

ZOR.2024.70
(OZ.2023.4)

Entscheid vom 14. Juli 2025

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichterin Vasvary
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin Albert

Klägerin 1 **A.**_____,
 [...]

Kläger 2 **B.**_____,
 [...]

 beide vertreten durch Rechtsanwalt Josef Schaller,
 [...]

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

 vertreten durch Rechtsanwalt Simon Kohler,
 [...]

Gegenstand Rückabwicklung eines Kaufvertrags / Kostenbeschwerde

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Kläger haben von der Beklagten mit Grundstückskaufvertrag vom 25. Januar 2021 zwei Liegenschaften inkl. Einstellplatz erworben. Mit Klage vom 13. November 2023 beantragten sie beim Bezirksgericht Laufenburg die Rückabwicklung desselben unter vollständiger Schadloshaltung.

1.2.

Mit Schreiben vom 2024 teilte die Beklagte mit, dass die Parteien eine Einigung erzielt und die Kläger die betreffenden Wohnungen zwischenzeitlich verkauft hätten. Dazu reichte sie die entsprechenden öffentlich beurkundeten Kaufverträge ein.

2.

Mit Entscheid vom 22. Oktober 2024 schrieb das Bezirksgericht Laufenburg das Verfahren in Bezug auf das Rückabwicklungsbegehren als gegenstandslos von der Kontrolle ab und verpflichtete die Beklagte in teileiweiser Gutheissung der Klage zur Zahlung von Fr. 13'744.91 (Hypothekarzinsen) sowie Fr. 2'000.00 («Penalty») an die Kläger. Im Übrigen auferlegte es der Beklagten die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 22'000.00 und verpflichtete sie, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 34'511.55 zu bezahlen.

3.

3.1.

Gegen dieses ihr am 5. November 2024 in begründeter Fassung zugestellte Urteil erhob die Beklagte am 27. November 2024 Beschwerde und beantragte die Aufhebung und Neuverlegung der erstinstanzlichen Kostenregelung, eventualiter deren Rückweisung zur Neuurteilung an die Vorinstanz.

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 27. Januar 2025 beantragten die Kläger die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Die Beklagte richtet sich mit ihrem Rechtsmittel einzig gegen die erstinstanzliche Kostenregelung. Diese ist gemäss Art. 110 ZPO selbständig nur mit Beschwerde anfechtbar. Die Kostenbeschwerde steht auch dann offen, wenn in der Hauptsache kein (ordentliches) Rechtsmittel besteht, namentlich bei der Abschreibung des Verfahrens infolge Vergleichs, Klageanerkennung oder Klagerückzugs (BGE 139 III 133 E. 1.2). Eine Kostenbeschwerde hat bezifferte Anträge zu enthalten (Urteil des Bundesgerichts 5A_872/2022 vom 6. Juni 2022 E. 3.3.1). Diesem Erfordernis ist unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Beklagte in der Begründung ihrer Beschwerde ausführt, die erstinstanzlichen Kosten seien den Klägern aufzuerlegen (vgl. Beschwerde Rz. 41), Genüge getan, weshalb auf das Rechtsmittel einzutreten ist.

2.

2.1.

Die Vorinstanz erwog zur umstrittenen Kostenverlegung, dass in Abweichung von den allgemeinen Verteilungsgrundsätzen die Kosten gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen seien. Die Beklagte habe dem Hauptbegehren der Kläger entsprochen, weshalb das Verfahren in diesem Punkt als gegenstandslos von der Kontrolle abzuschreiben sei. Faktisch liege in diesem Punkt jedoch eine Klageanerkennung begründet, welche sie im Lichte von Art. 106 Abs. 1 ZPO kosten- und entschädigungspflichtig werden lasse. Ausserdem unterliege die Beklagte in Bezug auf die Hypothekarzinsen vollständig. Bezüglich des «Penalty» obsiege sie streng genommen im Umfang von Fr. 3'000.00, weil den Klägern jedoch für die von ihnen bezahlten Hypothekarzinsen tatsächlich rund Fr. 4'500.00 mehr zustünden als beantragt und sie aufgrund des Verhaltens der Beklagten dazu gezwungen gewesen seien, ein gerichtliches Verfahren anzustrengen, habe die Beklagte die Verfahrenskosten vollumfänglich zu tragen (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 3 und 5.2).

Die Beklagte beantragt im Beschwerdeverfahren sinngemäss, die Verfahrenskosten seien zulasten der Kläger zu verlegen, eventualiter sei das Verfahren zur Neuverlegung der Kosten an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, es liege keine Klageanerkennung vor, die Vorinstanz habe ihr Ermessen bei der Verlegung unsachgemäss ausgeübt und ausserdem das rechtliche Gehör verletzt.

2.2.

Gestützt auf die vorstehend erörterte Ausgangslage ist die vorinstanzliche Kostenverlegung nicht zu beanstanden.

Die Kosten werden nach den Grundsätzen in den Art. 106-108 ZPO verteilt, wenn ein Vergleich keine Regelung enthält (Art. 109 Abs. 2 lit. a ZPO). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Nach Art. 107 Abs. 1 ZPO kann das Gericht mit Blick auf besondere Umstände von diesen Grundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen.

Die Beklagte hat der Vorinstanz mit Klageantwort vom 13. Februar 2024 mitgeteilt, dass die Parteien im Rahmen des vorliegenden Gerichtsverfahrens betreffend die Rückabwicklung des Kaufvertrages eine Einigung erzielt hätten. Die Kläger hätten die betreffenden Wohnungen zwischenzeitlich verkauft, wodurch der ursprüngliche Kaufvertrag rückabgewickelt worden sei. Dazu reichte die Beklagte die neuen Kaufverträge, jedoch keine schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien ein (act. 58). Auch mit Eingabe vom 31. Juli 2024 liess sich die Beklagte zu den Kosten nicht vernehmen, während die Kläger mit Eingabe vom 14. August 2024 die Kostenverlegung zulasten der Beklagten beantragten (act. 78). Da somit bezüglich der Verfahrenskosten weder eine Vereinbarung im Recht liegt, noch übereinstimmende Anträge gestellt wurden, sind diese nach den allgemeinen Grundsätzen gemäss Art. 106 ff. zu verlegen.

2.3.

Die Kläger haben mit Klage vom 13. November 2023 auf Rückabwicklung des Kaufvertrages mit der Beklagten sowie Schadenersatz geklagt. Während die Parteien mit Bezug auf die die Rückabwicklung betreffenden Rechtsbegehren (Ziff. 1-3 der Klage) der Vorinstanz übereinstimmend beantragt haben, das Verfahren sei von der Kontrolle abzuschreiben (act. 58, 69 und 78), hat sich die Beklagte zur Schadenersatzforderung der Kläger nicht geäussert (act. 58 und 69). In der Konsequenz hat die Vorinstanz die Klage in diesem Umfang gutgeheissen. Angesichts dessen, dass bei der reinen Kostenbeschwerde keine indirekte Überprüfung des Entscheids in der Hauptsache möglich ist, sondern der entschiedene Verfahrensausgang bindend ist (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Schaffhausen 40/2018/1 E. 4.2 vom 2. Februar 2021), gilt die Beklagte in diesem Punkt als unterliegend im Sinne von Art. 106 Abs. 1 ZPO und wird somit kostenpflichtig.

2.4.

In Bezug auf die beantragte Rückabwicklung der Kaufverträge wurde das Verfahren von der Vorinstanz zufolge der von den Parteien erzielten Einigung als gegenstandslos abgeschrieben. Da die Parteien im Vergleich keine entsprechende Regelung getroffen haben (vgl. oben), sind die

Kosten nach Ermessen zu verlegen (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO), wobei diesfalls das Ergebnis des Vergleichs zu berücksichtigen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_345/2018 vom 5. November 2018 E. 3). Angesichts der Tatsache, dass die von der Beklagten der Vorinstanz zur Kenntnis gebrachte Einigung dem Ansinnen der Kläger bezüglich Rückabwicklung der Kaufverträge vollumfänglich entspricht, rechtfertigt es sich, auch in diesem Punkt die Kosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen. Der Beklagten ist zwar dahingehend zuzustimmen, als dass die Wohnungen nicht ins Eigentum der Beklagten, sondern an eine Drittperson übertragen wurden, womit rein formal betrachtet keine Rückabwicklung des Kaufvertrages erfolgt ist. Dieser Umstand vermag indessen nicht darüber hinwegzutäuschen, dass die Kläger im Ergebnis gleichgestellt sind, wie wenn die Wohnungen auf die Beklagte zurückübertragen worden wären. Sodann sprechen auch die Begleitumstände der Handänderung massgeblich dafür, dass es sich bei der gewählten Lösung nicht um einen eigentlichen Kompromiss zwischen den Parteien gehandelt, sondern die Beklagte dem Ansinnen der Kläger im Wesentlichen entsprochen hat. Dieses Bild ergibt sich einerseits aus dem von den Klägern eingereichten E-Mailverkehr zwischen den Rechtsvertretern der Parteien, in welchem stets von einer Rückabwicklung die Rede ist (vgl. Replikbeilage 19). Andererseits ergibt sich dies aus dem Umstand, dass es sich beim Erwerber der Wohnungen nicht um eine unbeteiligte Drittperson, sondern eine Mitarbeiterin der Beklagten handelt, welche bezeichnenderweise auch die Eingaben an die Vorinstanz unterzeichnet hat (vgl. act. 58 und 69). In der Gesamtbetrachtung fällt der dem Gericht zur Kenntnis gebrachte Vergleich eindeutig zulasten der Beklagten aus, was eine entsprechende Kostenverlegung rechtfertigt. Im Übrigen drängt sich dieses Ergebnis entgegen den Vorbringen der Beklagten im Beschwerdeverfahren auch mit Blick auf das mutmassliche Prozessergebnis auf, zumal die Kläger zu Recht geltend machen, dass die Beklagte die den Rückabwicklungsanspruch stützenden Tatsachenbehauptungen im erstinstanzlichen Verfahren nicht bestritten hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_345/2018 vom 5. November 2018 E. 3).

Gestützt auf das Vorstehende sind die erstinstanzlichen Prozesskosten der Beklagten vollumfänglich aufzuerlegen. Die Beschwerde der Beklagten erweist sich somit als unbegründet. Da im Übrigen die Höhe der vorinstanzlich festgesetzten Gerichts- und Parteikosten im Beschwerdeverfahren nicht beanstandet worden ist, bedarf der erstinstanzliche Entscheid keiner Änderung.

2.5.

Insofern die Beklagte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend macht, vermag dieser Umstand am vorstehenden Ergebnis nichts zu ändern. Zwar gibt das vorinstanzliche Verfahren insofern Anlass zur Beanstandung, als dass der Beklagten im Rahmen des mit Verfügung vom

15. Februar 2024 (act. 59) angeordneten zweiten Schriftenwechsels mit Zustellung der Replik der Kläger (Verfügung vom 21. August 2024: act. 79) eine 10-tägige Frist zur Stellungnahme statt einer 20-tägigen Frist zur Duplik angesetzt wurde und sie dabei nicht explizit darauf hingewiesen wurde, sich auch zu den Verfahrenskosten zu äussern (vgl. BGE 142 III 284 E. 4.2). Beides ändert indessen nichts daran, dass die Beklagte sowohl Veranlassung als auch Gelegenheit dazu gehabt hätte, sich zur Kostenverlegung zu äussern, zumal die Replik der Kläger dazu ausführliche Ausführungen enthielt. Dennoch hat sich die Beklagte dazu nicht weiter vernehmen lassen. Eine Rückweisung des angefochtenen Entscheids ist sodann auch deshalb nicht angezeigt, als dass diese zu einem prozessualen Leerlauf führen würde. Die Beklagte konnte sich im Beschwerdeverfahren vollumfänglich zum Kostenentscheid äussern und das Obergericht kann diesen mit derselben Kognition überprüfen wie die Vorinstanz. Im Ergebnis ist die Rüge der Gehörsverletzung zwar begründet, bleibt jedoch ohne Auswirkungen auf den angefochtenen Entscheid.

3.

3.1.

Die Beklagte unterliegt im Beschwerdeverfahren mit den von ihr gestellten Anträgen vollumfänglich, weshalb ihr die obergerichtlichen Verfahrenskosten vollumfänglich aufzuerlegen sind (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese sind ausgehend vom Streitwert von Fr. 56'511.55 auf Fr. 4'725.00 festzusetzen (vgl. § 7 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebührD) und werden mit dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss in entsprechender Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3.2.

Ausgangsgemäss ist die Beklagte zu verpflichten, den Klägern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist wiederum ausgehend vom obgenannten Streitwert und einer Grundentschädigung von Fr. 9'156.00 (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT), einem Abzug von 20 % gemäss § 6 Abs. 2 AnwT (keine Verhandlung) sowie einem Abzug von 25 % gemäss § 8 Abs. 1 AnwT (Rechtsmittelverfahren) und einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT) auf gerundet Fr. 5'660.00 festzusetzen. Die Kläger haben keinen Mehrwertsteuerzuschlag beantragt, weshalb ein solcher nicht vorzunehmen ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_376/2020 vom 28. Dezember 2020 E. 6).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von Fr. 4'725.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'660.00 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. 56'511.55**

Aarau, 14. Juli 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Albert