

ZVE.2024.48
(VZ.2024.10)
Art. 65

Entscheid vom 25. April 2025

Besetzung Oberrichter Richli, Präsident
 Oberrichterin Plüss
 Oberrichterin Hausherr
 Gerichtsschreiber Gasser

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagte **B.**____ **AG**,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Roman Frey,
 [...]

Gegenstand Forderung (Anerkennungsklage)

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

A._____ (fortan: Kläger) betrieb die B._____ AG (fortan: Beklagte) mit Zahlungsbefehl Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes Q._____ vom 11. Dezember 2023 für eine Forderung von Fr. 4'000.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 4. Oktober 2023. Gegen den ihr am 15. Dezember 2023 zugestellten Zahlungsbefehl erhob die Beklagte gleichentags Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Der Kläger reichte mit Eingabe vom 18. März 2024 beim Bezirksgericht Bremgarten gegen die Beklagte eine unbegründete Klage ein und beantragte, die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von Fr. 4'000.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 4. Oktober 2023 zu bezahlen. Zudem sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes Q._____ zu beseitigen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.2.

Anlässlich der Hauptverhandlung vor dem Präsidenten des Bezirksgerichts Bremgarten vom 29. Mai 2024 begründete der Kläger seine Klage und erstattete mündlich die Replik.

Die Beklagte erstattete mündlich ihre Klageantwort sowie die Duplik. Sie beantragte die vollumfängliche Klageabweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.3.

Der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten erkannte am 1. Juli 2024:

" 1.

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger den Betrag von Fr. 2'343.75 nebst Zins zu 5% seit dem 11.12.2023 zu bezahlen.

2.

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes Q._____ (Zahlungsbefehl vom 11.12.2023) wird im Umfang der Klagegutheissung gemäss Ziffer 1. beseitigt.

3.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen, sofern darauf eingetreten werden kann.

4.

4.1.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a)	der Entscheidegebühr (inkl. Begründungskosten)	Fr. 1'340.00
b)	den Kosten der Klagebewilligung von	Fr. 300.00
Total		Fr. 1'640.00

4.2.

Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt.

Sie werden im Umfang von Fr. 1'340.00 mit dem Vorschuss des Klägers von Fr. 1'340.00 verrechnet, sodass die Beklagte dem Kläger Fr. 1'340.00 direkt zu ersetzen hat.

Die Beklagte hat dem Kläger die Kosten der Klagebewilligung von Fr. 300.00 direkt zu ersetzen.

5.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Die Beklagte erhob gegen diesen ihr am 22. Oktober 2024 in begründeter Form zugestellten Entscheid mit Eingabe vom 21. November 2024 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte:

" 1.

Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Bremgarten vom 1. Juli 2024 (VZ.2024.10) vollumfänglich aufzuheben.

2.

Die Klage des Beschwerdegegners vom 18. März 2024 sei vollumfänglich abzuweisen.

3.

Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 17. Dezember 2024 beantragte der Kläger sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Aufgrund des unter Fr. 10'000.00 liegenden Streitwerts ist der vorinstanzliche Entscheid mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige

Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids im Wesentlichen das Folgende aus:

Das dem Verfahren zugrundeliegende Schuldverhältnis basiere auf dem Kaufvertrag zwischen dem Kläger als Käufer und der Beklagten als Verkäuferin des Grundstücks Nr. bbb in R._____ (fortan: Grundstück). Es handle sich um kaufrechtliche Ansprüche im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks, wobei die Beklagte als Verkäuferin passivlegitimiert sei. Der Sickersteinplatz sei im Januar 2020 gebaut worden, wobei der Kaufvertrag des Grundstücks erst am 20. April 2020 zustande gekommen und der Käufer zum Zeitpunkt des Baus des Sickersteinplatzes noch nicht Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. Der mangelhafte Sickersteinplatz sei ein Teil des Grundstücks, welches die Beklagte an den Kläger verkauft habe. Selbst wenn die Beklagte den Standpunkt vertrete, es habe hinsichtlich der Erstellung des Sickersteinplatzes ein Werkvertrag bestanden, bei dem der Kläger Bauherr und die D._____ GmbH (recte: die E._____ [Kollektivgesellschaft], zumal die D._____ GmbH erst seit dem tt.mm.2024 im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen ist [so auch die Beklagte in ihrer Beschwerde, S. 3 und 4: "E._____"]) Unternehmerin gewesen sei, ändere dies an der Passivlegitimation nichts. Der angebliche Werkvertrag liege nicht in Schriftform vor und die Beklagte sei im Vorfeld zum Kaufvertrag gegenüber dem Kläger nicht eindeutig als E._____ aufgetreten. Dass die Beklagte nachträglich geltend mache, der Sickersteinplatz sei nicht von ihr, sondern von der E._____ gebaut worden, sei rechtsmissbräuchlich und unbeachtlich.

Aufgrund des zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrags vom 20. April 2020 über das Grundstück (fortan: Kaufvertrag) seien die kaufrechtlichen Bestimmungen nach Art. 184 ff. OR anwendbar. Die Gültigkeit des Kaufvertrags werde nicht bestritten. Betreffend den Sickersteinplatz sei gestützt auf die durch den Kläger eingereichten Fotos und entgegen den widersprüchlichen und wenig glaubhaften Aussagen von G._____ als erstellt zu erachten, dass der Bau des Sickersteinplatzes bereits im Januar 2020 erfolgt sei. Mit E-Mail vom 2. Mai 2023 habe die Gemeinde R._____ die Beklagte informiert, dass die von ihr fertiggestellte Sickersteinfläche auf dem Grundstück unbewilligt gebaut worden sei. Dabei handle es sich um einen versteckten Mangel i.S.v. Art. 201 Abs. 3 OR, welcher eine Vertragsverletzung darstelle. Der Kläger habe glaubhaft dargelegt, dass er vom Mangel erst nach Einreichung des Baugesuchs

sowie der entsprechenden Mitteilung der Gemeinde R._____ Kenntnis erlangt habe.

Mit der Aufforderung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 sei den Parteien klar gewesen, dass ein versteckter Mangel im Zusammenhang mit dem Sickersteinplatz vorgelegen habe, welcher von der Beklagten zu beheben gewesen sei. Da die Beklagte auf die Aufforderung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 hin nicht reagiert habe, habe der Kläger den versteckten Mangel gerügt und habe von der Beklagten mit Schreiben vom 7. Oktober 2023 verlangt, den Rückbau bis zum 30. Oktober 2023 vorzunehmen. Gemäss dem eingereichten Strafbefehl der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vom 25. April 2024 sowie dem WhatsApp-Chatverlauf habe G._____ am 9. Oktober 2023 ablehnend auf die Mängelrüge bzw. das Schreiben des Klägers vom 7. Oktober 2023 reagiert. Die Mängelrüge sei rechtzeitig erhoben worden und der Kläger sei seiner Rügeobliegenheit nachgekommen.

Im Kaufvertrag sei eine Haftungsfreizeichnungsklausel vereinbart worden. Der Verwaltungsrat der Beklagten, G._____, betreibe zusätzlich eine Gartenbaufirma und habe anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung im Wesentlichen ausgesagt, dass er weder eine Baubewilligung eingeholt noch die Vorschriften betreffend den Gewässerabstand gekannt habe. Von der Beklagten, einem Immobilienunternehmen mit Fachwissen, dessen einziger Verwaltungsrat zusätzlich seit Jahren eine Gartenbaufirma betreibe, könne jedoch erwartet werden, dass sie die branchenüblichen Bauvorschriften kenne. Sie treffe nach Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht gegenüber dem Käufer, denn es sei von vornherein klar gewesen, dass kein Käufer ein mit einem baurechtlich mangelhaften Platz ausgestattetes Grundstück kaufen würde. Der Umstand, dass die Gemeinde R._____ die Beklagte ermahnt habe, für künftige bewilligungspflichtige Bauarbeiten eine Bewilligung einzuholen, bevor sie "mit mangelnden Kenntnissen" Flächen und Gartenanlagen erstelle, bekräftige die Sorgfaltspflicht eines Immobilien- und Bauunternehmens, welcher die Beklagte vorliegend jedoch nicht nachgekommen sei. Auch habe der Kläger nicht damit rechnen müssen, dass der von der Beklagten gebaute Sickersteinplatz gegen baurechtliche Vorschriften verstossen würde, handle es sich bei dieser um ein professionelles Immobilienunternehmen. Folglich sei der Mangel gänzlich ausserhalb dessen gelegen, womit ein durchschnittlicher Käufer vernünftigerweise habe rechnen müssen.

Zum Zeitpunkt des Baus des Sickersteinplatzes sei der Kläger noch nicht Eigentümer der Liegenschaft gewesen. Der Behauptung der Beklagten, wonach der Kläger als Bauherr für die Einhaltung der öffentlichen Bauvorschriften auf seinem Grundstück verantwortlich gewesen sei, könne nicht gefolgt werden. Selbst wenn der Kläger sein Einverständnis für die

Erstellung des Sickersteinplatzes erklärt habe, sei es nicht ihm oblegen, die Baubewilligung einzuholen und dafür zu sorgen, dass die Vorschriften eingehalten würden. Er habe als "Nichteigentümer" im Januar 2020 keine Möglichkeit gehabt, eine Baubewilligung einzuholen. Des Weiteren sei es zu jenem Zeitpunkt nicht ohne Weiteres klar gewesen, dass das Eigentum an den Kläger übergehen würde, sei der Kaufvertrag ausweislich der Akten doch erst im April 2020 abgeschlossen worden. Die Pflicht zur Einholung einer Baubewilligung und Einhaltung der Vorschriften habe die Beklagte als damalige Eigentümerin des Grundstücks getroffen. Folglich sei der vereinbarte Haftungsausschluss auf den von der Beklagten verursachten Mangel nicht anwendbar. Nachdem die Gewährleistungsansprüche nicht verjährt seien, stünden dem Käufer somit ein Schadenersatzanspruch aus Schlechterfüllung oder Gewährleistungsansprüche zu.

Als Schadenersatz mache der Kläger einen entgangenen Gewinn in der Höhe von Fr. 4'000.00 geltend, da er aufgrund der Rückbauarbeiten keinen anderen Auftrag habe annehmen können. Der Kläger habe anlässlich der Hauptverhandlung glaubhaft ausgesagt, dass er die Rückbauarbeiten selber ausgeführt habe. Insgesamt habe der Kläger 37.5 Stunden aufgewendet. Angesichts der manuellen Arbeit ohne Maschinen oder sonstige Hilfsmittel erscheine die Anzahl Stunden nachvollziehbar. Weiter lege der Kläger glaubhaft dar, dass sein Stundenansatz als selbstständiger Plattenleger Fr. 100.00 betrage, so dass er normalerweise einen Gewinn von Fr. 500.00 pro Tag bzw. Fr. 62.50 pro Stunde erziele. Die Ausführungen seien nachvollziehbar, so dass ein entgangener Gewinn von Fr. 2'343.75 als angemessen erachtet werde. Mangels Belegen seien die Entsorgungs- und Materialkosten nicht zu berücksichtigen.

Die Kausalität sei zu bejahen, da die Vertragsverletzung durch die Beklagte bzw. ihre sorgfaltswidrige Handlung zum hiervor ermittelten Schaden des Klägers geführt habe. Ebenfalls zu bejahen sei das Verschulden der Beklagten, welches ohnehin gesetzlich vermutet werde. Es sei der Beklagten nicht gelungen, den Exkulpationsbeweis zu erbringen. Dem Vorbringen der Beklagten, wonach der Kläger die Bauvorschriften wie auch die Notwendigkeit einer Baubewilligung selber hätte abklären müssen, könne nicht gefolgt werden. Die Beklagte treffe diesbezüglich eine Sorgfaltspflicht, welcher sie jedoch nicht nachgekommen sei und dabei fahrlässig gehandelt habe. Es sei davon auszugehen, dass ein vernünftiges, vergleichbares Immobilienunternehmen in derselben Situation die erforderlichen Abklärungen getroffen hätte, bevor es den Bau eines solchen Sickersteinplatzes in Gewässernähe ausgeführt hätte.

2.2.

Die Beklagte macht mit Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass dem Verhältnis der Parteien zwar ein Kaufvertrag zu Grunde liege. Die Vorinstanz verkenne aber, dass es - nach Festlegung der Grundzüge des

Kaufvertrages zwischen den Parteien im Dezember 2019 - noch vor Unterzeichnung des Kaufvertrags im April 2020 zu einer weiteren Vereinbarung gekommen sei. So habe G._____, welcher einerseits Verwaltungsrat der Beklagten und andererseits Gesellschafter der E.____ (vgl. E. 2.1. hiervor) sei, dem Kläger im Januar 2020 angeboten, auf dessen zukünftigem Grundstück einen Sickersteinplatz zu erstellen. Dieses Angebot sei jedoch klarerweise nicht im Namen der Beklagten, sondern vielmehr in der Rolle als Vermittler zur E.____ erfolgt, welche ohnehin auf dem Nachbargrundstück Arbeiten ausgeführt habe. Dies habe günstigere Konditionen ermöglicht, welche der Kläger als zukünftiger Eigentümer des Grundstücks gerne in Anspruch genommen habe. Es sei damit davon auszugehen, dass die Parteien den Vollzug des Kaufvertrags bereits vorweggenommen haben, denn die Beklagte hätte den Sickersteinplatz auch ohne den Auftrag des Klägers erstellen lassen können. Die diesbezügliche Absprache sei mündlich erfolgt, weshalb ein schriftlicher Vertrag fehle. Für einen Werkvertrag bestünden keine Formvorschriften, weshalb dieser auch mündlich abgeschlossen werden können. Da dem Kläger offenbar bekannt sei, dass G._____ an einem Gartenbaubetrieb beteiligt sei, hätte ihm auch bekannt sein müssen, dass nicht die Beklagte als Immobilienfirma, sondern die E._____ die Arbeiten ausführen würde. Der Kläger habe jedenfalls die Möglichkeit gehabt, diesen Umstand nachzufragen. Für das Bestehen eines separaten Werkvertrags für die Erstellung des Sickersteinplatzes spreche zudem der Umstand, dass die Kosten dafür nicht in Gestalt einer Anpassung des Kaufpreises, sondern mittels separater Rechnung geltend gemacht worden seien. Die Klage hätte somit wegen fehlender Passivlegitimation der Beklagten abgewiesen werden müssen.

Die Gültigkeit des Kaufvertrags für das Grundstück werde nicht bestritten. Ebenso unbestritten sei die E-Mail der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023, welche an die Beklagte gerichtet und dem Kläger in Kopie zugestellt worden sei. Spätestens ab diesem Zeitpunkt habe der Kläger Kenntnis vom offenbar nicht nach den Vorschriften erstellten Sickersteinplatz gehabt, sei jedoch untätig geblieben. Dies habe er auch anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung bestätigt. Erst mit Schreiben vom 7. Oktober 2023 respektive 30. Oktober 2023 sei er an die Beklagte gelangt. Aus dem Umstand, dass der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ möglicherweise ein Fehler unterlaufen und sie die E-Mail nicht an den Kläger, sondern die Beklagte versandt habe, vermöge der Kläger nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Er könne sich daher auch nicht auf den Standpunkt stellen, dass nicht er, sondern die Vorbesitzerin für den Rückbau oder die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zuständig sei. Dies gelte umso mehr im Lichte des Grundsatzes, dass im öffentlichen Recht jeweils der Grundeigentümer Adressat für die Einhaltung sämtlicher Vorschriften resp. der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei. Die Frage, wann der Sickersteinplatz genau erstellt worden

sei, könne offenbleiben. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 20. April 2020 sei in Ziffer IV. 1. vereinbart worden, dass "Der Besitzantritt des Vertragsobjektes durch den Käufer in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr [...] rückwirkend auf den 1. Januar 2020 (=Antrittstag)" erfolgt sei. Die öffentliche Beurkundung sei am 20. April 2020 erfolgt und somit gut drei Monate nach Erstellung des Sickersteinplatzes mutmasslich bis 17. Januar 2020, wovon der Kläger unbestrittenermassen Kenntnis gehabt habe. Mit Abschluss des Kaufvertrags sei er somit per 1. Januar 2020 in die aus dem Grundstück folgenden Rechte und Pflichten eingetreten. Das Vorliegen dieser Vertragsbestimmung sei von der Vorinstanz in keinerlei Hinsicht und damit ungenügend berücksichtigt worden.

Richtig sei grundsätzlich die Feststellung, dass der unbewilligte und Gewässerabstand missachtende Sickersteinplatz einen Mangel darstelle. Es könne allerdings nicht von einem versteckten Mangel die Rede sein. So seien die Dimension und die Lage des Sickersteinplatzes offensichtlich und dem Kläger bekannt. Nicht nur habe dieser seine Zustimmung für dessen Erstellung erteilt, auch habe er die örtlichen Begebenheiten spätestens seit Januar 2020 gekannt. Nicht zuletzt sei im Kaufvertrag ein rückwirkender Antritt vereinbart worden. Auch beim Kauf von Grundstücken komme der Grundsatz "gekauft wie gesehen" zur Anwendung. Zudem sei davon auszugehen, dass beim Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften die dazugehörenden Pläne und weiteren Unterlagen ebenfalls übergeben würden. Zu betonen sei auch der Umstand, dass der Kläger selbst im Baugewerbe tätig sei und in Ziff. IV. 2. des Kaufvertrags direkt bestätigt habe, über die "Orts- und Zonenlage des Vertragsobjektes und über die auf dieses Grundstück zutreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften orientiert" zu sein. Dies umfasse selbstredend auch die Grenz- und Gewässerabstände. Der Kläger hätte damit ohne Weiteres das Fehlen allfällig notwendiger Baubewilligungen feststellen, resp. mindestens nachfragen können. Dies sei jedoch explizit nicht erfolgt.

Ferner bestehe im Vertrag eine Freizeichnungsklausel. Darin werde, soweit gesetzlich zulässig, jegliche Rechts- und Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen. Die Vorinstanz verkenne, dass kein versteckter Mangel bestanden habe. Im Weiteren könne infolge der expliziten Wegbedingung der Gewährleistung auch nicht (implizit) davon ausgegangen werden, dass das Nichtvorhandensein eines Mangels von der Beklagten zugesichert worden sei, was auch nicht geltend gemacht werde. Die Vorinstanz lasse ausser Acht, dass der Kläger als Käufer den Mangel, selbst wenn er diesen im Zeitpunkt des Kaufs nicht gekannt habe, was bestritten werde, bei Aufwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen müssen. Insbesondere aufgrund des Umstands, dass der Kläger selbst im Baugewerbe tätig sei, hätte er als Plattenleger wissen können und müssen, dass für Aussenplattenflächen eine Baubewilligung erforderlich sei. Dadurch und nach der Orientierung über die entsprechenden

Freizeichnungsklauseln des Vertrags durch die Urkundsperson hätte er bei Unsicherheit dies entsprechend bereits vor Vertragsschluss bei der Beklagten als Verkäuferin nachfragen können. Der Kläger sei daher auch nicht, wie von der Vorinstanz angenommen, als durchschnittlicher oder gar besonders schutz- und informationsbedürftiger Käufer zu qualifizieren. Der Mangel sei nicht arglistig verschwiegen worden, da ihn G._____ selber nicht gekannt habe. Er habe im Gartenbau zwar gewisse Erfahrung, verfüge jedoch über keine vertieften Kenntnisse im Baubereich. Er handle nach bestem Wissen und Gewissen und habe etwa eine Baubewilligung eingeholt, als er auf dem vorliegenden Grundstück und dem nachbarschaftlichen Grundstück eine Kanalisation neu errichtet habe. Dass für den Sickersteinplatz auch eine solche erforderlich gewesen sei, habe er nicht gewusst.

Selbst wenn der Sickersteinplatz als arglistig verschwiegener Mangel und das Schreiben vom 7. Oktober 2023 als Mängelrüge qualifiziert würde, sei diese mit fünf Monaten Abstand zur E-Mail der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 erfolgt und könne damit niemals als "unverzüglich" gelten. Dass ein Sickersteinplatz bestanden habe, sei dem Kläger bekannt gewesen. Spätestens nach Erhalt der Dokumentationen im Zuge der Unterzeichnung des Kaufvertrags im April 2020 habe dieser das Fehlen der Baubewilligung erkennen können. Allerspätestens nach Erhalt der E-Mail der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 habe der Kläger den Mangel gekannt und es hätte von diesem verlangt werden können, der Beklagten eine Mängelrüge zukommen zu lassen. Da er dies jedoch explizit nicht getan habe, habe er die Kaufsache nach Art. 201 Abs. 3 OR genehmigt.

2.3.

Der Kläger führt in seiner Beschwerdeantwort aus, dass die Vorbringen der Beklagten nicht den Tatsachen entsprechen würden. Befremdlich sei zudem, dass im Nachhinein ein Anwalt beigezogen worden sei. Fehler seien von der Beklagten gemacht worden. Die Beklagte habe genügend Zeit gehabt, um die Mängelrügen "vorzutragen".

3.

3.1.

Strittig und zu prüfen ist zunächst, ob die Beklagte passivlegitimiert ist.

3.2.

Der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten über das Grundstück wurde am 20. April 2020 öffentlich beurkundet (Klagebeilage 10). Erst ab diesem Zeitpunkt konnte die Eintragung in das Grundbuch erfolgen, wodurch der Kläger Eigentümer des Grundstücks (und des darauf befindlichen Sickersteinplatzes) geworden ist (vgl. Art. 656 Abs. 1 ZGB; vgl. auch BGE 138 III 512 E. 3.3). Dass der "Besitzesantritt" vertraglich auf

den 1. Januar 2020 vereinbart worden ist, vermag daran nichts zu ändern. Gestützt auf die aktenkundigen Fotos (Klagebeilagen 11 ff.) und die damit übereinstimmenden glaubhaften Aussagen des Klägers (act. 18; act. 27 [wobei der Kläger jeweils vom Jahr 2021 ausging, was offensichtlich ein Versehen war]) wurde der Sickersteinplatz im Januar 2020 erstellt. Die Aussagen von G._____ (als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der Beklagten), wonach der Platz erst nach April 2020 gebaut worden sein soll (act. 31), sind unglaublich, zumal sie durch die aktenkundigen Fotografien widerlegt werden und er auf Nachfrage dann doch bestätigte, dass der Platz auf dem Nachbargrundstück *auch* im Januar 2020 erstellt worden sei (act. 34). Auch in ihrer Beschwerde geht die Beklagte nun offenbar davon aus, dass der Sickersteinplatz im Januar 2020 erstellt worden ist, führt sie darin doch aus, dass der Kläger seit Januar 2020 gewusst habe, dass ein "solcher Platz bestand" (Beschwerde, S. 8).

Der Sickersteinplatz war damit Bestandteil des Kaufvertrags, woraus der Kläger vorliegend Schadenersatzansprüche geltend macht. Selbst wenn der Sickersteinplatz vor dem Eigentumsübergang aufgrund eines Werkvertrags zwischen dem Kläger und der E._____ (vgl. E. 2.1. hiavor) erstellt worden sein sollte, hindert dies den Kläger nicht daran, Ansprüche aus dem Kaufvertrag gegen die Beklagte geltend zu machen, zumal der Sickersteinplatz – wie bereits erwähnt – Bestandteil des Kaufvertrags bildete und zum Zeitpunkt der Errichtung noch im Eigentum der Beklagten stand. Damit ist die Passivlegitimation der Beklagten zu bejahen.

4.

4.1.

4.1.1.

Nachdem vorliegend unbestrittenermassen feststeht, dass ein gültiger Grundstückskaufvertrag vorliegt und es sich beim unbewilligten Sickersteinplatz (als Bestandteil des Grundstückskaufvertrags) um einen rechtlich relevanten Sachmangel handelt, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Mängelrüge seitens des Klägers rechtzeitig und genügend substantiiert erfolgt ist.

4.1.2.

Der Käufer soll, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, die Beschaffenheit der empfangenen Sache prüfen und, falls sich Mängel ergeben, für die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat, diesem sofort Anzeige machen (Art. 201 Abs. 1 OR). Versäumt dieses der Käufer, so gilt die gekaufte Sache als genehmigt, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 201 Abs. 2 OR). Ergeben sich später solche Mängel, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls die Sache auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt (Art. 201 Abs. 3 OR).

Der Käufer muss einen konkreten Mangel substantiiert rügen. Die Rüge muss den Verkäufer in die Lage setzen, "den Umfang der Beanstandung bestimmt zu ermessen". Eine allgemein gehaltene Mängelrüge genügt nicht. Notwendig ist die Angabe, inwiefern die Kaufsache den vertraglich vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaften nicht entspricht. Die Anforderungen an die inhaltliche Substanziierung ergeben sich aus dem Zweck der Anzeige, die dem Verkäufer die Art, den Umfang und die Gründe der Beanstandung zur Kenntnis bringen soll. Welche Angaben zu diesem Zweck erforderlich sind, hängt von den Umständen ab (vgl. HEINRICH HONSELL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N 10 zu Art. 201 OR m.w.H.).

4.1.3.

Die Handänderung des hier fraglichen Grundstücks erfolgte (frühestens) am 20. April 2020 (vgl. E. 3.2. hiervor), womit der Kläger erst ab diesem Zeitpunkt verpflichtet (und auch in der Lage) war, die Kaufsache zu prüfen und etwaige Mängel zu rügen. Der Mangel (wonach für den Sickersteinplatz keine Bewilligung vorgelegen hat) konnte dem Kläger zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sein, was von der Beklagten denn auch nicht explizit bestritten wird. In der E-Mail von H._____ der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 (Klagebeilage 6) wurde G._____ (bzw. die E._____) unter anderem darüber informiert, dass er sich darauf einstellen könne, dass die "nicht bewilligte Sickersteinfläche der Parzelle bbb" kostenfällig entfernt werden müsse. Diese E-Mail richtete sich an G._____ und wurde dem Kläger mit gleichentags versendeter separater E-Mail lediglich zur Kenntnisnahme zugestellt (Klagebeilage 5). Die Ausführungen in den beiden ersten Abschnitten der genannten E-Mail an G._____ betrafen denn auch einzig ihn selber. Im vierten Abschnitt der E-Mail wird ausgeführt, dass er sich "bereits darauf einstellen" kann, dass der Sickersteinplatz auf seine Kosten entfernt werden müsse. Aufgrund der Formulierung war zu diesem Zeitpunkt zwar davon auszugehen, dass der Sickersteinplatz entfernt werden muss, dies stand jedoch noch nicht mit Sicherheit fest, zumal der Erlass der entsprechenden Rückbauverfügung und damit der endgültige Entscheid nicht der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ (als Absender dieser E-Mail), sondern dem Kanton Aargau (Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau) oblag. Damit übereinstimmend gab der Kläger vor Vorinstanz an, dass er im Jahr 2021 die Dokumente für die Baubewilligung bzw. Sanierung des Hauses eingereicht habe, wobei zunächst alles in Ordnung gewesen sei. Am 2. Mai 2023 habe er dann eine E-Mail der Gemeinde und vom Kanton erhalten. Der Kläger habe auf seine Baubewilligung gewartet. Es sei kompliziert gewesen, weil der Kanton habe entscheiden müssen. Entgegen den "Regeln" der Gemeinde R._____ habe der Kanton entschieden, dass der Abstand zu Gewässern nicht 8.5m, sondern nur 6m betragen müsse. Am 3. Oktober 2023 habe der Kläger dann die Baubewilligung erhalten (act. 20

und 21). Nach dem Dargelegten steht fest, dass der Kläger durch die E-Mail von H._____ der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 noch keine sichere Kenntnis des Mangels und insbesondere von dessen Tragweite hatte, was für den Beginn der Rügefrist vorausgesetzt wäre (vgl. HEINRICH HONSELL, in: Kurzkommentar Obligationenrecht, 1. Aufl. 2014, N 10 zu Art. 201 OR u.a. mit Verweis auf BGE 107 II 175 E. 1a).

Dem Baugesuch vom 8. November 2022 (Klagebeilage 8) ist zu entnehmen, dass dessen Genehmigung durch den Gemeinderat am 3. Oktober 2023 erfolgte, womit dem Kläger frühestens zu diesem Zeitpunkt die ebenfalls aktenkundige (aber undatierte) Rückbauverfügung eröffnet worden ist. Damit übereinstimmend gab der Kläger vor Vorinstanz an, dass er die Baubewilligung (und damit die Rückbauverfügung) am 3. Oktober 2023 erhalten habe (act. 21). Sichere Kenntnis vom Mangel und dessen Tragweite hatte der Kläger damit am 3. Oktober 2023, womit für die Frage der Rechtzeitigkeit der Mängelrüge auf dieses Datum abzustellen ist. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2023 (Klagebeilage 3) gelangte der Kläger schliesslich an die Beklagte, was grundsätzlich unbestritten ist. Soweit dieses Schreiben als rechtsgenügende Mängelrüge zu qualifizieren ist (dazu sogleich E. 4.1.4.), wäre diese innert vier Tagen und damit noch rechtzeitig erfolgt.

4.1.4.

Dem Schreiben des Klägers vom 7. Oktober 2023 an die Beklagte ist zunächst zu entnehmen, dass es den "Rückbau Sickersteine" betrifft. Der Kläger unterbreitete der Beklagten im Schreiben vom 7. Oktober 2023 einen "Vorschlag", wonach ein "Rückbau" mit Absprache der Gemeinde und anschliessender "Begrünung" innert 3 Wochen zu erfolgen habe. Aus dem Schreiben ergibt sich, dass der Sickersteinplatz zurückgebaut werden muss und folglich nicht den erforderlichen (gesetzlichen) Anforderungen entspricht, zumal der Kläger im Schreiben auf einen "Brief an mich von Gemeinde R._____" Bezug nimmt und zudem auf die Abstandsregelungen hinweist ("6 Meter Uferstreifen/Gewässerabstand zum [...]bach und rückbau 0.5m grenzabstand zur Parzelle ccc"). Ebenfalls stellte der Kläger der Beklagten in Aussicht, einen Anwalt mit der Angelegenheit zu betrauen, sollte seinen Forderungen nicht fristgerecht nachgekommen werden. Nachdem der Beklagten die Problematik um den Sickersteinplatz spätestens aufgrund der E-Mail von H._____ der Bauverwaltung der Gemeinde R._____ vom 2. Mai 2023 bekannt war, war sie aufgrund des Schreibens des Klägers vom 7. Oktober 2023 ohne weiteres in der Lage, den Umfang der klägerischen Beanstandung zu erfassen. Damit ist festzuhalten, dass die Mängelrüge den gesetzlichen Anforderungen zu genügen vermag.

4.2.

4.2.1.

Weiter ist zu prüfen, ob zwischen den Parteien ein gültiger Gewährleistungsausschluss für Mängel vereinbart wurde und bejahendenfalls, ob die Beklagte dem Kläger den Sachmangel arglistig verschwiegen hat.

4.2.2.

Unwirksam ist der Gewährleistungsausschluss bei Grundstückskaufverträgen, wenn er nicht öffentlich beurkundet wird (Art. 216 Abs. 1 OR; HEINRICH HONSELL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N 1 zu Art. 199 OR).

Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR). Ein arglistiges Verschweigen liegt bereits vor, wenn eine Aufklärungspflicht besteht und die Aufklärung im Bewusstsein, dass es sich um einen für den Käufer wesentlichen Umstand handelt, unterlassen wird (BGE 131 III 145 E. 8.1). Die Aufklärungspflicht kann sich aus Gesetz, Vertrag oder Treu und Glauben und den Umständen des Einzelfalles ergeben (BGE 116 II 431 E. 3a). In welchem Masse die Parteien einander aufzuklären haben, entscheidet sich nicht allgemein, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalles, namentlich von der Natur des Vertrages, der Art wie sich die Verhandlungen abwickeln sowie den Absichten und Kenntnissen der Beteiligten ab (BGE 105 II 75 E. 2a). Muss der Verkäufer annehmen, ein ihm bekannter Mangel könne den vom Käufer vorausgesetzten Verwendungszweck vereiteln oder erheblich erschweren, ist eine Pflicht zur Aufklärung zu bejahen (Urteil des Bundesgerichts 4A_70/2011 vom 12. April 2011 E. 4.1). Die Beweislast für die Täuschung trägt der Käufer (BGE 131 III 145 E. 8.1). Arglist setzt Kenntnis des Mangels voraus, wobei dolus eventualis genügt (HONSELL, a.a.O., N 7 zu Art. 199 OR m.w.H.). Keine Aufklärungspflicht besteht dagegen, soweit der Verkäufer nach Treu und Glauben annehmen durfte, der Käufer werde den wahren Sachverhalt ohne Weiteres erkennen (BGE 116 II 431 E. 3a).

4.2.3.

Unbestrittenermassen vereinbarten der Kläger und die Beklagte im Kaufvertrag auf S. 7 einen Gewährleistungsausschluss für Rechts- und Sachmängel (Beilage 2 zur Eingabe der Beklagten an der Hauptverhandlung vom 29. Mai 2024), wovon der Sickersteinplatz mitumfasst wird. Der Kaufvertrag wurde notariell beglaubigt, womit der Gewährleistungsausschluss wirksam vereinbart worden ist, zumal keine anderen Gründe für dessen Unwirksamkeit ersichtlich sind oder geltend gemacht werden. Weiter steht fest und ist unbestritten, dass G._____ am Bau des Sickersteinplatzes massgeblich beteiligt war. Ob dies in seiner

Funktion als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der Beklagten oder als Gesellschafter der E. _____ (vgl. E. 2.1. hiervor) geschehen ist, braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden. Jedenfalls ist der Beklagten das Verhalten ihres einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrats G. _____ zuzurechnen.

Der Sickersteinplatz wurde durch die Beklagte als Bauherrin und damalige Eigentümerin des fraglichen Grundstücks gebaut (vgl. E. 3.2. hiervor). Dass der Kläger für den Bau seine Zustimmung erteilt haben soll, ist unbeachtlich. Denn das Grundstück befand sich zum Zeitpunkt des Baus des Sickersteinplatzes im Januar 2020 noch im Eigentum der Beklagten, womit es der Zustimmung des Klägers grundsätzlich gar nicht bedurft hätte. Verantwortlich und berechtigt, eine Baubewilligung einzuholen, war einzig die Bauherrin und damit die Beklagte. Bezeichnenderweise führte G. _____ anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung denn auch selber aus, dass der Bauherr die Vorschriften kennen und eine Baubewilligung haben müsse (act. 33). Ob die Beklagte vorliegend die exakten Bauvorschriften (insb. die Abstandsregelungen) kannte oder hätte kennen müssen, ist nicht von Bedeutung, zumal ihr diese durch die zuständigen Behörden erläutert worden wären, hätte sie für das Bauvorhaben vorgängig ein Gesuch um eine Baubewilligung eingereicht oder sich zumindest hierüber erkundigt. Dies hat sie unbestrittenermassen nicht getan (act. 33). Wie den aktenskundigen Fotografien zu entnehmen ist (Klagebeilagen 11 ff.), weist der Sickersteinplatz eine beträchtliche Grösse auf bzw. wurde praktisch der gesamte ursprünglich begrünte Platz um die Liegenschaft herum bis an die jeweiligen Grenzen bebaut. Hierfür war offenbar auch der Einsatz eines Baggers notwendig. Der Beklagten (und damit insb. G. _____) musste klar sein, dass hierfür eine Baubewilligung benötigt wird. Dies gilt umso mehr, als es sich bei der Beklagten um eine Gesellschaft handelt, welche den "Erwerb, Belastung, Überbauung, Veräusserung, Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermietung von Grundstücken und Liegenschaften aller Art" bezweckt (vgl. Handelsregister des Kantons Aargau). Hinzukommend betreibt G. _____ seit über 23 Jahren die E. _____ (eingetragen im Handelsregister des Kantons Aargau am tt.mm.2001; vgl. auch act. 32), welche die "Übernahme und Ausführung von Gartenbauarbeiten" bezweckt (vgl. Handelsregister des Kantons Aargau). Damit musste er mit den entsprechenden baurechtlichen Vorgaben vertraut sein oder hätte immerhin entsprechende Vorabklärungen treffen müssen. Die genannten Umstände lassen keinen anderen Schluss zu, als dass die Beklagte den Mangel gekannt haben muss oder mindestens ernsthaft damit gerechnet hat, sie diesen aber im Hinblick auf die erwartete Zahlung für die Erstellung des Sickersteinplatzes von Fr. 30'000.00 (act. 18 f.; act. 35) und in der Annahme, dass sie von dieser Problematik nach dem Verkauf des Grundstücks ohnehin nicht mehr betroffen sein würde, dem Kläger gegenüber arglistig verschwiegen hat, zumal sie sowohl aus Treu und Glauben wie auch aus Vertrag eine Aufklärungspflicht getroffen hat.

Entsprechend führte sie gegenüber dem Kläger im Schreiben vom 7. November 2023 (Beilage 4 der Eingabe des Klägers an der Hauptverhandlung vom 29. Mai 2024) auch aus, dass sie nicht mehr Eigentümerin sei, womit sie zum Ausdruck brachte, dass sie die Sache folglich nichts mehr angehen würde. Auch anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung berief sich die Beklagte darauf, dass der Rückbau in der Verantwortung des Grundeigentümers liege (act. 24). Im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Erfahrung der Beklagten sowie deren Verwaltungsrat G._____ musste der Kläger denn auch nicht davon ausgehen, dass die Beklagte ein derartiges Bauvorhaben ohne vorgängige Erkundigung und/oder Einholung einer Baubewilligung bei den zuständigen Baubehörden umsetzen würde. Dass er selber als Plattenleger tätig ist, vermag daran nichts zu ändern. Er war zum Zeitpunkt der Erstellung des Sickersteinplatzes nicht Eigentümer der Liegenschaft und entsprechend weder verpflichtet noch befugt, entsprechende Erkundigungen oder Bewilligungen einzuholen. Nach dem Dargelegten steht fest, dass die Beklagte dem Kläger den Mangel arglistig verschwiegen hat und der Gewährleistungsausschluss ungültig ist. Entsprechend kann sich die Beklagte auch nicht auf Ziff. 2 auf S. 7 des Kaufvertrags berufen, da diese einem Gewährleistungsausschluss gleichkommt.

4.3.

Zusammengefasst liegt ein rechtlich relevanter Sachmangel vor, welcher durch den Kläger rechtzeitig und rechtsgenügend gerügt worden ist. Da die Beklagte dem Kläger den Mangel arglistig verschwiegen hat, ist der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss ungültig. Im Ergebnis steht dem Kläger gegenüber der Beklagten ein Schadenersatzanspruch zu. Die vorinstanzliche Berechnung des Schadenersatzanspruchs, die Bejahung der Kausalität und des Verschuldens (vorinstanzlicher Entscheid, E. 3.3.2.) werden durch die Beklagte mit Beschwerde nicht beanstandet, womit es dabei sein Bewenden hat. Gesagtes gilt für die vorinstanzliche angeordnete Beseitigung des Rechtsvorschlages (vorinstanzlicher Entscheid, E. 5).

5.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beklagte die Prozesskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dem Kläger ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'340.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

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).

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, 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 Abs. 1 BGG).

Aarau, 25. April 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser