungskläger die bereits geleisteten Zahlungen für die Betriebskosten sowie die zugehörigen Verwaltungshonorare (Anteilmässig) für die Abrechnungsperioden 01.02.2009 – 30.06.2009 (Fr. 558.15) / 01.07.2009 – 30.06.2010 (Fr. 1271.20) / 01.07.2010 – 30.06.2011 (Fr. 1318.55) / 01.07.2011 – 30.06.2012 (Fr. 1246.45) / 01.07.2012 – 30.06.2013 (Fr. 1374.40) / 01.07.2013 – 30.06.2014 (Fr. 1432.45) / 01.07.2014 – 30.06.2015 (Fr. 1352.60) / 01.07.2015 – 30.06.2016 (Fr. 1363.15) / 01.07.2016 – 30.06.2017 (Fr. 1414.90) / 01.07.2017 – 30.06.2018 (Fr. 1648.95) / 01.07.2018 – 30.06.2019 (Fr. 1955.10) vollständig zurückzuerstatten.
3.
Es sei die Beklagte zu verpflichten, ab Saldoziehung Datum (Zustelldatum) der jeweiligen Nebenkostenabrechnungen, die Forderung des Klägers mit 5 % zu verzinsen.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten Partei.
5.
Es sei dem Berufungskläger eine Partei Entschädigung von Fr. 200. -- zuzusprechen."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 26. Mai 2026 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Berufung.

3.3.

Am 15. Juni 2026 reichte der Kläger eine weitere Stellungnahme ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Kläger hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort unterlegen, sodass er durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Im Übrigen ist der für die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) beim unbestrittenen Streitwert von Fr. 14'935.90 erreicht. Nachdem auch die Frist- und Formvorschriften von Art. 311 ZPO eingehalten sind und der Kläger den Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) fristgerecht geleistet hat, ist auf die Berufung einzutreten.

2.

2.1.

Zwar wendet die Rechtsmittelinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sofern die rechtlichen Mängel aber nicht geradezu offensichtlich sind, beurteilt die Rechtsmittelinstanz nur die vorgebrachten Rügen. Die Rechtsmittelinstanz ist daher nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist inhaltlich aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.2.

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

3.

3.1. Entscheid der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, die Parteien hätten im Mietvertrag einen monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'150.00 zzgl. einer Akontozahlung von Fr. 135.00 für Heizungskosten und von Fr. 165.00 für Betriebskosten vereinbart. Auf der zweiten Vertragsseite seien unter dem Titel "8. Umfang der Nebenkosten" die Betriebskosten aufgezählt worden. Ferner sei darin vorgesehen,

dass die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Nebenkostenabrechnung nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden dürften. Ziff. 9 erkläre weiter die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen, Auflage 2002/V2 für anwendbar. In einer Zusatzvereinbarung sei sodann der 30. Juni als Stichtag für die Nebenkosten-Abrechnungsperioden festgelegt worden. Die Beklagte habe die jährlichen Nebenkostenabrechnungen dem Kläger jeweils um Jahre verspätet zugestellt. Die Betriebskosten seien auf der Rückseite des zweiseitigen Mietvertrags konkretisiert worden. Bei der Rückseite handle es sich um vorformulierte, standardisierte Zusätze. Diese seien jedoch nicht Teil der AGB, auf welche separat verwiesen werde. Dem Kläger sei es zumutbar gewesen, bloss eine übersichtliche A4-Seite durchzulesen, um sich über die detaillierten Betriebskosten zu informieren. Selbst ein juristischer Laie habe sich anhand dieser Seite leicht ein Bild der ihm überbundenen Nebenkosten machen können. Zwar seien die Betriebskosten in einem standardisierten Zusatz und nicht auf das streitgegenständliche Mietobjekt individualisiert ausgewiesen worden. Der einleitende Zusatz "insbesondere" zeige aber, dass nicht alle der aufgeführten Betriebskosten tatsächlich anfallen müssten. Sofern sie anfielen, seien sie vom Mieter zu tragen, wenn sie nicht anfielen, sei dies zu Gunsten des Mieters. Auch das Bundesgericht lasse eine Aufzählung der einzelnen Betriebskosten-Positionen auf der Rückseite in einem nicht weiter individualisierten Standardzusatz genügen, selbst wenn die nicht auf das individuelle Mietobjekt anwendbaren Betriebskosten nicht gestrichen würden. Die Nebenkosten seien rechtswirksam vereinbart worden, weshalb sich der Kläger nicht in einem Irrtum darüber befinden können (angefochtener Entscheid E. 5.3).

Im Übrigen habe der Kläger die von ihm zurückverlangten Beträge nicht nachvollziehbar dargelegt, weil diese nicht mit den "(addierten) Positionen der Abrechnung" übereinstimmen würden. Der Kläger habe seine Forderung daher nicht substantiiert dargelegt. Weil die Beklagte in ihrer Klageantwort und Duplik darauf hingewiesen habe, erübrige sich die zusätzliche Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht. Im Übrigen verfüge der Kläger über tiefere juristische Kenntnisse oder sei bei der Prozessführung rechtlich unterstützt worden (angefochtener Entscheid E. 6).

3.2. Gültigkeit der Nebenkostenabrede

3.2.1. Berufung

Der Kläger rügt, die Nebenkostenabrede sei ungültig, weil die Nebenkosten nicht klar und eindeutig aus dem Mietzins ausgeschieden worden seien. Diesem Erfordernis genügten nur die Heizungs- und Warmwasserkosten, nicht aber die Betriebskosten. Es werde nirgends klar spezifiziert, was unter Betriebskosten zu verstehen sei. Ziff. 8 der Rückseite enthalte eine überbordende Liste von allen möglichen Nebenkosten, welche zum Teil im streitgegenständlichen Mietobjekt gar nicht anfallen würden. Die Liste sei

auch nicht abschliessend. Die Nebenkostenabrede sei daher unklar und zweideutig. Sie laufe darauf hinaus, dass der Mieter einfach alle Betriebskosten zu tragen habe, was unzulässig sei. Da sich anhand des Mietvertrags nicht klar und eindeutig bestimmen lasse, welche der nicht abschliessend aufgezählten Betriebskosten vom Kläger tatsächlich zu tragen seien, seien diese von ihm auch nicht geschuldet (Berufung S. 5 ff.).

3.2.2. Rechtliches

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Es handelt sich um einen synallagmatischen Vertrag, wonach die Bezahlung des Mietzinses Gegenleistung der Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters ist. Die Gebrauchsüberlassungspflicht besteht darin, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Unterhaltungspflicht; Art. 256 Abs. 1 OR; GIGER, Berner Kommentar, 2013, N. 71 zu Art. 253 OR; GIGER, Berner Kommentar, 2015, N. 20 zu Art. 256 OR). Nebenkosten sind demgegenüber jenes Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung von Nebenpflichten schuldet. Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR).

Nebenkosten müssen vom Mieter nur bezahlt werden, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Die Nebenkosten sind daher – abweichende, besondere Vereinbarungen vorbehalten (BGE 135 III 591 E. 4.2.3) bzw. in Zweifelsfällen (BÉGUIN/MARSTON, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, N. 14.1.7.3; GIGER, a.a.O., N. 8 zu Art. 257b OR) – grundsätzlich vom Vermieter zu tragen (Urteile des Bundesgerichts 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 4; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1; BÉGUIN/MARSTON, a.a.O., N. 14.1.7; BIBER, in: SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, N. 19 zu Art. 257–257b OR); sie sind in diesem Fall Teil des Mietzinses (BGE 121 III 460 E. 2a/aa; Urteile des Bundesgerichts 4A_305/2022 vom 3. November 2022 E. 4.1.1; 4A_288/2020 vom 13. Januar 2021 E. 7.1; 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.1; 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 4; 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1). Dies stellt die gesetzliche Regel dar. Der Mieter hat nur klar und präzise bzw. eindeutig und genau vereinbarte Nebenkosten zu bezahlen; die einzelnen Nebenkostenpositionen müssen detailliert aufgeführt werden (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; 133 III 493 E. 1.2; Urteile des Bundesgerichts 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 E. 4.1.1; 4A_288/2020 vom 13. Januar 2021 E. 7.1; 4A_149/2019 vom 9. September 2019 E. 2.1; 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.1; 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 4; 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016

E. 3.1; 4A_215/2012 vom 9. Juli 2012 E. 2.1; 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1; 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 2.1; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1). Es muss im Zeitpunkt des Vertragsschlusses leicht verständlich sein, welche Kosten zusätzlich zum Mietzins zu übernehmen sind (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.1; 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 E. 3.1 und E. 3.3.3; 4C.346/1997 vom 7. April 1999 E. 3; BÉGUIN/MARSTON, a.a.O., N. 14.1.7.3).

Ungenau sind folgende Bezeichnungen: "Betriebskosten" (Urteile des Bundesgerichts 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.2.1 f.; 4A_622/2015 E. 3.3.3), "sämtliche Nebenkosten zulasten der Mieterschaft", "Pauschale für Nebenkosten ohne Strom", "Abrechnung der Nebenkosten gemäss den tatsächlichen Kosten" (BÉGUIN/MARSTON, a.a.O., N. 14.1.7.3; BIBER, a.a.O., N. 22 zu Art. 257–257b OR), "Vom Mieter sind alle Wassernebenkosten zu tragen" (HIGI/BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 13 zu Art. 257 OR) und "Service-Verträge" (BÉGUIN/MARSTON, a.a.O., N. 14.1.7.3). Nicht hinreichend ist auch ein blosser – oder genauer (Urteile des Kantonsgerichts Freiburg 102 2022 52 vom 28. November 2023 E. 3.3; 102 2022 12 vom 7. März 2023 E. 7.3.1) – Hinweis auf standardisierte Vertragszusätze wie etwa die "Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume". Dies gilt auch dann, wenn die Seitenzahl des Mietvertrags und die AGB durchgehend laufen und die AGB nur kurz und vom Mieter unterschrieben sind (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 E. 4.1.2; 4A_149/2019 vom 9. September 2019 E. 2.1; 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.2.2; 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 E. 3.1; 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1; 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 2.1; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1; Entscheid des Appellationsgerichts Basel-Stadt vom 26. Juli 2013 E. 3.3.2 f. [mp 2014, S. 131 ff.]; BÉGUIN/MARSTON, a.a.O., N. 14.1.7.4; BIBER, a.a.O., N. 22 zu Art. 257–257b OR). Solchen Nebenkosten fehlt es an einem Rechtsgrund (Urteil des Bundesgerichts 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006 E. 1.3). Nur wenn die AGB eine blossе Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters besonders ausgeschiedenen und für Nichtjuristen leicht verständlichen Nebenkosten (bspw. "Heiz- und Warmwasserkosten" – nicht aber: "Betriebskosten" und "Nebenkosten") bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; Urteile des Bundesgerichts 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 E. 4.1.2; 4A_149/2019 vom 9. September 2019 E. 2.1; 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.2.1; 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 E. 3.1; 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.1; 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007 E. 2.1; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1). Nicht leicht verständliche Begriffe wie "Nebenkosten" und "Betriebskosten" können nicht wirksam in standardisierten Anhängen oder AGB aufgeführt werden, ausser sie wären individuell auf das betreffende Mietobjekt angepasst worden, etwa

durch Streichung nicht einschlägiger Positionen (Urteil des Bundesgerichts 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 E. 4.1.2). Unzulässig ist auch, im Mietvertrag bloss die Akontozahlung von Nebenkosten zu erwähnen und dann auf Art. 38 WEG sowie Art. 25 VWEG zu verweisen. Ein solcher Verweis konkretisiert keine bereits im Vertrag selbst enthaltene Aufzählung der einzelnen Nebenkostenpositionen, selbst wenn dem Vertrag Kopien der besagten Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen beigelegt werden. Dies weil die Verflechtung von drei Texten (Mietvertrag, Gesetz, Verordnung) das Verständnis verkompliziert, die erwähnten Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen nicht mit Art. 257a f. OR übereinstimmen und die Kosten darin mit "insbesondere" eingeleitet werden, also nur beispielhaft sind und daher nur mögliche Nebenkostenpositionen darstellen, anhand derer sich der Mieter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kein genaues Bild davon machen kann, welche Kosten ihm konkret in Rechnung gestellt werden (BGE 135 III 591 E. 4.3.2 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 E. 3.2).

Nicht einheitlich ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, wie mit Aufzählungen aller erdenklicher Nebenkosten, die im betroffenen Mietobjekt gar nicht alle anfallen, umzugehen ist. In seinem Urteil 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007 (E. 2.5) hielt das Bundesgericht eine solche in den AGB enthaltene Aufzählung für unzulässig. Der entscheidende Punkt – welche der aufgezählten Positionen anfallen würden – bleibe nämlich unklar. Mit einer solchen Aufzählung würden im Mietvertrag erwähnte – aber nicht präzierte – Nebenkosten nicht konkretisiert. Den Einwand, dass für den Mieter kein Nachteil entstehe, wenn er nicht sämtliche aufgezählte Nebenkostenpositionen zu übernehmen habe, verfange nicht, weil ihm eben nicht vermittelt werde, welche Kosten ihm tatsächlich überbürdet würden.

Im Urteil 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 (E. 2.4.3) beurteilte das Bundesgericht einen Fall, in welchem dem Mieter zum Mietvertrag hinzu eine separate, einseitige Aufstellung der Heiz- und Nebenkosten abgegeben wurde – einmal als separates Blatt, einmal als Rückseite des Mietvertrags. Auch hier enthielt die Auflistung einen Katalog an vierzehn Nebenkostenpositionen, die nicht alle tatsächlich anfielen und zum Teil ("allgemeine Betriebskosten + Rückstellungen für periodische Service und Revision die zurzeit noch nicht bekannt sind") für sich selbst nicht klar waren. Dass eine solche Liste mit "insbesondere" eingeleitet werde, mache die Liste gemäss Bundesgericht jedenfalls nicht ungültig. Die aufgelisteten Nebenkostenpositionen dürften abgerechnet werden, sofern sie tatsächlich anfielen; eine Erweiterung auf zusätzliche Positionen sei demgegenüber ausgeschlossen. Hinzu komme, dass die fragliche Auflistung der Nebenkostenpositionen individuell für das entsprechende Mietobjekt angepasst worden sei, zumal nicht verrechnete Nebenkostenpositionen teilweise durchgestrichen worden seien.

In seinem Urteil 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 (E. 3.3.1 ff.) setzte sich das Bundesgericht mit seiner bisherigen Rechtsprechung auseinander. Es hielt fest, dass der Verweis auf eine bestimmte Ziffer der AGB, die einen Katalog von Nebenkostenpositionen enthält, ohne dass im Mietvertrag selber die Nebenkostenpositionen einzeln ausgeschieden würden, nicht genügt. Der Fall sei anders zu beurteilen als jener im Urteil 4A_185/2009, zumal dort im einseitigen Beiblatt bzw. auf der Rückseite die Nebenkostenpositionen auf das konkrete Mietobjekt abgestimmt wurden. Im vorliegenden Fall sei dies nicht der Fall. Es liege keine besondere Vereinbarung i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR vor.

Erneut befasste sich das Bundesgericht in seinem Urteil 4A_149/2019 vom 9. September 2019 (E. 2.2) mit der vorliegenden Frage. Es hielt fest, dass wenn im Mietvertrag bloss "Heizungs- und Warmwasserkosten" sowie "alle übrigen Nebenkosten" ausgeschieden seien, selbst ein Hinweis auf eine konkrete Ziffer eines standardisierten Vertragszusatzes nicht genüge. Denn es sei aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich, um welche zusätzlichen Nebenkosten es sich im Einzelnen handeln soll. Irrelevant sei auch, dass der standardisierte Vertragszusatz nicht als AGB bezeichnet worden sei. Massgebend sei, dass die Nebenkosten darin in allgemeiner Art und Weise bzw. standardmässig verfasst worden seien und keine individuelle Anpassung auf das konkrete Mietobjekt stattgefunden habe. Die Liste sei schliesslich vorgedruckt und es gebe weder durchgestrichene noch von Hand hinzugefügte Positionen. Dass die entsprechende Ziffer leicht auffindbar gewesen sei, ändere nichts daran, dass sie sich bloss in einem standardisierten Vertragszusatz befunden habe.

Im Urteil 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 (E. 4.1.1) führt das Bundesgericht mit Verweis auf seinen einzig "Heiz- und Warmwasserkosten" betreffenden – und hier daher nicht einschlägigen – Entscheid 4A_719/2016 vom 31. August 2017 aus, dass wenn eine Liste von Nebenkostenpositionen im Mietvertrag selbst – also nicht in standardisierten Vertragszusätzen – aufgeführt sei, es der Gültigkeit der Nebenkostenabrede nicht schade, wenn einzelne der Positionen nicht auf das entsprechende Mietobjekt zuträfen. Die Begründung hierfür im Urteil 4A_719/2016 war, dass der Begriff "Heiz- und Warmwasserkosten" für sich allein schon genügend bestimmt sei und daher ein Verweis auf eine ungenaue Liste an Detailpositionen nicht schade (Urteil des Bundesgerichts 4A_719/2016 vom 31. August 2017 E. 2.2.1).

Weiter könnten die im Mietvertrag genannten – an sich nicht leicht verständlichen – Positionen "Betriebskosten" und "Nebenkosten" in einem Anhang konkretisiert werden, wenn eine Individualisierung auf das entsprechende Mietobjekt durch Hinzufügungen oder Streichungen stattfinde. Diesfalls schade es auch nicht, wenn diese Liste mit "insbesondere" eingeleitet und nicht erschöpfend formuliert sei (Urteil des Bundesgerichts 4A_620/2021 vom 18. Juli 2022 E. 4.1.2).

Auf die fehlende Bestimmtheit der Nebenkostenabrede kann sich der Mieter nicht berufen, wenn er tatsächlich erkannt hat, welche Nebenkosten er zu bezahlen haben wird (Urteile des Bundesgerichts 4A_149/2019 vom 9. September 2019 E. 2.4; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.2).

3.2.3. Würdigung

3.2.3.1.

Vorab ist festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht feststellte, dass der Kläger bei Vertragsabschluss tatsächlich erkannt hatte, welche Nebenkosten ihm zusätzlich zum Mietzins auferlegt werden sollen, sodass darauf nicht abgestellt werden und sich der Kläger auf eine fehlende Bestimmtheit der Nebenkostenabrede berufen kann.

3.2.3.2.

Die Parteien schlossen einen vom Hauseigentümerverband Aargau als Formular herausgegebenen Mietvertrag (Aufl. 2002/V2) ab (Klagebeilage 1). Dieser besteht aus einer Vorder- und einer Rückseite und enthält elf unterschiedlich lange Ziffern. Auf der Vorderseite wurden die Ziffern 1–6.3 auf das streitgegenständliche Mietobjekt individualisiert, insb. wurden die Vertragsparteien, das Mietobjekt, der Mietbeginn, die Dauer und Beendigung der Miete und die Sicherheitsleistung vereinbart. Ziffer 5 enthält den individuell vereinbarten Mietzins. Hinsichtlich der Nebenkosten haben die Parteien in Ziff. 5.2 aus vier Möglichkeiten ("Heizungskosten", "Warmwasserkosten", "Betriebskosten" und "Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten" nur die "Heizungskosten" und die "Betriebskosten" auf Abrechnung angekreuzt und als Akontobeträge Fr. 135.00 für die Heizungskosten und Fr. 165.00 für die Betriebskosten festgelegt. Weiter verweist die Nebenkostenabrede auf Ziffer 8 des Mietvertrags sowie die Ziffer 3 der AGB. Die Rückseite des Mietvertrags enthält – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – anders als die Vorderseite des Mietvertrags keine individuell konkretisierten Vertragsbestimmungen, sondern einen offenbar im Jahr 2002 und damit sieben Jahre vor vorliegendem Vertragsabschluss vorformulierten, standardisierten Vertragszusatz. Dass dieser nicht Teil der separaten, in Ziff. 9 des Mietvertrags (Rückseite) vereinbarten "Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen (AGB), Auflage 2002 V2" ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.3), trifft zwar zu, ändert aber nichts am Umstand, dass es sich bei der Rückseite des Mietvertrags ebenfalls um AGB handelt. Denn AGB sind – wie es die Rückseite des Mietvertrags auch ist – standardisierte Vertragsbestimmungen, die im Hinblick auf eine Vielzahl von Verträgen eines bestimmten Typs generell vorformuliert – vorliegend vom Hauseigentümerverband Aargau – und daher nicht individuell verhandelt werden. Vorliegend fehlt der Rückseite jede individuelle Anpassung an das streitgegenständliche Mietobjekt, was sich allein schon aus den Ziffern 7.2: ("Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen bei unbefristeten Mietverträgen mit fester Mindestdauer, und bei befristeten

Mietverhältnissen") und 7.4: ("Gestaffelte Mietzinse [Staffelungsklausel]") ergibt. Die äussere Erscheinung der vorformulierten Bestimmungen – ob sie ein separates Dokument darstellen oder, wie vorliegend, in die Vertragsurkunde aufgenommen wurden – spielt für deren Qualifikation als AGB keine Rolle (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band 1, 11. Aufl. 2020, Rz. 1117 f.).

Einzig in Ziffer 8 der Rückseite des Mietvertrags – und damit als Bestandteil der AGB – werden die Betriebskosten in verschiedenen Lemmata dargestellt, wobei einzelne Lemmata mehrere Betriebskosten umfassen. So enthält Ziffer 8 Abs. 2 folgende nicht abschliessende ("insbesondere") Liste an Betriebskosten:

- "Wasser-, Abwasser- und Kläranlagegebühren (inkl. Grundgebühr);
- Reinigung Abwasserleitungen;
- Enthärtungsanlagen: Salz, Filter, Wartung und Service;
- Gebühren für Kehrrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters);
- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung;
- Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial;
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial;
- Schneeräumungskosten;
- Gebühren für Privatstrassen;
- Lift, Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Toranlagen, usw.: Wartung und Service;
- Maschinen, Einrichtungen und Anlagen aller Art wie Wasch- und Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarm-, Gegensprech-, Klima- und Sprinkleranlage, usw.: Wartung und Service;
- Kabelfernsehen und -Radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, Wartung und Service;
- Schwimmbad: Beheizung, Reinigung, Wartung und Service;
- Sicherheits- und Wachdienst."

Die Beklagte behauptet erst gar nicht, dass diese Liste an möglichen Betriebskosten in irgendeiner Weise dem streitgegenständlichen Mietobjekt angepasst worden wäre. Es sind weder Hinzufügungen noch Streichungen vorhanden. Zudem sind unzählige Positionen darin enthalten, die beim streitgegenständlichen Mietobjekt nicht anfallen, bspw. hinsichtlich des nicht vorhandenen Schwimmbads (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.3) oder hinsichtlich folgender Positionen: Enthärtungsanlage, Gebühren von

Privatstrassen, Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Tonanlagen, Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarmanlage, Gegensprechanlage, Klimaanlage, Sprinkleranlage, Sicherheits- und Wachdienst (Beilage zur klägerischen Eingabe vom 17. Februar 2025). Auffällig ist ferner, dass die Beklagte mit Containerreinigungsservice gar Kosten verrechnete, die in Ziffer 8 Abs. 2 nicht explizit aufgelistet sind. Bei der in Ziffer 8 Abs. 2 enthaltenen Auflistung an möglichen Betriebskosten handelt es sich demnach ebenfalls um AGB.

3.2.3.3.

Nachdem im individuell vereinbarten Mietvertrag hinsichtlich der Nebenkosten in Ziff. 5.2 einzig "Betriebskosten" – die Heizungskosten sind im vorliegenden Fall unbestritten – aufgeführt wurden, stellt die in den AGB enthaltene und hinsichtlich des streitgegenständlichen Mietobjekts nicht individualisierte, nicht abschliessende Auflistung sämtlicher möglicher Betriebskostenpositionen, wovon ein nicht unerheblicher Teil gar nicht tatsächlich anfällt, bereits aus diesem Grund keine besondere Vereinbarung i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR dar und ist daher ungültig. Dass in Ziffer 5.2 des Mietvertrags direkt auf Ziffer 8 verwiesen wird, ändert daran nichts. Immerhin verweist Ziffer 5.2 auch auf Ziffer 3 der AGB. Diese sind wiederum in einem vierseitigen, klein bedruckten Dokument enthalten (vgl. Klagebeilage 3). D.h. selbst wenn der Mieter Ziffer 8 Abs. 2 aufgrund des Verweises noch leicht finden könnte, hätte er, um sich im Zeitpunkt des Vertragschlusses – und nicht erst im Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung – ein abschliessendes Bild über die tatsächlich anfallenden Nebenkosten machen zu können, auch die AGB konsultieren müssen. Es liegt daher ein Gemenge an individuell vereinbarten Bestimmungen (insb. Ziffer 5.2), an auf der Rückseite abgedruckten AGB (insb. Ziffer 8 Abs. 2) und separaten AGB (insb. Ziffer 3) vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Nichtjurist, wie der Kläger es ist (Heizungsfachmann, vgl. act. 20), ein solches Gemenge leicht zu durchschauen vermag.

3.2.3.4.

Hinzu kommt, dass die in Ziffer 8 Abs. 2 enthalten Betriebskostenliste weder individualisiert noch abschliessend ist. Zwar ist die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu den nicht abschliessenden Aufzählungen aller erdenklicher Betriebskostenpositionen nicht konsistent. Da es sich bei Art. 257a OR um eine Mieterschutzbestimmung handelt (BGE 135 III 591 E. 4.2.3; Urteil des Bundesgerichts 4A_305/2022 vom 3. November 2022 E. 4.1.1), überzeugt indessen jene Ansicht des Bundesgerichts, wonach nicht abschliessende Aufzählungen aller erdenklicher Nebenkosten, die im betroffenen Mietobjekt gar nicht alle anfallen, unzulässig sind (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2007 vom 6. Dezember 2007). Zweck der besonderen Vereinbarung von Nebenkosten ist nämlich gerade, dass der Mieter bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – und nicht erst im Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung – leicht verstehen können soll, welche Kosten im

Mietzins inbegriffen und welche zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Steht ihm im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses indessen nur eine lange Liste potenzieller Nebenkostenpositionen zur Verfügung, ist diese Einschätzung gar nicht bzw. jedenfalls nicht leicht möglich (Urteil des Kantonsgerichts Freiburg 102 2022 12 vom 7. März 2023 E. 7.3.2). Es ist für ihn im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – und nicht etwa im Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung – gerade nicht klar, welche Kosten ihm denn nun konkret zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Gerade die (strengen) Anforderungen der Rechtsprechung an die Klarheit und Bestimmtheit der Nebenkostenregelung dienen dem Mieterschutz (BGE 135 III 591 E. 4.2.3; Urteil des Kantonsgerichts Freiburg vom 27. November 2003 E. 3b [mp 2004, S. 93]; vgl. auch die Botschaft des Bundesrats vom 27. März 1987 zur Volksinitiative "für Mieterschutz", zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, BBl 1985 I 1425 f. und 1479; GIGER, a.a.O., N. 5 zu Art. 257a OR). Liesse man demgegenüber eine nicht individualisierte Liste aller erdenklichen Nebenkostenpositionen zu, so könnten die Vermieter den gesetzlichen Grundsatz, wonach alle Nebenkosten – besondere Vereinbarung vorbehalten – im Mietzins inbegriffen sind, durch eine gerade nicht besondere detaillierte Bestimmung umkehren (ebenso Entscheidung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 29. November 2005 E. 3.3 [mp 2006, S. 36]), womit die Bestimmungen zum Mieterschutz all zu leicht ausgehebelt würden. Sodann ist es für die Vermieter ein Leichtes, aus standardisierten Aufzählungen von Nebenkostenpositionen, wie im Urteil des Bundesgerichts 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 es auch der Fall war, jene durchzustreichen, die sie gedenken, beim konkreten Mietobjekt nicht dem Mieter weiter zu verrechnen. Gemäss Bundesgericht ist nicht einzusehen, weshalb es dem die Vertragsbedingungen in aller Regel diktierenden und formulierenden Vermieter nicht zumutbar sein soll, sämtliche dem Mieter aufgebürdeten Nebenkosten für diesen eindeutig erkennbar im eigentlichen Vertrag aufzulisten (Urteil des Bundesgerichts 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006 E. 1.3).

Auch zeigen die neueren Auflagen des Mietvertrags für Wohnungen des Hauseigentümerverbands Aargau, welche im Zeitpunkt des Abschlusses des streitgegenständlichen Mietvertrags bereits publiziert waren (2006; vgl. Replikbeilage 1), dass die Betriebskosten direkt auf der Vorderseite des Mietvertrags aufgelistet werden, wobei in einer Box angekreuzt werden kann bzw. muss (Entscheidung des Zivilgerichts Basel-Stadt MG.2023.25 vom 27. September 2023 E. 4.4 [BJM 2024, S. 181 f.]), welche davon anfallen.

Ein blosser Hinweis auf eine Auflistung möglicher Nebenkosten kann daher nicht genügen (Entscheidung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 29. November 2005 E. 3.3 [mp 2006, S. 37]). Wer schliesslich von den Mietern fordert, diese könnten bzw. müssten vor dem Vertragsabschluss beim Vermieter nach Klärung ersuchen, der gesteht zumindest ein, dass die

vertragliche Abrede für den potenziellen Mieter gerade nicht klar zu sein scheint und eine Nachfrage notwendig macht. Im Übrigen wäre es widersprüchlich, den Mietern vor Vertragsabschluss eine Nachfrageobliegenheit zur Klärung bei den Vermietern aufzuerlegen, von ihnen gleichzeitig aber nicht zu verlangen, sich durch aufmerksames Lesen sämtlicher Vertragsbestimmungen selbst ein Bild von jenen Nebenkosten machen zu müssen, die sie zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen hätten. Vielmehr haben sie eben nur die im Vertrag klar und präzise umschriebenen Nebenkosten zu tragen (BGE 135 III 591 E. 4.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_149/2019 vom 9. September 2019 E. 2.1 mit Hinweisen).

3.2.3.5.

Die vorliegende Nebenkostenabrede zeichnet sich folglich hinsichtlich der Betriebskosten – nicht aber hinsichtlich der Heizungskosten, die für sich allein schon genügend bestimmt und vorliegend auch nicht strittig sind – durch eine mangelnde Aufschlüsselung im Stammvertrag selbst aus. Diese verweist bloss auf AGB, deren Ziffer 8 Abs. 2 einen standardisierten Katalog an allen erdenklichen Betriebskosten enthält, die aber nicht auch nur ansatzweise auf das streitgegenständliche Mietobjekt hin individualisiert wurden. Eine solche Nebenkostenabrede stellt, wie der Kläger in seiner Berufung zu Recht vorträgt, keine besondere Vereinbarung i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR dar und ist ungültig.

3.2.3.6.

Soweit sich die Beklagte in ihrer Berufungsantwort auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 bezieht und mit diesem die Zulässigkeit der vorliegend strittigen Nebenkostenabrede zu begründen versucht, gibt sie die Erwägungen dieses Urteils nur unvollständig wieder. Sie übersieht insbesondere, dass dort – im Gegensatz zum vorliegenden Fall – die Nebenkostenpositionen nicht etwa in einer AGB-Klausel, sondern in einer separaten hierfür erstellten einseitigen Liste enthalten waren, die zudem über weite Strecken dem entsprechenden Mietobjekt durch Streichungen angepasst worden war. Der Individualisierung der Nebenkostenpositionen hat das Bundesgericht durchaus erhebliche Tragweite (und nicht bloss als zusätzliches Argument) zugemessen, wie seinem Urteil 4A_622/2015 vom 4. Februar 2016 (E. 3.3.2) entnommen werden kann. So führte es diesbezüglich aus, dass es im Falle 4A_185/2009 eben von einer Individualvereinbarung im Stammvertrag ausging und die Streichung nicht anfallender Nebenkostenpositionen eine besondere Anpassung an das streitige Mietverhältnis darstelle: "Cela étant, une différence décisive distingue le présent cas de l'affaire jugée à l'arrêt 4A_185/2009. Dans celle-ci, une annexe spécifique énumérait les frais d'exploitation pouvant être mis à la charge du locataire. L'on pouvait donc considérer qu'il y avait une concrétisation spéciale des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat. La cour de céans a du reste souligné au consid. In fine de cet arrêt que le fait d'avoir biffé certaines positions de la liste attestait d'une

adaptation spéciale aux rapports de bail litigieux." Hinzu kommt schliesslich, dass das Obergericht in einem ähnlich gelagerten (ZVE.2016.27 vom 17. Januar 2017) und einem nahezu identisch gelagerten Fall (ZOR.2005.88 vom 22. November 2005) ebenfalls von einer ungültigen Nebenkostenabrede ausging.

3.3. Substantiierung / Nachvollziehbarkeit der Forderung

3.3.1. Berufung

Hinsichtlich der vorinstanzlichen Erwägung, wonach der Kläger seine Forderung nicht substantiiert dargelegt habe, rügt der Kläger, dass die Vorinstanz die richterliche Fragepflicht hätte ausüben müssen. Die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Beklagte ihn bereits in ihrer Klageantwort auf die fehlende Substantiierung hingewiesen habe, stimme nicht. Einzig in ihrer Duplik habe die Beklagte auf eineinhalb Linien gerügt, dass der Kläger nicht substantiiert dartue, wie sich die von ihm zurückgeforderten Beträge genau zusammensetzen würden. Die Vorinstanz habe auch die juristischen Kenntnisse des Klägers zu hoch bewertet, als diese ausführte, der Kläger verfüge über tiefere juristische Kenntnisse oder sei bei der Prozessführung rechtlich unterstützt worden. Der Kläger sei bei der Prozessführung nicht rechtlich unterstützt worden. Er habe auch keine Kenntnisse von der ZPO. Vielmehr basierten seine Eingaben auf Internet-Recherchen, wobei er auf Bundesgerichtsentscheide und andere Quellen gestossen sei.

Im Übrigen habe der Kläger sowohl in seiner Klage als auch seiner Replik ausgeführt, dass er die Zahlungen für die Betriebskosten sowie die darauf fallenden Verwaltungshonorare zurückfordere. Die Verwaltungshonorare hätten 4 % betragen. Die TV-Gebühren seien gemäss Ziffer 8 Abs. 2 als Betriebskosten zu behandeln, auch wenn diese in den Nebenkostenabrechnungen separat aufgeführt seien (Berufung S. 8 ff.).

3.3.2. Würdigung

3.3.2.1.

Es trifft zwar zu, wenn die Beklagte ausführt, der Aktenschluss sei vor Vorinstanz eingetreten, weshalb der Kläger im Berufungsverfahren – Noven ausgenommen – seine Ansprüche nicht mehr substantiieren könne (Berufungsantwort S. 4 f.). Sie übersieht dabei aber, dass sich die Substantiierungspflicht einzig auf Tatsachen bzw. Tatsachenkomplexe bezieht (vgl. hierzu SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? Und was tun?, Anwaltsrevue 2019, S. 444). Vorliegend geht es indessen nicht um fehlende Tatsachenbehauptungen oder Substantiierung, sondern um simple Rechenoperationen. Sämtliche hierfür relevanten Parameter hat der Kläger bereits in seiner Klage behauptet, wobei diese Behauptungen bereits derart detailliert – und damit genügend substantiiert – waren, damit darüber Beweis abgenommen werden konnte. Zu jeder Abrechnungsperiode behauptete der Kläger

nämlich den von ihm geleisteten Akontobetrag, den Betrag, den er nach Erstellung der Nebenkostenabrechnung zurückerhalten hat oder nachzahlen musste, den durch Addition oder Subtraktion folgenden Betrag der tatsächlich bezahlten Nebenkosten sowie jene zwei Beträge, die der Kläger einerseits für geschuldet erachtete bzw. ihm zurückzuerstatten sei. Tabellarisch kann dies wie folgt dargestellt werden:

NK-Periode	Akontozahlungen	Saldo NK-Abrechnung	tats. bez. NK	gem. Kläger	
				zurückzuerstatten	geschuldete NK
1.2.09-30.6.09	1'500.00	-396.75	1'103.25	558.15	545.10
09/10	3'600.00	-1'328.75	2'271.25	1'271.20	1'000.05
10/11	3'600.00	-1'190.40	2'409.60	1'318.55	1'091.05
11/12	3'600.00	-1'177.15	2'422.85	1'246.45	1'176.40
12/13	3'600.00	-852.55	2'747.45	1'374.40	1'373.05
13/14	3'600.00	-880.45	2'719.55	1'432.45	1'287.10
14/15	3'600.00	-1'032.85	2'567.15	1'352.60	1'214.55
15/16	3'600.00	-1'092.45	2'507.55	1'363.15	1'144.40
16/17	3'600.00	-981.10	2'618.90	1'414.90	1'204.00
17/18	3'600.00	-468.75	3'131.25	1'648.95	1'482.30
18/19	3'600.00	76.60	3'676.60	1'955.10	1'721.50
Total:	37'500.00	-9'324.60	28'175.40	14'935.90	13'239.50

Einzig zur Nebenkostenperiode vom 1. Februar 2019 bis 30. Juni 2019 ergibt sich eine kleine Differenz von Fr. 4.00 zu den vom Kläger behaupteten Zahlen (zurückzuerstatten: Fr. 558.15; geschuldete NK: Fr. 541.10), was aber nicht bedeutet, dass seine Rechnungen nicht substantiiert oder nachvollziehbar wären.

3.3.2.2.

Die einzelnen Nebenkostenabrechnungen (Klagebeilage 5) zeigen folgendes Bild:

NK-Periode	Heizkosten	Betriebskosten	TV-Gebühren	Total Vw-Honorar	Total NK
1.2.09-30.6.09	524.10	385.90	150.80	42.45	1'103.25
09/10	961.80	861.60	360.50	87.30	2'271.20
10/11	1'049.05	901.90	365.95	92.70	2'409.60
11/12	1'131.10	831.30	367.25	93.20	2'422.85
12/13	1'320.20	952.10	369.45	105.70	2'747.45
13/14	1'237.55	997.15	380.25	104.60	2'719.55
14/15	1'167.85	910.55	390.05	98.70	2'567.15
15/16	1'100.45	905.45	405.25	96.40	2'507.55
16/17	1'157.70	928.65	431.85	100.70	2'618.90
17/18	1'425.25	1'118.50	467.05	120.45	3'131.25
18/19	1'655.30	1'405.65	474.25	141.40	3'676.60
Total:	12'730.35	10'198.75	4'162.65	1'083.60	28'175.35

3.3.2.3.

Der Kläger hat sowohl in Klagebegehren Ziff. 1 als auch in seiner Replik ausgeführt, welchen Betrag der Nebenkosten er zurückfordere, nämlich die Betriebskosten sowie die darauf entfallenden Verwaltungshonorare (act. 1

und 25). Die Vorinstanz hätte daher nicht versuchen müssen, einzelne Positionen der Nebenkostenabrechnungen (Fr. 524.10 [Heizkosten], Fr. 385.90 [Betriebskosten], Fr. 150.80 [TV-Gebühren] und Fr. 42.45 [Total Verwaltungshonorar]) in einer bestimmten Kombination zu addieren (vgl. angefochtener Entscheid E. 6). Stattdessen hätte sie gemäss dem klägerischen Rechtsbegehren mit der Formel $([\text{Betriebskosten} + \text{TV-Gebühren}] * 1.04)$ die Position "TV-Gebühren" zu jener der restlichen "Betriebskosten" addieren und die auf dieser Summe anfallenden Verwaltungshonorare, die unstrittig 4 % betragen, hinzurechnen müssen. Dass die TV-Gebühren zu den Betriebskosten gehören, ergibt sich aus Ziffer 8 Abs. 2 des standardisierten Vertragszusatzes. Mit besagter (einfachen) Rechenoperation ergeben sich bis auf wenige Rundungsdifferenzen auch die vom Kläger errechneten, gemäss seiner Ansicht zurückzuerstattenden Beträge, wie folgende Tabelle offenbart:

NK-Periode	Betriebskosten	TV-Gebühren	Total Betriebskosten	anteiliges Vw-Honorar	Betriebskosten + TV + anteiliges Vw-Honorar
1.2.09-30.6.09	385.90	150.80	536.70	21.45	558.15
09/10	861.60	360.50	1'222.10	48.90	1'271.00
10/11	901.90	365.95	1'267.85	50.70	1'318.55
11/12	831.30	367.25	1'198.55	47.95	1'246.50
12/13	952.10	369.45	1'321.55	52.85	1'374.40
13/14	997.15	380.25	1'377.40	55.10	1'432.50
14/15	910.55	390.05	1'300.60	52.00	1'352.60
15/16	905.45	405.25	1'310.70	52.45	1'363.15
16/17	928.65	431.85	1'360.50	54.40	1'414.90
17/18	1'118.50	467.05	1'585.55	63.40	1'648.95
18/19	1'405.65	474.25	1'879.90	75.20	1'955.10
Total:	10'198.75	4'162.65	14'361.40	574.40	14'935.80

3.3.2.4.

Vor diesem Hintergrund war durchaus nachvollziehbar, wie sich die klägerischen Beträge bzw. seine Forderungen zusammensetzen. Besondere Anstrengungen bedurfte es hierfür nicht. Ob die Vorinstanz darüber hinaus ihre richterliche Fragepflicht verletzt hat, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben. Zu berücksichtigen wäre jedenfalls, dass weder die Vorinstanz noch die Beklagte belegen, dass der Kläger tatsächlich tiefere juristische Kenntnisse hat bzw. bei der Prozessführung rechtlich unterstützt wurde. Die Beklagte führt selbst aus, der Kläger sei Heizungsfachmann (act. 20, Klageantwort S. 3).

3.4. Fazit

Die Berufung ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid wird aufgehoben. Da sich die Vorinstanz zunächst darauf beschränkte, die Gültigkeit der Nebenkostenabrede sowie die Nachvollziehbarkeit der vom Kläger geltend gemachten Beträge zu prüfen, hat sie wesentliche Teile der Klage noch nicht beurteilt (weitere Anspruchsvoraussetzungen, Rechtsmissbrauch, Verjährung, Verzinsung) und ist demnach auch der Sachverhalt in wesentlichen Teilen noch zu vervollständigen. Die Sache ist daher zur

Weiterführung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO).

4. Prozesskosten

In einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO)

Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist bei einem Kostenstreitwert von Fr. 14'935.90 auf gerundet Fr. 2'180.00 festzusetzen (§§ 10 Abs. 1 i.V.m. 7 Abs. 1 Gebühd). Der vom Kläger in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist der Gerichtskasse der Vorinstanz zu überweisen.

Über die Verlegung der obergerichtlichen Gerichtskosten und die Verrechnung bzw. Zurückerstattung des obergerichtlichen Kostenvorschusses des Klägers sowie die allfällige Zusprache einer Parteientschädigung für das obergerichtliche Verfahren wird die Vorinstanz im erneuten Entscheid zu befinden haben.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung des Klägers wird der Entscheid des Bezirksgerichts Baden, Präsidium des Zivilgerichts, vom 28. Februar 2025 (VZ.2024.49) aufgehoben und die Streitsache im Sinne der Erwägungen zur Weiterführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

2.1.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'180.00 festgesetzt.

2.2.

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Gerichtskasse des Bezirksgerichts Baden den obergerichtlichen Kostenvorschuss des Klägers in der Höhe von Fr. 2'180.00 zu überweisen.

3.

Über die Verlegung der obergerichtlichen Prozesskosten sowie über die Verrechnung oder Zurückerstattung des obergerichtlichen Kostenvorschusses des Klägers gemäss vorstehender Dispositivziffer 2 hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

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

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

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 14'935.90**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

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

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 BGG).

Aarau, 14. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Kläusler