

HOR.2024.7 / aw

Urteil vom 23. Januar 2025

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Ersatzrichterin Steiner
Fachrichter Gruntz
Fachrichter John
Fachrichter Meyer
Gerichtsschreiberin-Stv. Walter

Klägerin 1 **A.**_____

Kläger 2 **B.**_____

1 und 2 vertreten durch Dr. iur. Peter Conrad, Rechtsanwalt,
Martinsbergstrasse 33A, 5400 Baden

Beklagte **D.**_____ **AG**
vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rey Läufer Hofstetter
Rechtsanwälte, Rechtsanwalt, Langhaus 4, 5401 Baden

Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend Forderung

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1. Parteien

1.1. Kläger

Die Klägerin 1 sowie der Kläger 2 sind natürliche Personen. Die Eheleute haben ihren Wohnsitz in R._____.

Die Parzellen Nr. aaa und bbb in X._____ ("Liegenschaft C") standen seit Ende 2001 im Eigentum der Kläger (Klagebeilage [KB] 3). Das Anwesen umfasst ein Areal von rund 12'000.00 m² Fläche mit Villa und verschiedenen Nebengebäuden. Vor dem Kauf der Parzellen waren die Kläger seit 1989 Nutzniesser des Anwesens (Klage S. 2).

Auszug aus dem Geoportal des Kantons L._____ [...]:

[...]

1.2. Beklagte

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in V._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

2. Sachverhalt

2.1. Projekt Erweiterung Abbauggebiet

2.1.1. Medienkonferenz vom 5. September 2013

Ab dem Jahr 2010 plante die Beklagte eine Erweiterung des Abbauggebietes. An der Medienkonferenz vom 5. September 2013 wurde die Erweiterung des Abbauggebietes am bisherigen Standort bekanntgegeben (Klage Ziff. B.I.2; Klageantwort (fortan: Antwort) Rz. 16).

2.1.2. Absichtserklärung, Arbeitsgruppe

Nach Unterzeichnung einer Absichtserklärung für die Erweiterung am bestehenden Produktionsstandort durch den Kanton, die Gemeinden und die Beklagte am 10. Juni 2014 wurde eine Arbeitsgruppe F._____ (fortan: Mitwirkungsgruppe) ins Leben gerufen, um das Richtplanfestsetzungs- und Nutzungsplanungsverfahren zu starten (Klage Ziff. B.I.2; Antwort Rz. 16).

2.1.3. Politisches Engagement von A._____

A._____ der Kläger engagierte sich ab dem Jahr 2014 stark an den politischen Prozessen zur Änderung der Teilnutzungsplanung für die Erweiterung des Abbaus im Gebiet Y._____. Sie nahm zudem Einsitz in der Begleitgruppe G._____ sowie in der Mitwirkungsgruppe und gründete zusammen mit den Vertretern aus H._____ und X._____ die Interessensgemeinschaft H._____ (Klage Ziff. B.I.2; Antwort Rz. 16).

2.2. Vertragsentstehung

2.2.1. Bestrebungen einer einvernehmlichen Lösung

Um die Möglichkeiten einer einvernehmlichen Lösung sondieren zu können, fand am 16. September 2013 zwischen den Klägern und der Beklagten eine erste Sitzung statt. Am 27. September 2016 fand ein weiteres Treffen statt. In der Folge stellte B._____ der Kläger I._____, Verantwortlicher für Recht und Ressourcenmanagement bei der Beklagten, wunschgemäss eine Zusammenstellung der Investitionen in die Liegenschaft C zu. Im Rahmen der Sitzung erklärten sich die Kläger zudem damit einverstanden, dass die Beklagte eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft einholt (Klage Ziff. B.I.4; Replik S. 4; Antwort Rz. 19 – 20; Duplik Rz. 13; Schlussvortrag Beklagte Rz. 3).

2.2.2. Marktwertermittlung der O._____

In der Folge wurde die Marktwertermittlung vom Unternehmen O._____ vorgenommen. Das Resultat, datiert auf den 5. September 2017, ist den Klägern am 30. Januar 2018 zugestellt worden (Klage Ziff. B.I.4; Antwort Rz. 19 – 22). Der entsprechende Bericht weist einen Marktwert der streitgegenständlichen Parzellen inklusive Umschwung und Kulturland von Fr. 2'757'319.00 sowie einen Substanzwert von Fr. 3'396'027.00 aus (KB 9, S. 16 – 17, 19).

2.2.3. Schadloshaltungskonzept

Am 7. März 2018 kam es auf dem Anwesen der Kläger zu einer Sitzung zusammen mit I._____ sowie J._____ (CFO bei der Beklagten). Anlässlich dieser Sitzung wurde unter anderem festgehalten, dass die Kläger bis Ende Mai 2018 ein "Schadloshaltungskonzept" vorlegen sollten (Klage Ziff. B.I.5; Antwort Rz. 23; KB 10 – 11).

2.2.4. Vertragsentwurf

Die Bearbeitung eines Schadloshaltungskonzeptes dauerte nach der unbestrittenen Darstellung der Kläger länger als vorgesehen. Am 5. Dezember 2018 unterbreiteten die Kläger der Beklagten einen ausformulierten Vertragsentwurf, welcher von einer Urkundsperson des Kantons L._____ errichtet wurde. Der von Seiten der Kläger ausgearbeitete Vertragsentwurf sah im Wesentlichen vor, dass die Beklagte nach der rechtskräftigen Umzonung der 'Erweiterung Ost' oder einer redimensionierten 'Erweiterung Ost' im Rahmen der Teilnutzungsplanungsänderung 'Abbaugebiete' in eine Materialabbauzone innert 90 Tagen auf erste Aufforderung durch die Verkäuferschaft hin die Liegenschaften der Kläger zu einem Preis von Fr. 3'500'000.00 erwirbt (Klage Ziff. B.I.6; Replik S. 5; Antwort Rz. 24; Duplik Rz. 17; KB 12 – 13).

2.2.5. Übernahmepreis

Am 18. März 2019 verhandelten die Parteien den Vertragsentwurf. Dabei bildete der Übernahmepreis den Hauptstreitpunkt und es liess sich vorerst

keine Einigung finden. Während die Beklagte bereit war, einen Übernahmepreis von Fr. 2'760'000.00 zu bezahlen, verlangten die Kläger Fr. 3'500'000.00 (Klage Ziff. B.I.6 – B.I.7; Antwort Rz. 26).

2.2.6. Alternativlösung

Am 2. April 2019 wurde der Beklagten eine Alternativlösung unterbreitet, wonach die Beklagte ab Beginn des zusätzlichen Abbaus während zehn Jahren eine jährliche Inkonvenienzenschädigung von Fr. 70'000.00 gegen Einstellung jeglicher rechtlicher und/oder tatsächlicher Oppositionen von Seiten der Kläger hätte zahlen müssen. Dieser Alternativvorschlag wurde von der Beklagten am 20. Mai 2019 abgelehnt. Im gleichen Zug erhöhte die Beklagte ihr Kaufpreisangebot auf Fr. 3'036'000.00 (Klage Ziff. B.I.6; Antwort Rz. 29). Daraufhin erklärten sich die Kläger bereit, auf das Konzept des Verkaufs zurückzukehren. Dabei hielten sie an ihrer Kaufpreisforderung von Fr. 3'500'000.00 fest (Klage Ziff. B.I.8).

2.2.7. E-Mail vom 25. Juni 2019

Mit E-Mail vom 25. Juni 2019 schrieb die Beklagte Folgendes (KB 18):

"Ein Kaufpreis von CHF 3.5 für die Liegenschaft ihrer Klientschaft (bzw. die Zusicherung eines entsprechenden Betrages, falls am Markt ein tieferer Kaufpreis realisiert werden kann) kommt für D. _____ nur, aber immerhin dann in Frage, wenn

- Seitens Ihrer Mandanten (unter Vorbehalt einer Einigung mit D. _____) unverzüglich, d.h. bereits im laufenden Teilnutzungsverfahren auf jegliche direkte oder indirekte Opposition gegen das Projekt P (Teilnutzungsplanung / Abbaubewilligung 5 etc.) verzichtet wird;
- Der Verkaufsprozess unmittelbar nach Rechtskraft des neuen Teilnutzungsplanes in die Wege geleitet wird und innert 24 Monaten abgeschlossen werden muss;
- Im Zeitpunkt des Verkaufs eine rechtsgenügende Abbaubewilligung 5 vorliegt.

Allein unter den genannten Voraussetzungen ist ein Kaufpreis von CHF 3.5 Mio zu rechtfertigen."

2.2.8. Periodische Inkonvenienzenschädigung

Anschliessend verhandelten die Parteien längere Zeit über weitere Details. Am 3. Dezember 2019 stimmte die Beklagte zu, dass ein Vertragsentwurf durch den Notar ausgearbeitet werden soll (Klage Ziff. B.I.9; Antwort Rz. 33; KB 19 – 22).

2.2.9. Vertrag vom 4. März 2020

2.2.9.1. Vertragsschluss

Am 13. Januar 2020 verhandelten die Parteien den vom Notar am 20. Dezember 2019 vorgelegten Vertragsentwurf abschliessend. Die Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung der bereinigten Vertragsurkunde fand am 4. März 2020 statt (Klage Ziff. B.I.9; Antwort Rz. 33).

2.2.9.2. Inhalt

Mit dem öffentlich beurkundeten Vertrag vom 4. März 2020 hat sich die Beklagte verpflichtet, einen Kaufvertrag mit den Klägern des Inhalts abzuschliessen, dass die Beklagte die Grundstücke GB X._____ Nr. aaa und bbb innert 18 Monaten auf erste Anforderung der Verkäuferschaft hin zu einem Basiskaufpreis von Fr. 3'500'000 erwirbt, sofern die 'Erweiterung Ost' oder eine redimensionierte 'Erweiterung Ost' im Rahmen der Teilnutzungsplanungsänderung 'Abbaugebiete' rechtskräftig in eine Materialabbauzone umgezont ist und die Kläger Ziff. VI./4. einhalten (KB 25 Ziff. II./1, III./1). In Ziff. VI./4. verpflichten sich die Kläger, sich nach Unterzeichnung des Vertrages nicht mehr aktiv gegen die Änderung Teilnutzungsplanung 'Abbaugebiete' zu wehren. Insbesondere werden die Kläger verpflichtet, den Entscheid der Gemeindeversammlung von X._____ vom 22. Januar 2020 vollumfänglich zu akzeptieren und auf jegliche weitere Opposition (wie z.B. aktive Beteiligung an einem Referendum) sowie die Ergreifung von Rechtsmitteln zu verzichten. Zudem verpflichten sich die Kläger weiter, eine Abbaubewilligung 5 (und allfällige Etappenfreigaben) nicht zu bekämpfen und insbesondere weder Einwendungen zu machen noch Rechtsmittel zu ergreifen, weder direkt noch indirekt. Die durch Abbau verursachten Immissionen (Erschütterungen, Lärm und Staub) sind von der Klägerschaft zu akzeptieren und zu dulden, soweit und sofern die gesetzlichen und die im Vertrag vom 6. Juli 2017 vereinbarten Werte eingehalten werden (KB 25 Ziff. VI./4).

Sodann hat sich die Beklagte dazu verpflichtet, eine Ersatzkäuferschaft zu finden, welche die Kaufobjekte zu den Bedingungen gemäss Ziff. II. bis IV. erwirbt, wenn die Genehmigung durch das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft L._____ und die Genehmigung durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres nicht erteilt werden oder wenn die Beklagte aus einem anderen Grund die Grundstücke nicht kaufen kann bzw. der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann. Findet die Beklagte keine Ersatzkäuferschaft, die bereit ist, Fr. 3'500'000.00 zu bezahlen, so muss sie die Kaufobjekte 90 Tage nach Rechtskraft eines abschlägigen Genehmigungsentscheids bestmöglich verkaufen und den Klägern die Differenz zwischen dem effektiv erzielten Kaufpreis und den Fr. 3'500'000.00 bezahlen (KB 25 Ziff. V./1. – V./3.).

2.3. Teilnutzungsplanung 'Abbaugebiete'

2.3.1. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung X._____ hat die Teilnutzungsplanung 'Abbaugebiete' am 22. Januar 2020 beschlossen.

2.3.2. Genehmigung Regierungsrat

Im Rahmen der Sitzung vom 31. März 2021 genehmigte der Regierungsrat die Änderung der Teilnutzungsplanung 'Abbaugebiete', welche die

Gemeindeversammlung am 22. Januar 2020 beschlossen hatte (Antwortbeilage [AB] 2).

2.3.3. Inkrafttreten

Im Februar 2022 ist der Teilnutzungsplan 'Abbaugelände' und die 'Erweiterung Ost' in Kraft getreten (Klage Ziff. B.I.10; Antwort Rz. 34).

2.4. Abbaubewilligung 5

Die Gemeinderäte X._____ und AA._____ erteilten am 29. März 2022 die Abbaubewilligung 5 unter bestimmten Bedingungen und Auflagen (AB 3 Ziff. IV./7.)

2.5. Vertragsabwicklung

2.5.1. Aufforderung zur Erfüllung der Kaufverpflichtung

Infolgedessen lösten die Kläger die Kaufverpflichtung nach Ziff. II./1. des Vertrages vom 4. März 2020 aus. Daraufhin hat am 24. März 2022 eine von der Beklagten gewünschte Koordinationssitzung bezüglich der Ausführung und Modalitäten des Ausschreibungsprozesses stattgefunden. Es wurde vereinbart, dass die Kläger als Verkaufspartei und Auftraggeber des von der Beklagten zu bestimmenden Maklers auftreten und die Beklagte im Hintergrund bleibe. Ziel der Verkaufsbemühungen sollte das Erreichen des Basispreises von Fr. 3'500'000.00 sein (Klage Ziff. B.I.10; Antwort Rz. 34 – 35; KB 27 – 28).

2.5.2. Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022

Am 3. Mai 2022 unterzeichneten die Parteien eine Zusatzvereinbarung betreffend den Verkaufsauftrag an K._____ (Klage Ziff. B.I.11; Antwort Rz. 36 – 38; KB 32). In der Ziff. 1 dieser Vereinbarung einigten sich die Parteien darauf, dass die Kläger an Stelle der Beklagten durch einen Makler einen Käufer / eine Käuferin suchen lassen. Sollte dabei gegenüber dem Preis in der Kaufverpflichtung ein geringerer Erlös erzielt werden können, würde die Beklagte entweder die Kaufverpflichtung selbst erfüllen oder die Differenz zwischen dem Preis gemäss der Kaufverpflichtung und dem erzielten Kaufpreis durch eine entsprechende Barzahlung ausgleichen. Weiter wird in der Vereinbarung unter der Ziff. 3 festgehalten, dass als Maklerin das Unternehmen K._____, V._____, eingesetzt wird. Sodann regelt die Ziff. 5, dass der Entscheid über die Annahme von Kaufangeboten allein bei der Beklagten liegt. Nach der Ziff. 6 hält die Beklagte die Kläger gegenüber der Maklerin von jeglicher finanzieller Verpflichtung frei (KB 32).

2.5.3. Wechsel der Ansprechperson auf Seiten der Beklagten

Am 15. Mai 2022 verstarb völlig überraschend die Ansprechperson I._____ auf Seiten der Beklagten (Klage Ziff. B.I.11; Antwort Rz. 36 – 38). Neue Ansprechperson war J._____. Bei der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 3. Mai 2022 wurde die Beklagte bereits von J._____ vertreten (Klage Ziff. B.I.12; Antwort Rz. 39; KB 32).

2.5.4. Verkaufsprozess

2.5.4.1. Beauftragung Maklerin

Die Beklagte beauftragte das *Unternehmen K.*_____ als Maklerin und erteilte Anweisungen für die Verkaufsstrategie (Klage Ziff. B.I.11; Antwort Rz. 37; KB 31).

2.5.4.2. Erste Phase

Die erste Phase des Verkaufsprozesses verlief negativ. Die Maklerfirma bat um Zustimmung, dass man nun mit der Vermarktung im Internet mit «Preis auf Anfrage» beginne (2. Phase). Die Parteien waren Ende Oktober 2022 damit einverstanden, dass in einer zweiten Phase die Vermarktung im Internet mit "Preis auf Anfrage" erfolgte (Klage Ziff. B.I.12; Antwort Rz. 39; KB 33 – 34).

2.5.4.3. Zweite Phase

Da auch in der zweiten Phase die Liegenschaften nicht verkauft werden konnten, schlug der Makler am 11. April 2023 einen neuen Auftritt im Internet zu einem reduzierten Preis von Fr. 2'950.000 [recte: Fr. 2'950'000.00] vor (Klage Ziff. B.I.13; Antwort Rz. 40; KB 35).

2.6. Geltendmachung Ungültigkeit

Mit Schreiben vom 12. Mai 2023 warf der Rechtsvertreter der Beklagten der Klägerschaft vor, sie hätten sittenwidrig eine Rechtsposition kommerzialisieren, weshalb sowohl die öffentliche Urkunde vom 4. März 2020 als auch die Vereinbarung vom 3. Mai 2022 über den Vollzug nichtig sei. Mit Schreiben vom 22. Mai 2022 hielt die Beklagte an ihrem Standpunkt fest und teilte der Klägerschaft mit, dass sie sich deshalb nicht weiter zum Verkaufsprozess äussern und darin keine Entscheidungen treffen werde. Auf die Frage der Klägerschaft, ob die Beklagte die Liegenschaft definitiv nicht erwerben wolle, sollte sich die behauptete Vertragsnichtigkeit als falsch erweisen, hat die Beklagte geantwortet, dass die Kläger über das weitere Vorgehen alleine entscheiden müssen (Klage Ziff. B.I.14; Antwort Rz. 41; KB 39 – 43).

2.7. Verkauf der Liegenschaften

2.7.1. Kaufangebot in Höhe von Fr. 2'950'000.00

In der Folge liessen die Kläger die Verkaufsbemühungen weiterlaufen. Anfangs November 2023 lag ein konkretes Kaufangebot für Fr. 2'950'000.00 vor. Die Beklagte wurde darüber informiert und erhielt Gelegenheit, das Objekt zu einem höheren Preis zu erwerben. Sie erklärte, kein Übernahmeangebot unterbreiten zu wollen (Klage Ziff. B.I.15; Antwort Rz. 42 – 48; KB 44 – 45).

2.7.2. Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages

Am 19. Dezember 2023 wurde der Kaufvertrag mit den Interessenten öffentlich beurkundet. Noch vor Ende 2023 traten die Käufer den Besitz an.

Die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch verzögerte sich wegen der erforderlichen Zustimmung der Abteilung Landwirtschaft bis Ende Januar. Der Kaufpreis wurde aber mit einer Anzahlung von Fr. 90'000.00 am 3. Oktober 2023 und einer Schlusszahlung von Fr. 2'860'000.00 am 5. Januar 2024 schon vor dem Grundbucheintrag beglichen (Klage Ziff. B.I.16; Antwort Rz. 49 – 50; KB 46).

2.7.3. Provisionsanspruch Maklerin

Am 14. Dezember 2023 hatte die Maklerin mit Fr. 79'428.75 ihren vertraglichen Provisionsanspruch in Rechnung gestellt. Die Kläger beglichen die Rechnung zu Beginn des Jahres 2024 (Klage Ziff. B.I.16; Antwort Rz. 49 – 50; KB 47 – 48).

3. Prozessgeschichte

3.1. Klage

Mit Klage vom 27. Februar 2024 (Postaufgabe: 28. Februar 2024) stellten die Klägerin 1 und der Kläger 2 die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Die Beklagte sei zu verpflichten, den Kläger den Betrag von CHF 845'605 zuzüglich Verzugszins zu 5 % auf CHF 784'937 ab 6. Januar 2024 zu bezahlen.
- 2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer)."

Die Kläger begründeten ihre Rechtsbegehren im Wesentlichen damit, dass sich die Beklagte des Vertragsbruches schuldig gemacht habe.

3.2. Antwort

Mit Klageantwort vom 7. Mai 2024 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Beklagte innert Frist die folgenden Begehren:

- " 1.
Die Klage sei abzuweisen.
- 2.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Kläger unter solidarischer Haftung.

Als Begründung wurde hauptsächlich ausgeführt, die Vereinbarungen vom 4. März 2020 sowie vom 3. Mai 2022 seien nichtig, da die Kläger in unsittlicher Weise ihre Rechtsposition kommerzialisiert hätten.

3.3. Verzicht Instruktions- und Vermittlungsverhandlung

3.3.1.

Mit Eingabe vom 28. Mai 2024 teilte die Beklagte mit, sie sei an einer Instruktions- und Vermittlungsverhandlung nach dem ersten Schriftenwechsel interessiert.

3.3.2.

Mit Eingabe vom 4. Juni 2024 verzichteten die Kläger auf die Durchführung einer Instruktions- und Vermittlungsverhandlung nach dem ersten Schriftenwechsel.

3.4. Zweiter Schriftenwechsel

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 13. August 2024; Duplik vom 10. September 2024) hielten die Parteien an ihren Rechtsbegehren fest.

3.5. Beweisverfügung

Mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 wurde eine Beweisverfügung erlassen und es wurde den Parteien Frist bis zum 17. Oktober 2024 angesetzt, um zu erklären, ob sie auf eine Hauptverhandlung und schriftliche Schlussvorträge verzichten. Zudem wurde die Sache ans Gesamtgericht überwiesen.

3.6.

Mit Eingabe vom 10. Oktober 2024 teilten die Kläger mit, auf die Durchführung einer Hauptverhandlung zu verzichten. Die Beklagte erklärte mit Eingabe vom 16. Oktober 2024, ebenfalls auf eine Hauptverhandlung zu verzichten.

3.7.

Mit Verfügung vom 17. Oktober 2024 setzte der Vizepräsident den Parteien Frist zur Erstattung eines Schlussvortrages bis zum 7. November 2024.

3.8.

Mit Eingaben vom 5. November 2024 (Klägerin) bzw. 6. November 2024 (Beklagte) reichten die Parteien ihre schriftlichen Schlussvorträge ein.

3.9.

Mit Verfügung vom 7. November 2024 wurden den Parteien die Schlussvorträge jeweils zur Kenntnisnahme zugestellt.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

Die örtliche und die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts gehören zu den Prozessvoraussetzungen (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO), welche von Amtes wegen zu prüfen sind (Art. 60 ZPO).

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Die Beklagte hat sich vorbehaltlos i.S.v. Art. 18 ZPO auf das Verfahren eingelassen (Antwort Rz. 2). Ohnehin handelt es sich vorliegend um eine Klage aus Vertrag. Gemäss Art. 31 ZPO ist bei Klagen aus Vertrag das Gericht am Sitz der beklagten Partei oder am Ort, an dem die charakteristische Leistung zu erbringen ist, zuständig. Die Beklagte hat ihren Sitz in V. _____ (KB 2). Demnach sind die Gerichte des Kantons Aargau zuständig.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Der Kanton Aargau hat in § 12 Abs. 1 lit. a EG ZPO von der Möglichkeit gemäss Art. 6 Abs. 1 ZPO Gebrauch gemacht, ein Fachgericht zu bezeichnen, welches als einzige kantonale Instanz für handelsrechtliche Streitigkeiten zuständig ist (Handelsgericht). Nach Art. 6 Abs. 2 ZPO gilt eine Streitigkeit als handelsrechtlich, wenn (a) die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist, (b) gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und (c) die Parteien im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen sind. Ist nur die beklagte Partei im schweizerischen Handelsregister oder in einem vergleichbaren ausländischen Register eingetragen, sind aber die übrigen Voraussetzungen erfüllt, so hat die klagende Partei die Wahl zwischen dem Handelsgericht und dem ordentlichen Gericht (Art. 6 Abs. 3 ZPO).

Vorliegend sind die Kläger nicht im Handelsregister eingetragen. Damit bei dieser Ausgangslage das Handelsgericht sachlich zuständig ist, muss die Beklagte im schweizerischen Handelsregister eingetragen sein, was vorliegend der Fall ist (KB 2). Ferner betrifft die streitgegenständliche Forderung die geschäftliche Tätigkeit der Beklagten (Klage Ziff. A.2; Antwort Rz. 2). Zudem übersteigt der Streitwert in der Höhe von Fr. 845'605.00 den gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 51 ff. BGG für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen vorausgesetzten Streitwert. Somit ist das Handelsgericht auch sachlich zuständig.

2. Unwirksamkeit der Vereinbarung vom 4. März 2020

2.1. Ausgangslage

Vorliegend ist unbestritten, dass die Parteien sowohl am 4. März 2020 eine Vereinbarung betreffend Begründung einer Kaufverpflichtung (KB 25) als auch am 3. Mai 2022 eine Zusatzvereinbarung (KB 32) unterzeichnet haben. Die Beklagte macht geltend, dass sowohl der öffentlich beurkundete Vertrag über die Kaufverpflichtung vom 4. März 2020 sowie die Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022 sittenwidrig (verpönte Kommerzialisierung einer Rechtsposition) und somit nichtig seien.

2.2. Parteibehauptungen

2.2.1. Beklagte

Die Beklagte behauptet, dass sie beim Übernahmepreis der klägerischen Liegenschaften auf die fachlich begründete Marktwerteinschätzung von O._____ von Fr. 2'760'000.00 habe abstellen wollen, während die Kläger einen Kaufpreis von Fr. 3'500'000.00 vorgebracht hätten. Die Preisvorstellungen der Parteien seien somit ziemlich genau Fr. 700'000.00 auseinandergelegen. Von der Beklagten wird bestritten, dass die Kläger jemals geltend gemacht hätten, dass das Resultat der Schätzung von O._____ nicht massgeblich sei. Der von Seiten der Kläger geforderte Betrag in Höhe von Fr. 3'500'000.00 habe keinen Zusammenhang mit dem Marktwert der Liegenschaft. Ansonsten wären nach der beklagtischen Auffassung auch keine spezifischen Bemühungen, wie die Koordinationssitzung vom 24. März 2022, zur Erreichung eines Preises in Höhe von Fr. 3'500'000.00, notwendig gewesen. Dies insbesondere auch in Anbetracht dessen, dass zwischen 2017 und 2023 der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex des Bundesamtes für Statistik für Einfamilienhäuser in intermediären Gemeinden von 93 auf 116 Punkten angestiegen sei und damit eine massive Preissteigerung bei Einfamilienhäusern stattgefunden habe. Die Kläger hätten ihre Kaufpreishöhe dadurch begründet, dass der 'Verkehrswert/Liebhaberwert' eher bei Fr. 4'000'000.00 und nicht bei Fr. 3'000'000.00 liege. Nach der beklagtischen Auffassung sei dieser klägerseitig vorgebrachte Liebhaberwert in Höhe von Fr. 4'000'000.00 nicht ansatzweise belegt oder ausgewiesen. Insbesondere handle es sich beim Umschwung um einen objektiv bewertbaren Wertfaktor, und somit nicht um ein Element, welches zu einem Liebhaberwert führen könne. Sodann spiele ein Liebhaberwert ohnehin keine Rolle, da allgemein bekannt sei, dass ideale Komponenten nicht Bestandteil einer Marktbeurteilung seien und deshalb auch bei Verkäufen nicht entschädigt bzw. gelöst werden könnten. So sei auch der tatsächlich realisierte Verkaufspreis Fr. 550'000.00 tiefer ausgefallen als der im Rahmen der Kaufverpflichtung festgehaltene Betrag in Höhe von Fr. 3'500'00.00. Somit handle es sich bei einem Preis in Höhe von Fr. 2'950'000.00 um einen auf dem Markt Ende 2023 erzielbaren Preis und damit um den Marktpreis der Liegenschaften. Der klägerisch geltend gemachte Liegenschaftswert in Höhe von Fr. 3'500'000.00 sei somit nachweislich falsch (Antwort Rz. 14, 22 – 26, 35, 37, 42, 47 – 50, 52, 63, 72, 91; Duplik Rz. 10, 12, 15, 28). Dass niemand bereit gewesen sein soll – trotz Bemühungen einer professionellen Maklerin während 18 Monaten – einen Preis in Höhe von Fr. 3'500'000.00 zu bezahlen, erstaune nach der beklagtischen Auffassung nicht. Sowohl gemäss der Marktpreiseinschätzung von O._____ als auch der marktorientierten Preiseinschätzung von K._____ liege der klägerisch verlangte Preis von Fr. 3'500'000.00 weit über dem Marktpreis. Nach der Einschätzung von K._____ habe der Verkehrswert bei Fr. 2'969'462.00 gelegen. Daraus sei eine realistische Kaufpreisspanne von Fr. 2'560'000.00 bis 3'050'000.00 abgeleitet worden. Dass die Kläger zu hohe Preisvorstellungen gehabt hätten, habe sodann auch M._____,

Verantwortlicher der Maklerin der K._____, in der E-Mail vom 20. Oktober 2022 mitgeteilt (Antwort Rz. 38, 39, 52; Duplik Rz. 10).

Nach der beklagischen Auffassung sei ferner die Blockierung der Planung der Beklagten und nicht etwa die Geltendmachung einer Entwertung der Parzellen oder eine Anpassung des Bauvorhabens der Beklagten die Absicht der Kläger gewesen. Die Beklagte macht geltend, dass die Einwendungen der Kläger gegen die Änderung der Teilnutzungsplanung in der Sache unbegründet gewesen seien. Die Aussichtslosigkeit der in den Einwendungen erhobenen Rügen ergebe sich aus den differenzierten Entgegnungen der Beklagten gemäss KB 7. Nach der beklagischen Auffassung hätten die Kläger primär eigene finanzielle Interessen verfolgt. Dies ergebe sich unter anderem daraus, dass die Planung vom Regierungsrat vorbehaltlos als rechtmässig genehmigt und der Beklagten basierend auf dieser Planung auch die Abbaubewilligung erteilt worden sei. So zeige die Erteilung der Abbaubewilligung, dass das konkrete Abbauprojekt in jeder Hinsicht den massgebenden raumplanungs-, bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen entspreche (Antwort Rz. 7 – 9, 11 – 12, 16, 18, 32, 44, 58, 60 – 61, 68 ,77; Duplik Rz. 5, 41 – 42; Schlussvortrag Beklagte Rz. 2).

Allfällige rechtmässige Einwirkungen im Rahmen der umweltrechtlichen Planungswerte, die sich aus rechtmässigen Planungen auf benachbarten Grundstücken ergeben würden, seien von jedermann entschädigungslos zu dulden und würden nicht zu (erheblichen) Wertminderungen führen. Die Beklagte bestreitet, dass sie zu irgendeinem Zeitpunkt schriftlich anerkannt habe, dass die Erweiterung des Abbaugebietes die Liegenschaften der Kläger entwerte. Den Klägern sei es nicht um den Schutz vor Immissionen gegangen, denn ansonsten hätten sie die Planung gerichtlich angefochten. Die Änderung der Nutzungsplanung betreffe die Grundstücke der Kläger nicht und führe nicht zu (von Dritten) zu entschädigenden Wertverlusten auf den Parzellen der Kläger. Dies sei aus dem Umstand ersichtlich, dass die Höhe der Entschädigung offenbar nicht davon abhängig gemacht worden sei, ob die geplante Erweiterung des Abbaugebietes lediglich in reduzierter Form – und damit noch weiter weg von den streitgegenständlichen Liegenschaften – oder in vollem Umfang genehmigt würde. Die Kläger hätten eine irgendwie geartete finanzielle Beeinträchtigung nicht dargetan. Das konkrete Abbauvorhaben sei nicht mit übermässigen Immissionen auf benachbarte Grundstücke verbunden. Zumindest würden die mit dem Steinbruch einhergehenden Erschütterungen und Immissionen durch das erweiterte Abbauvorhaben der Beklagten nicht stärker ausfallen, als dies vor der Planungsänderung der Fall gewesen sei. Der Steinbruch wäre auch nach der Erweiterung nicht von den streitgegenständlichen Liegenschaften sichtbar. Während des Abbaus werde der Steinbruch zudem durch einen Sichtschutz-Streifen (Büsche) abgeschirmt. Sodann sei zu beachten, dass der Abbau im Erweiterungsgebiet, das den Liegenschaften der Kläger am nächsten liege, rund zehn Jahre dauern würde und damit von

vorübergehender Natur sei (Antwort Rz. 9, 16, 43 – 44, 46, 59, 68, 70 – 71, 78, 80, 86; Duplik Rz. 8, 10, 13, 22, 25, 29, 34, 40, 38). Von der Beklagten wird bestritten, dass die Kläger seit längerer Zeit wegen der durch die Sprengungen ausgelösten Erschütterungen ihrer Liegenschaften Probleme mit der Beklagten gehabt hätten (Duplik Rz. 38). Von der Beklagten wird zudem bestritten, dass die streitgegenständliche Liegenschaft 100 m vom Rand des geplanten Abbaugebietes liege. Vielmehr betrage die Differenz 200 m (Antwort Rz. 17; Duplik Rz. 13).

Sodann hätten die Kläger nach der beklagtischen Auffassung schon im Zeitpunkt der Verhandlungen die Absicht gehabt, die Liegenschaften in X._____ – unabhängig vom Abbauvorhaben der Beklagten – möglichst rasch zu veräussern. So hätten die Kläger die Kaufverpflichtung ausgelöst, bevor sie über das Ausmass von allfälligen Immissionen überhaupt hätten Kenntnis haben können (Antwort Rz. 34, 53; Duplik Rz. 29). Die Beklagte führt weiter aus, dass die Kläger ihre grundsätzlich nicht marktfähigen Investitionen in ihre Liegenschaft liquidieren wollten. Diese von der Klägerschaft geltend gemachten und in KB 4 ausgewiesenen Investitionen in die streitgegenständliche Liegenschaft werden von der Beklagten bestritten. Die Kläger würden ihre behaupteten Investitionsbeiträge nicht nachweisen können. So sei insbesondere in KB 3 der Preis, zu dem die Kläger das Grundstück im Jahr 2001 erworben haben sollen, abgedeckt. Die Kläger hätten erkannt, dass sich die gestellte Forderung von rund Fr. 700'000.00 angesichts des gutachterlich ermittelten Verkehrswerts nicht mit einem Minderwert der Liegenschaften aufgrund der Planung des erweiterten Abbaugebiets begründen lasse, was auch aus dem Bericht der O._____ ersichtlich sei. Aus diesem Grund hätten sie explizit den wirtschaftlichen Wert des Verzichts auf jahrelange Rechtsverfahren (für die Beklagte) geltend gemacht und diesen eingefordert. So hätten die Kläger der Beklagten den Verzögerungsschaden explizit mit E-Mail vom 19. März 2019 angedroht. Die Kläger hätten darin geäußert, dass die Beklagte die geforderte Entschädigung als Gegenleistung für den Verzicht auf die jahrelangen Rechtsverfahren einpreisen könne. Auch bestätige der Rechtsvertreter der Kläger mit seinen Aussagen in der Replik, das Einwendungsrecht sittenwidrig kommerzialisiert zu haben. Insbesondere gestehe die Gegenpartei mit der Aussage, dass es nie Thema gewesen sei, die Liegenschaft zum Marktwert zu verkaufen, ein, dass sie einen über dem Marktpreis liegenden Preis von der Beklagten verlangt hätten. Die Kläger hätten bewusst den durch die angedrohten Rechtsmittel bei der Beklagten drohenden Verzögerungsschaden in verpönte Weise kommerzialisiert. Von einer Verfolgung schützenswerter Interessen durch die Kläger könne keine Rede sein (Antwort Rz. 15, 28, 32, 42, 55 – 58, 64 – 65, 67, 76 – 77, 83; Duplik Rz. 17 – 18, 21 – 22, 24, 27, 30 – 31, 39; Schlussvortrag Beklagte Rz. 5, 7 – 9, 12 – 15).

Insgesamt Fr. 700'000.00 hätte die Beklagte sodann auch während zehn Jahren unter dem Titel einer Inkonvenienzentschädigung gezahlt, um den Klägern das Einwendungsrecht abzukaufen. Dies hätte somit wirtschaftlich den gleichen Effekt gehabt wie der Verkauf der klägerischen Liegenschaften zum Preis von Fr. 3'500'000.00 anstelle des Marktpreises von Fr. 2'760'000.00 gemäss O._____. Dass eine jährliche Entschädigung in Höhe von Fr. 70'000.00 nicht unter dem Titel «Inkonvenienzentschädigung» begründet werden könne, sei offenkundig. Sie liege im Bereich des gesamten hypothetischen jährlichen Mietzinsertrages, den die Kläger aus der Vermietung ihrer Liegenschaften hätten erzielen können. Gerade dieses Vorgehen zeige, dass es den Klägern darum gegangen sei, ihre Position als Einwender unrechtmässig zu kommerzialisieren. Auch zeige es, dass die Forderung wirtschaftlich keine Grundlage habe (Antwort Rz. 29 – 30, 82; Duplik Rz. 7).

Von der Beklagten wird weiter geltend gemacht, dass der Vertragsentwurf vom 27. November 2018 von den Parteien nicht unterzeichnet worden sei. Aus der Präambel könnten die Kläger somit nichts ableiten, weil diese nicht Vertragsinhalt der unterzeichneten Vereinbarung vom 4. März 2020 darstelle. Zudem entstamme er der einseitigen Instruktion des Notars durch die Kläger und sei demnach einseitig aufgesetzt worden und sei nicht von den Parteien einvernehmlich erarbeitet worden. Er könne auch nicht als Schadloshaltungskonzept bezeichnet werden (Antwort Rz. 75; Duplik Rz. 6, 17).

Die Beklagte behauptet sodann, dass sie sich aufgrund der klägerischen Ankündigung der jahrelangen Verzögerung des Abbauprojekts gezwungen gesehen habe, dem Vertrag über die Begründung einer Kaufverpflichtung zuzustimmen. Dies, obwohl der vereinbarte Kaufpreis für die Liegenschaften zu rund einem Viertel über dem von O._____ ermittelten Marktwert gelegen habe und die von den Klägern einseitig festgesetzte Forderung von der Beklagten als zu hoch und zu keinem Zeitpunkt als gerechtfertigt empfunden worden sei. So würden insbesondere die Ausführungen von I._____ im Rahmen der E-Mail vom 20. Mai 2019 aufzeigen, dass der Preis in Höhe von Fr. 3'500'000.00 nicht den Verhandlungsintentionen der Beklagten entsprochen habe (Antwort Rz. 33, 36; Duplik Rz. 16, 18 – 19, 32). Zudem äussert die Beklagte, dass die Kläger im ganzen Prozess der Verhandlungen und der Vertragsunterzeichnung am 4. März 2020 anwaltlich vertreten gewesen seien, während dies die Beklagte nicht gewesen sei. Deshalb hätte der klägerische Rechtsvertreter um die Rechtsprechung betreffend verpönte Kommerzialisierung einer Rechtsposition im Zusammenhang mit baurechtlichen Einsprachen und Einwendungen wissen müssen (Antwort Rz. 23; Duplik Rz. 9).

2.2.2. Kläger

Die Kläger behaupten, dass sie gegen die im April 2019 öffentlich aufliegende Änderung des Teilnutzungsplans "Abbaugebiete" am 16. April 2019 Einwendungen erhoben hätten (Klage Ziff. B.I.3). Dass die Kläger nach Unterzeichnung der Vereinbarung ihre Opposition gegen den erweiterten Nutzungsplan und die Abbaubewilligung eingestellt hätten, hänge damit zusammen, dass sie sich im Gegensatz zur Beklagten getreulich an ihre Verpflichtungen des geschlossenen Vertrages gehalten hätten. Somit seien die Ausführungen über die Rechtmässigkeit des Planungsverfahrens der Beklagten irrelevant. Ungeachtet dessen übergehe die Beklagte, dass sie Einwendungen Dritter gegen die Änderung der Nutzungsplanung wie auch gegen die Baubewilligung teilweise habe anerkennen und zusätzliche Auflagen habe akzeptieren müssen (Replik S. 2 – 4).

Nach der klägerischen Auffassung sei der Bericht des Unternehmens O._____ mangelhaft, weil es den Liebhaber-Aspekt für die Liegenschaft mit grossem Garten und Umschwung völlig ausser Acht lasse. Wer Zeit habe und warten könne, bis der geeignete Liebhaber auftauche, werde auch seine Preisvorstellungen verwirklichen können. Die Kläger hätten sofort geltend gemacht, dass das Resultat der Schätzung von O._____ nicht massgeblich sei. Ohnehin hätten sie letztlich die Liegenschaft für einen Preis von Fr. 2'950'000.00 und somit 200'000.00 mehr verkaufen können (Klage Ziff. B.I.7; Replik S. 4, 7 – 8). Die Kläger äussern, dass sie das Anwesen mit grossem persönlichem und finanziellem Engagement im Laufe der Jahre zu einem eigentlichen Kleinod entwickelt hätten (Klage Ziff. B.I.1). Daher hätten sie von der Beklagten zumindest ihre Gesamtinvestitionen ersetzt haben wollen (Klage Ziff. B.I.7). Die geltend gemachten Investitionen seien von der Beklagten während der Verhandlungen nie in Zweifel gezogen worden. Dies erst jetzt zu tun, sei seltsam (Replik S. 3).

Hinsichtlich der Marktpreisentwicklung sei auch noch daran zu erinnern, dass sich nach Vertragsschluss die Zinssituation verändert habe, was nicht voraussehbar gewesen sei. Der mit dem Verkauf beauftragte Makler habe zu Beginn des Verkaufsprozesses darauf hingewiesen und die Erwartungen der Kläger gedämpft (Replik S. 8).

Von den Klägern wird bestritten, dass sie mit ihrer Opposition von Anfang an primär eigene finanzielle Interessen verfolgt hätten (Replik S. 2). Die geplante Erweiterung komme nach der klägerischen Auffassung bis rund 100 m an die streitgegenständliche Liegenschaft heran. Das Grundstück der Kläger sei die durch die Erweiterung Ost am meisten betroffene Liegenschaft, namentlich durch Spreng-, Lärm- und Staubimmissionen. Die Kläger hätten die Beklagte auch explizit mit Schreiben vom 18. Oktober 2019 auf die bereits aus dem laufenden Abbau bestehenden enormen Lärmbelastungen hingewiesen. Auch das Verlegen der Abbaukante und

des Windschutzgürtels führe zu einer unschönen direkten Sicht auf den Abbauperimeter. Daher erleide die Liegenschaft einen erheblichen Wertverlust. Es entspräche der Lebenserfahrung und müsse nicht bewiesen werden, dass die Erweiterung eines Gesteinsabbaugebietes bis auf knapp 200 m an eine bestehende Wohnliegenschaft deren Wert mit Sicherheit vermindere (Klage Ziff. B.I.2; Replik S. 3 – 4, 6, 8; Schlussvortrag Kläger S. 2). Die Kläger führen ferner aus, dass anhand des dokumentierten Verhandlungsinhalts eindeutig sei, dass die von der Beklagten beabsichtigte Erweiterung des Abbaugebietes eine erhebliche Beeinträchtigung des Anwesens der Kläger zur Folge habe. Von Seiten der Kläger sei dies mit E-Mail vom 8. März 2018 an I._____, damaliger Vertreter der Beklagten, festgehalten worden. Von Seiten der Beklagten sei dies in ihrer Antwort vom 9. März 2018 explizit als richtig bezeichnet worden. Gemäss der E-Mail des Unterzeichneten vom 8. März 2018 sei es in den Verhandlungen darum gegangen, den drohenden Minderwert der Grundstücke der Kläger auszugleichen. Die Beklagte habe in den Verhandlungen den Wertverlust ausdrücklich anerkannt. Mit ihrer Opposition gegen die Erweiterung des Abbaugebietes hätten die Kläger versucht, die Beeinträchtigung ihrer Grundstücke abzuwehren und hätten damit schützenswerte Interessen verfolgt. Die drohende Beeinträchtigung der Grundstücke der Kläger sei auch in der Präambel des Vertragsentwurfes vom 27. November 2018 festgehalten worden (Klage S. 16; Replik S. 2 – 3, 6; Schlussvortrag Kläger S. 2). Von den Klägern wird bestritten, dass der im Vertrag festgeschriebene Kaufpreis von Fr. 3'500'000.00 in sittenwidriger Weise dazu gedient habe, den Klägern ihr Einwendungsrecht gegen das Vorhaben der Beklagten abzukaufen. Vielmehr würden das harzige Verkaufsverfahren und der schlussendlich unter den Erwartungen gebliebene Kaufpreis belegen, wie negativ sich die geplante und zwischenzeitlich rechtskräftig gewordene Abbau-erweiterung auf die Verkäuflichkeit dieser einmaligen Liegenschaft mit grossem Umschwung und unverbaubarem Blick ins N._____ und auf das Schloss Z._____ ausgewirkt hätte (Replik S. 3 – 4). Zudem hätte die Beklagte mit E-Mail vom 25. Juni 2019 den Kaufpreis selbst als gerechtfertigt bezeichnet (Schlussvortrag Kläger S. 3 – 4; KB 18).

Sodann hätten die Kläger nicht nur um einen Wertverlust des Anwesens, sondern auch um ihre Lebensqualität gekämpft. So hätten die Kläger Anfangs April 2019 einen Alternativvorschlag unterbreitet, welche nicht die Übernahme der Liegenschaft durch die Beklagte, sondern eine Inkonvenienzenentschädigung während der Abbauphase vorgesehen habe (Replik S. 2). Die Vermutung der Beklagten, die Kläger hätten unabhängig vom erweiterten Abbauvorhaben der Beklagten von Anfang an die Absicht gehabt, ihre Liegenschaft möglichst rasch zu veräussern, sei faktenwidrig und werde von Seiten der Kläger bestritten. Die Kläger hätten ihren Wegzug erst nach Annahme der Teilnutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung beschlossen (Replik S. 7).

Die Kläger behaupten, dass die häufigsten Absagegründe in der ersten Phase des Verkaufsprozesses die bevorstehende Erweiterung des Steinbruchs mit einer markanten Verringerung der Distanz zum Grundstück, die damit verbundenen höheren Immissionen, die deswegen zu hohen Preisvorstellungen und die fehlenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, gewesen seien (Klage Ziff. B.I.12).

Nach der Auffassung der Kläger sei es fraglich, weshalb die vom rechtskundigen Volljuristen und Anwalt Dr. I._____ vertretene Beklagte vorbehaltlos eine notarielle Urkunde unterschreibe, wenn sie diese für sittenwidrig gehalten habe. Die Verhandlungsführung der beteiligten Juristen sei ohne jegliche Aggression mit grossem gegenseitigem Respekt in einem angenehmen Klima geführt worden. Von den Klägern wird bestritten, dass sie sich unfair verhalten und Druck ausgeübt oder gedroht hätten. Es gebe bis zum Sommer 2023 seitens der Beklagten nicht die geringste Andeutung, wonach sie das Anliegen der Kläger, bei einem Verkauf wenigstens annähernd ihre Investitionen in das Anwesen ersetzt zu bekommen, für anstössig oder unsittlich gehalten hätte. Es werde im Besonderen bestritten, dass die vereinbarte Vorlegung eines Lösungskonzepts in Form eines ausformulierten Vertrages gegen die guten Sitten verstossen habe. Auch wird bestritten, dass der Hinweis des Rechtsvertreters der Kläger auf den Vorteil der Vermeidung längerer Rechtsverfahren für die Beklagte ein in Vertragsverhandlungen unübliches Mittel darstelle, um das Gegenüber geneigt zu stimmen. Ansonsten hätte dies die Beklagte in den nachfolgenden Verhandlungen zum Ausdruck gebracht. Erst als die Vermarktung des Objekts nicht so rasch wie erhofft vonstattengegangen sei, sei der Beklagten, offenbar inspiriert durch den konsultierten Anwalt, diese Idee gekommen (Replik S. 3 – 6).

2.3. Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung

2.3.1. Rechtliches

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vermag ein allfälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung keine Sittenwidrigkeit begründen, weil die Grundwerte der Rechtsordnung eine Wertdisparität der Vertragsleistungen nicht verbieten wollen. Vielmehr regelt der Übervorteilungstatbestand nach Art. 21 OR als *lex specialis* vorrangig und abschliessend das Problem der vertraglichen Leistungsinequivalenz. Eine Übervorteilung gemäss Art. 21 OR setzt objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit (Notlage, Unerfahrenheit oder Leichtsinn) der benachteiligten Vertragspartei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf der einen und deren Ausbeutung auf der anderen Seite voraus. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Bejahung einer Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR angesichts eines von der Privatautonomie beherrschten Vertragsrechts die Ausnahme bleiben muss. Der Übervorteilte kann den Vertrag während eines Jahres für unverbindlich erklären und seine Leistung

zurückfordern. Die Jahresfrist gilt als Verwirkungsfrist und beginnt bei Vertragsschluss zu laufen (Art. 21 Abs. 2 OR).¹

Die Beweislast für das Vorliegen des offenbaren Missverhältnisses und der beiden subjektiven Voraussetzungen liegt nach Art. 8 ZGB beim Übervorteilten. Er hat diejenigen Umstände konkret darzulegen, aufgrund derer auf eine eigentliche Notlage geschlossen werden könnte. Im vorliegenden Kontext muss der Übervorteilte darlegen, dass er sich wegen der drohenden Bauverzögerung infolge des hängigen Rechtsmittels in so starker wirtschaftlicher Bedrängnis befunden hatte, dass ihm der Abschluss des für ihn ungünstigen Vertrags noch als das kleinere Übel erschienen wäre.²

2.3.2. Würdigung

Vorliegend macht die Beklagte geltend, dass die Kläger einen viel zu hohen Preis verlangt hätten.

Die Kläger berufen sich zu Recht darauf, dass der Rechtsvertreter der Beklagten erstmals mit Schreiben vom 12. Mai 2023 vorgebracht hat, dass die Beklagte die Vereinbarungen nicht als verbindlich erachte (KB 39). Da die streitgegenständliche Vereinbarung betreffend Begründung einer Kaufverpflichtung am 4. März 2020 und die Zusatzvereinbarung am 3. Mai 2022 unterzeichnet worden sind, ist die Verwirkungsfrist von einem Jahr seit Vertragsschluss hinsichtlich beider Vereinbarungen ungenutzt abgelaufen. Somit erübrigt sich die Prüfung der drei Voraussetzungen nach Art. 21 Abs. 1 OR und eine einseitige Unverbindlichkeit des Vertrages infolge Übervorteilung der Beklagten ist zu verneinen.

Soweit die Beklagte die Ungültigkeit des Vertrages mit dem erheblichen Missverhältnis zwischen den ausgetauschten Leistungen begründet, geht ihre Berufung auf Art. 20 OR von vornherein fehl. Ein allfälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abschliessend vom Tatbestand der Übervorteilung erfasst, welcher vorliegend nicht erfüllt ist. Die Rügen der Beklagten, dass die Kläger ihre behaupteten Investitionen in die Liegenschaft nicht belegen würden, dass das Abstellen auf einen aus Sicht der Beklagten wertmässig nicht fundierten Liebhaberwert von bis zu Fr. 4'000'000.00 nicht angezeigt sei, dass der Wohnimmobilienpreisindex für Einfamilienhäuser in intermedären Gemeinden zwischen 2017 und 2023 von 93 auf 116 Punkte angestiegen sei, dass der vereinbarte Kaufpreis rund Fr. 700'000.00 über dem

¹ BGE 115 II 232 E. 4c; BGer 4A_73/2021 vom 1. Juni 2021 E. 5.1; 4A_491/2015 vom 14. Januar 2016 E. 4.1; 4A_21/2009 vom 11. März 2009 E. 5.2; 6S.8/2006 vom 12. Juni 2006 E. 7.2; BSK OR I-MEISE/HUGUENIN, 7. Aufl. 2020, Art. 21 N. 1 ff.; BK OR-KRAMER, 1991, Art. 19-20 N. 203; a.M. LUSTENBERGER, Die Verichtsvereinbarung im öffentlichen Bauverfahren, Beiträge aus dem Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht 2008, N. 371.

² BGer 4A_73/2021 vom 1. Juni 2021 E. 5.3; 4A_21/2009 vom 11. März 2009 E. 3.4; BSK OR I-MEISE/HUGUENIN (Fn. 1), Art. 21 N. 24.

von O._____ ermittelten Marktpreis und Fr. 550'00.00 über dem letztlich realisierten Verkaufspreis liege, sowie, dass die alternative Zahlung einer jährlichen Inkonvenienzenentschädigung in Höhe von Fr. 70'000 im Grundsatz einen vergleichbaren wirtschaftlichen Effekt hervorgerufen hätte, mögen somit keine Ungültigkeit des Vertrages begründen. Es ist somit nicht vertiefter auf diese Punkte einzugehen.

Darüber hinaus ist vorliegend unklar, welche Kosten der Beklagten gesamthaft mit der Erweiterung des Abbaubereiches einhergehen. Daher kann das geltend gemachte Missverhältnis im Umfang von Fr. 700'000.00 mit diesen Kosten nicht in ein Verhältnis gesetzt werden. Inwiefern sich die Beklagte in einer unzumutbaren, starken wirtschaftlichen Bedrängnis befunden haben soll, ist mangels substantiierter Behauptungen nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Beklagte nicht substantiiert dargelegt hat, welche finanziellen Konsequenzen sie bei einer Bauverzögerung zu tragen gehabt hätte.

Im Ergebnis ist vorliegend die Ungültigkeit der Vereinbarungen zu verneinen, soweit die Beklagte geltend macht, dass eine Wertdisparität von Leistung und Gegenleistung vorliege, da der Kaufpreis von Fr. 3'500'00.00 für die Liegenschaften zu hoch sei.

2.4. Sittenwidrigkeit

2.4.1. Rechtliches

2.4.1.1. Kommerzialisierung einer Rechtsposition

Der Grundsatz der Inhalts- und Gestaltungsfreiheit garantiert, dass der Inhalt eines Vertrages innerhalb der Grenzen der Rechtsordnung beliebig festgelegt werden darf (vgl. Art. 19 OR).³

Nach Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag nichtig, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst. Sittenwidrig sind Verträge, die gegen die herrschende Moral, das heisst gegen das allgemeine Anstandsgefühl oder gegen die der Gesamtrechtsordnung immanenten ethischen Prinzipien und Wertmassstäbe verstossen.⁴

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist nicht jeder entgeltliche Verzicht auf ein Rechtsmittel im Bauverfahren unter dem Aspekt der Sittenwidrigkeit problematisch. Es ist allgemein bekannt, dass die Verzögerung von Bauvorhaben infolge der Dauer des Bewilligungsverfahrens zu beträchtlichem, volkswirtschaftlich unerwünschtem Schaden führen kann. Dieser Schaden kann dem Opponenten nicht angelastet werden, wenn er von einem Rechtsmittel in guten Treuen Gebrauch macht. So kann die Ausübung von Rechtsmitteln oder Rechtsbehelfen grundsätzlich auch dann

³ BSK OR I-MEISE/HUGUENIN (Fn. 1), Art. 19/20 N. 5.

⁴ BGE 147 V 73 E. 7.1; 132 III 455 E. 4.1; 129 III 604 E. 5.3; 123 III 101 E. 2.

rechtmässig sein, wenn sie sich schliesslich als erfolglos erweisen. Eine verpönte Kommerzialisierung liegt erst dann vor, wenn mit der entgeltlichen Verichtsvereinbarung allein der drohende Verzögerungsschaden des Bauherrn vermindert werden soll. So ist die Kommerzialisierung des Verichts sittenwidrig, soweit sich der wirtschaftliche Wert des Verichts bloss aus dem möglichen Schaden wegen der Verlängerung des Bewilligungsverfahrens, nicht aber aus schutzwürdigen Interessen des Nachbarn ergibt. Denn dann wird der Umstand, dass ein solcher Verzögerungsschaden eintreten oder sich zu vergrössern droht, vom Prozessgegner zur Erlangung verfahrensfremder Zwecke ausgenutzt.⁵

Eine Entschädigung für den Verzicht des Rechtsmittels ist zulässig, wenn sie den Ausgleich von Vermögenswerten dient, die ein Nachbar bei erfolgreichem Verfahrensausgang nicht hinzunehmen hätte. Dabei ist die Wertminderung des Nachbargrundstückes ohne weiteres ein ausgleichbarer Vermögensnachteil. Sodann kann auch der Wert des Verichts Gegenstand des Vergleichs sein, da mit dem Abschluss des Vergleichs die mit der Opposition einhergehende Ungewissheit beseitigt werden kann.⁶

2.4.1.2. Beweislast

Bei der Wertung, ob der festgestellte Sachverhalt einen Verstoß gegen die Kriterien der vertraglichen Inhaltskontrolle der Art. 19, 20 des Obligationenrechts beinhaltet, handelt es sich um eine von Amtes wegen zu klärende Rechtsfrage. Allerdings hat derjenige, der sich auf die Nichtigkeit des Vertrages beruft, die tatsächlichen Voraussetzungen zu beweisen, aus denen er die Sittenwidrigkeit des Vertrages ableiten möchte. Somit ist der Richter nicht gehalten, von sich aus ein Untersuchungsverfahren anzustellen.⁷

2.4.2. Würdigung

Die Beklagte macht geltend, dass die Kläger den aus der Erhebung der Einwendungen und sonstigem Widerstand resultierenden Verspätungsschaden der Beklagten kommerzialisieren hätten.

2.4.2.1. Beweislastverteilung

Da die Beklagte sich vorliegend auf die Sittenwidrigkeit der Kaufverpflichtung beruft, ist sie dazu angehalten, die tatsächlichen Voraussetzungen zu behaupten und zu beweisen.⁸ Unter Umständen ist der Nachbar wesentlich besser – oder sogar ausschliesslich – in der Lage, die konkrete Beeinträchtigung seines Grundstückes durch ein Bauvorhaben zu benennen und die daraus entstehenden Nachteile zu beziffern. Befindet sich die beweisbelastete Bauherrin in Beweisnotstand und befindet sich der Nachbar näher

⁵ BGE 139 II 363 E. 2.5; 123 III 101 E. 2a, 2c; 115 II 232 E. 4b; BGE 4A_73/2021 vom 1. Juni 2021 E. 4.1.2; 4A_37/2008 vom 12. Juni 2008 E. 3.

⁶ LUSTENBERGER (Fn. 1), N. 372, 381.

⁷ BK OR-KRAMER (Fn. 1), Art. 19-20 N. 317.

⁸ Vgl. BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, 7. Aufl. 2022, Art. 8 N. 30; BK ZGB-WALTER, 2012, Art. 8 N. 196.

am Beweis, kann den nicht beweisbelasteten Nachbar aus Treu und Glauben eine Mitwirkungspflicht bei der Abklärung des Sachverhalts treffen. Behauptet die Beklagte mit guten Gründen, dass die Einwendungen der Kläger keine Projektänderungen hätten herbeiführen können, dürfen die Kläger die Behauptungen der Beklagten nicht bloss bestreiten. Sie haben diesfalls substantiiert darzulegen, welche negativen Auswirkungen sie bei einer Projektänderung von ihrem Grundstück hätten abwenden können.⁹ Auf die objektive Beweislastverteilung hat diese erweiterte Bestreitungslast allerdings keinen Einfluss. Allerdings darf das Gericht, wenn der Bestreitende ihr nicht nachkommt, von der Wahrheit der gegnerischen Behauptung ausgehen und die Beweislastregel damit gegenstandslos werden lassen.¹⁰

2.4.2.2. Aussichtslosigkeit der Einwendungen

Vorliegend ist unbestritten, dass die Kläger am 16. April 2019 gegen die öffentlich aufliegende Änderung des Teilnutzungsplans "Abbaugebiete" Einwendungen erhoben haben. Vorliegend ist von Bedeutung, ob die Erhebung der Einwendungen Aussicht auf Erfolg hatte. Allerdings geht aus den Rechtsschriften der Parteien nicht hervor, welche konkreten Einwendungen die Kläger gegen die Änderung der Teilnutzungsplanung erhoben haben. Aktenkundig ist einzig eine Auflistung von Anträgen (Einwendungspunkten) mit Begründungen sowie der entsprechenden Stellungnahmen der Beklagten (KB 7). Es ist allerdings nicht Aufgabe des Gerichts oder der Gegenpartei, in den eingereichten Unterlagen nach Aussagen zu suchen, welche den Standpunkt der beweisbelasteten Partei stützen. Die Beklagte unterlässt es, genauer zu substantiieren, welche Rügen diese Einwendungen umfassten und inwiefern diese aussichtslos gewesen wären. Mangels Kenntnis des erforderlichen Tatsachenfundaments gelingt es der Beklagten nicht, die Aussichtslosigkeit der Rechtsmittel in rechtsgenügender Weise darzulegen.

2.4.2.3. Vertragsentstehung

Aufgrund des E-Mail-Verlaufs vom 8. und 9. März 2018 (KB 10, 11) ist davon auszugehen, dass die Beklagte zumindest Anfang März 2018 die Auffassung geteilt hat, dass durch den von der Beklagten geplanten Materialabbau am C die streitgegenständliche Liegenschaft entwertet würde. Zwar erfolgt im Rahmen dieser E-Mail von I._____ der Hinweis, dass diese Ansicht noch unverbindlich sei (KB 11). Nichtsdestotrotz signalisierte die Beklagte im Rahmen dieses E-Mail-Verlaufs ihre Bereitschaft, den merkantilen Minderwert der Liegenschaft als Folge der Ausdehnung des Abbaugebiets auszugleichen, sofern die Kläger keinen rechtlichen und tatsächlichen Widerstand gegen den vorgesehenen Abbau leisten würden. Ferner ist in der Präambel des Vertragsentwurfs vom 27. November 2018 festgehalten, dass die mit der Erweiterung Ost verbundenen zusätzlichen Lärm- und

⁹ Vgl. LUSTENBERGER (Fn. 1), N. 221 f.

¹⁰ Vgl. BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER (Fn. 8), Art. 8 N. 30; BK ZGB-WALTER (Fn. 8), Art. 8 N. 196.

Staubimmissionen dazu führen, dass die streitgegenständlichen Liegenschaften einerseits erheblich an Wert verlieren und andererseits die Lebensqualität der Kläger stark beeinträchtigt würde (KB 11). Es ist richtig, dass diese Präambel in der unterzeichneten Version (KB 25) nicht aufgenommen worden ist und der einseitigen Instruktion des Notars durch die Kläger entstammt (KB 12, 13). Das Vorbringen der Beklagten, die Kläger hätten keine Nachteile durch die Erweiterung erfahren und kein schützenswertes Interesse verfolgt, ist in Anbetracht der vorvertraglichen Korrespondenz aber nicht überzeugend.

Der Aktennotiz über die Besprechung vom 18. März 2019 (KB 14) kann entnommen werden, dass von Seiten der Kläger gesagt wurde, dass die Beklagte die Preisdifferenz zwischen rund Fr. 2'760'000.00 und Fr. 3'500'000.00 als Preis dafür nehmen solle, dass die Kläger ihren Widerstand gegen den zusätzlichen Abbau aufgeben und kein jahrelanges Justizverfahren geführt werden muss. Diese Aussage der Kläger vom März 2019 weist entgegen der beklagtischen Auffassung nicht nach, dass die Kläger keine schutzwürdigen Interessen an der Ergreifung von Rechtsmitteln gehabt hätten und sich der wirtschaftliche Wert des Verzichts *bloss* aus dem möglichen Schaden wegen der Verlängerung des Teilzonenplanungsverfahrens ergäbe. Einerseits gilt es zu beachten, dass der Wert des Verzichts ein zulässiger Gegenstand einer Vereinbarung sein kann, da mit dem Abschluss des Vergleichs die mit der Opposition einhergehende Ungewissheit beseitigt wird. Vorliegend hat sich die Beklagte bewusst für diese Vorgehensweise entschieden und war in diesem Moment bereit, einen Geldbetrag für die Beseitigung der Unsicherheit zu bezahlen, statt das Verfahren abzuwarten und einen allfälligen Verzögerungsschaden als Schadenersatz geltend zu machen.¹¹ Auch der Umstand, dass der Preis von Fr. 3'500'000.00 nicht der ursprünglichen Verhandlungsintention der Beklagten entsprach und sich die Beklagte zu einem früheren Zeitpunkt nicht zur Zahlung dieses Betrags einverstanden erklärt hatte (KB 16), ändert daran nichts. Andererseits ist davon auszugehen, dass sich die Parteien in den Vertragsverhandlungen über die Höhe des Entgelts gefunden haben und die Kläger der Beklagten als Argument für ein höheres Entgelt die Opportunitätskosten aufzeigen wollten. Schon bei der Sitzung vom 16. September 2013 machten die Kläger darauf aufmerksam, dass ihre Liegenschaft von der Erweiterung unverhältnismässig stark betroffen sei und sie das nicht hinnehmen würden (Klage Ziff. B.I.4). Da die Liegenschaft erst rund 10 Jahre später verkauft wurde, überzeugt die von Seiten der Beklagten aufgestellte Behauptung, die Kläger hätten schon im Zeitpunkt der Verhandlungen die Absicht gehabt, die Liegenschaften in X. _____ – unabhängig vom Abbauvorhaben der Beklagten – möglichst rasch zu veräussern, nicht.

¹¹ Vgl. WIEGAND, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1997, ZBJV 134/1998, S. 681; BGer 4A_73/2021 vom 1. Juni 2021 E. 4.3.2.

Das eben Gesagte gilt es auch bei der Würdigung der im Rahmen der E-Mail vom 22. April 2019 getätigten Aussagen der Klägerschaft, mit welcher die Beklagte die nicht schutzwürdigen Interessen der Kläger nachweisen möchte (KB 15), zu beachten:

"Wenn D. _____ Mühe haben sollte, die von meiner Klientschaft ins Feld geführte Entwertung ihrer Heimstatt im Quantitativ zu teilen, so möge sie doch den wirtschaftlichen Wert der Gegenleistung meiner Klientin (Verzicht auf jahrelange Rechtsverfahren) angemessen würdigen. Was diesbezüglich auf D. _____ zukäme, lässt sich unschwer aus den substantiellen Einwendungen meiner Klienten gegen die Teilzonenplanänderung ableiten."

Nach der beklagtischen Auffassung würden die Kläger im Rahmen dieser E-Mail gerade selber ausführen, dass ihre Gegenleistung im Verzicht auf jahrelange Gerichtsverfahren bestehe. Wiederum ist die Aussage so zu verstehen, dass die Kläger das Entgelt als Ersatz der Entwertung der streitgegenständlichen Liegenschaften betrachtet haben. Diesen Schluss lässt die Formulierung "Wenn D. _____ Mühe haben sollte, die von meiner Klientschaft ins Feld geführte Entwertung ihrer Heimstatt im Quantitativ zu teilen, so möge sie doch den wirtschaftlichen Wert der Gegenleistung meiner Klientin (Verzicht auf jahrelange Rechtsverfahren) angemessen würdigen" zu. Sodann erfolgt von den Klägern auch der explizite Zusatz, dass von ihnen 'substantielle Einwendungen' gegen die Teilzonenplanung erhoben worden seien. Aufgrund dieser Wortwahl scheinen die Kläger davon ausgegangen zu sein, dass sie mit den erhobenen Einwendungen schützenswerte Interessen verfolgten.

Zusammengefasst gelingt der Beklagten unter Anrufung dieser Beweismittel der Nachweis, dass sich der wirtschaftliche Wert des Verzichts *bloss* aus dem möglichen Schaden wegen der Verlängerung des Teilzonenplanänderungsverfahrens und nicht aber aus schützenswerten Interessen der Kläger ergeben würde, nicht. Vielmehr stellt die dokumentierte Korrespondenz während der Vertragsentstehung ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass die Kläger ein schützenswertes Interesse verfolgten.

2.4.2.4. Anwaltliche Vertretung

Auch läuft das Vorbringen der Beklagten, dass die Kläger im ganzen Prozess der Verhandlungen mit der Beklagten anwaltlich vertreten gewesen sind und der Rechtsvertreter der Kläger um die Rechtsprechung betreffend verpönte Kommerzialisierung einer Rechtsposition im Zusammenhang mit baurechtlichen Einsprachen und Einwendungen hätte wissen müssen (Antwort Rz. 23; Duplik Rz. 9), ins Leere. Denn für die Beklagte hat im relevanten Zeitraum Dr. I. _____ die Vertragsverhandlungen geführt, welcher ebenfalls Rechtsanwalt ist (vgl. z.B. KB 11, 16). In der Konsequenz hätte somit die Beklagte auch Kenntnis darüber haben müssen, dass der

Vertragsgegenstand unter dem Aspekt der Sittenwidrigkeit problematisch sein könnte. Ihr Zuwarten hinsichtlich der Geltendmachung der Nichtigkeit des Vertrages wäre sodann als rechtsmissbräuchlich zu bewerten.¹²

2.4.2.5. Rechtskonformität der Erweiterung

Vorliegend kann die Beklagte nichts daraus ableiten, dass der Regierungsrat die Planung der Beklagten (Änderung der Teilnutzungsplanung 'Abbaugebiete') im Rahmen der Sitzung vom 8. April 2021 genehmigte (AB 2). Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Gemeinderat bei der Entscheidung über die in den Einwendungen erhobenen Rügen über ein Planungsermessen verfügt.¹³ Somit kann nicht darauf geschlossen werden, dass ein gegebenenfalls abgeänderter Nutzungsplan nicht auch vom Regierungsrat genehmigt worden wäre. Die Genehmigung des Regierungsrates lässt keinen Rückschluss darüber zu, ob die Einwendungen der Kläger aussichtslos gewesen wären, die Immissionen nicht übermässig gewesen seien oder die Kläger keine schützenswerten Interessen verfolgt hätten. Richtig ist, dass im Zeitpunkt der Realisierung eines zonenkonformen Bauvorhabens nur in Ausnahmefällen von einem positiven Schaden bzw. objektiven Wertverlust auszugehen ist.¹⁴ Da die Abbaubewilligung 5 (AB 3) aber erst infolge der Abänderung des Nutzungsplanes erteilt wurde, schlug sich das Erweiterungsvorhaben der Beklagten mit dem Eintritt der Rechtskraft des Teilnutzungsplanes unmittelbar im Verkehrswert der hinter- oder anliegenden Parzelle nieder. Insofern kann sich die Beklagte somit nichts davon ableiten, dass ihr Abbauvorhaben den planungs-, bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen entspricht.

2.4.2.6. Nähe zum Abbaugebiet

Nach der beklagten Auffassung wären sodann die mit der Erweiterung einhergehenden Immissionen insbesondere deshalb nicht stärker, als dies sowieso schon der Fall gewesen sei, da auch die erweiterte Materialabbauzone nicht von den Liegenschaften sichtbar sei. Dies wird von den Klägern bestritten. Dem Bericht der O._____ vom 5. September 2017 kann entnommen werden, dass der Steinbruch von der Liegenschaft aus nicht zu sehen ist (KB 9, S. 7). Den weiteren Ausführungen im Bericht kann entnommen werden, dass eine Erweiterung des Steinbruchs, so dass der Steinbruch von der Liegenschaft sichtbar ist, zu einer deutlichen Verschlechterung der Mikrolagenqualität führen würde (KB 9, S. 10). Es ist zu berücksichtigen, dass diesem Bericht in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung bezüglich Parteigutachten lediglich die Qualität einer Parteibehauptung zukommt.¹⁵

¹² Vgl. BGE 129 III 493 E. 5.1; 138 III 401 E. 2.3.1, 2.3.2; OG ZH, LZ140005-O/U E. 3b.

¹³ HÄUPTLI, in: Baumann/Van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forstier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 24 BauG N. 31.

¹⁴ BGE 139 II 363 E. 2.6.

¹⁵ Vgl. BGE 141 III 433 E. 2.6.

Auf dem Plan 'Ausgangszustand, Zustand Ende 2021' ist ersichtlich, dass das Gelände ausgehend von den Liegenschaften der Kläger in Richtung des östlichen Rands des geplanten Abbaubereiches einen Anstieg von rund 20 – 30 Höhenmeter aufweist. Die Erweiterung ist in einer Entfernung von rund 100 m zum nächstgelegenen Punkt auf einer der beiden streitgegenständlichen Parzellen geplant. Der Abstand zwischen dem Rand des Abbaubereiches und dem Haus beläuft sich auf rund 200 m. Obgleich der östliche Rand dadurch deutlich näher an die Parzellen bzw. das Haus rückt, betrug die Distanz zum Abbaubereich an einer anderen Stelle auch vor der Erweiterung rund 100 m bzw. zum Haus rund 200 m. Allerdings ist an diesen Stellen derzeit ein Landschafts- und Windschutzgürtel. Mit der geplanten Erweiterung fällt ein solcher zwischen dem östlichen Rand des Abbaubereiches und den streitgegenständlichen Parzellen weg (AB 6). Zumindest ist ein Landschafts- und Windschutzgürtel ohne substantiierte Behauptungen der Beklagten nicht ohne Weiteres aus dem Plan ersichtlich. Somit ist davon auszugehen, dass der eigentliche Abbruch auch in Zukunft aufgrund der Topografie nicht von den streitgegenständlichen Parzellen sichtbar sein wird. Infolge des Wegfalls des Landschafts- und Windschutzgürtels ist es jedoch durchaus denkbar, dass der Rand des näher rückenden Abbaubereiches von den streitgegenständlichen Parzellen sichtbar werden könnte. Selbst wenn sich herausstellen sollte, dass das erweiterte Abbaubereich von den streitgegenständlichen Liegenschaften nicht sichtbar sein wird, beweist dies nicht, dass mit der Erweiterung des Abbaubereiches keine Wertminderung der Liegenschaften einhergeht.

Ferner kann sich die Beklagte auch nichts davon ableiten, dass im Rahmen der Preiseinschätzung der K._____ von einer sehr guten Mikrolage und mittleren/schwachen Immissionen ausgegangen wird (AB 4, S. 8). Denn auch dieser Einschätzung kommt lediglich die Qualität einer Parteibehauptung zu.

Zudem ist das Argument der Beklagten, dass der Abbau im Erweiterungsgebiet, welches den Liegenschaften der Kläger am nächsten liegt, rund zehn Jahre dauert, nicht überzeugend. Zwar sind die Arbeiten im streitgegenständlichen Gebiet somit befristet, nichtsdestotrotz handelt es sich bei zehn Jahren um einen beträchtlichen Zeithorizont, in welchem die Werthaltigkeit der Parzellen beeinflusst wird.

2.4.2.7. Preisvorstellungen potenzieller Käufer

Der E-Mail vom 20. Oktober 2022 von M._____, der Maklerin, kann entnommen werden, dass die häufigsten Absagegründe die Steinbruch-Aktivitäten (Sprengungen), hohe Preisvorstellungen sowie die fehlende Möglichkeit von grossen baulichen Entwicklungen waren (KB 33). Dies stellt ein Indiz dafür dar, dass der Steinbruch die Preisbereitschaft möglicher Käufer beeinflusst. Dies lässt allerdings nicht den Schluss zu, dass die Erweiterung dies intensiviert. Ungeachtet dessen kann etwa der E-Mail vom

11. April 2023 (KB 35) entnommen werden, dass ein Interessent die Liegenschaft letztlich nicht kaufen wollte, da sich der Kaufpreis ihrer Vorstellung nach nicht mit den gegebenen Eigenschaften der Liegenschaft sowie dem Umstand des näher rückenden Abbruchs deckten. Es ist vorliegend nicht auszuschliessen, dass das Vorhaben der Beklagten die Preisvorstellung potenzieller Käufer beeinflusst und damit die Werthaltigkeit der Parzellen beeinträchtigt hat.

2.4.2.8. Redimensionierte Erweiterung

Nach der Ziff. II./1. der Kaufverpflichtung (KB 25, S. 2) verpflichtet sich die Beklagte sowohl bei der 'Erweiterung Ost' als auch bei einer *redimensionierten* Erweiterung Ost zum Kauf der Liegenschaften. Da der Betrag somit pauschal geschuldet sei, zeige dies nach der Auffassung der Beklagten, dass es nicht um irgendwelche Beeinträchtigungen der klägerischen Liegenschaften durch das Abbauvorhaben gegangen sei. Inwiefern dies nachweisen soll, dass die Kläger keine schützenswerten Interessen verfolgten, bleibt unklar. Vielmehr wäre diesfalls die Wertminderung tendenziell in einem geringeren Ausmass ausgefallen, da das Abbaugelände weiter entfernt von den streitgegenständlichen Liegenschaften zu liegen gekommen wäre. Dies wäre allerdings unter dem Tatbestand der Übervorteilung zu würdigen, welcher nach den Ausführungen in E. 2.1.2 vorliegend nicht einschlägig ist.

2.4.2.9. Beweisanträge

Die Beklagte offeriert zum Beweis verschiedener Behauptungen sowohl die Parteibefragung von J._____ der Beklagten als auch die Zeugenbefragung der klägerischen Rechtsvertretung.

Eine antizipierte Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht zum Schluss kommt, ein an sich taugliches Beweismittel vermöge seine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer strittigen Tatsache, die es insbesondere aufgrund der bereits abgenommenen Beweismittel gewonnen hat, nicht zu erschüttern. Das Recht auf Beweis schliesst eine vorweggenommene (antizipierte) Würdigung von Beweisen nicht aus. Die Behörde kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichten, wenn sie ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen durfte, eine weitere Beweiserhebung würde ihre Überzeugung nicht beeinflussen.¹⁶ Zwar ist vorliegend aktenkundig, dass J._____ unter anderem an der Besprechung vom 7. März 2018 (KB 10 – 11) und derjenigen vom 13. Januar 2020 (KB 24) teilgenommen hat. Allerdings war I._____ bis kurz vor seinem Tod am 15. Mai 2022 Hauptansprechperson der Beklagten, welcher die vorliegend zu würdigenden E-Mails verfasst hat und sowohl die Vertragsverhandlungen zur Vereinbarung vom 4. März 2020 (vgl. KB 8, 10 – 12, 14 – 21) als auch der Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022 (vgl.

¹⁶ BGer 4A_66/2018 vom 15. Mai 2019 E. 2.1 m.w.H.

KB 29 – 30) geführt hat. Es ist davon auszugehen, dass die Auffassung von J._____ hinsichtlich der Absichten der Kläger sowie im Besonderen der Auslegung der von I._____ und der klägerischen Rechtsvertretung verfassten Nachrichten bereits aus den Rechtsschriften erkennbar ist. Somit ist zu erwarten, dass J._____ bei einer Parteibefragung die bereits in den Rechtsschriften getätigten Ausführungen wiederholen bzw. bekräftigen wird, um die Interessen der Beklagten im Rahmen seiner Geschäftsleitungsfunktion zu vertreten. Eine Parteibefragung hätte aufgrund dieses klar erkennbaren Interesses von J._____ an einer Klageabweisung nur eine sehr geringe Beweisqualität und würde folglich mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit nichts am Beweisergebnis ändern. Gleiches gilt analog auch für den klägerischen Rechtsvertreter. Es ist weder die Parteibefragung von J._____ noch die Zeugenbefragung vom klägerischen Rechtsanwalt durchzuführen.

Das Editionsbegehren der Kläger betreffend Traktandenvorschlag an den Verwaltungsrat und Verhandlungsprotokoll sind vorliegend nicht zu prüfen, da die Kläger den Gegenbeweis nicht antreten müssen.

2.4.2.10. Fazit

Vorliegend kann die Beklagte nicht in rechtsgenügender Weise darlegen, dass die Kläger kein schutzwürdiges Interesse an der Erhebung von Einwendungen oder der Ergreifung von Rechtsmitteln gehabt hätten. Folglich sind die Vereinbarung vom 4. März 2020 (KB 25) und die Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022 (KB 32) nicht sittenwidrig.

3. Vertragsgegenstand

3.1. Rechtliches

3.1.1. Formvorschriften Grundstückskaufvertrag

Verträge, die von Gesetzes wegen an keine Form gebunden sind, sind grundsätzlich formfrei gültig, ausser es wurde vertraglich die Anwendung einer bestimmten Form vorbehalten (Art. 11 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 OR). Art. 216 OR verlangt für Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, die öffentliche Beurkundung als qualifizierte Form; dies kommt somit einer Ausnahme vom Grundsatz der Formfreiheit obligatorischer Verträge gleich.¹⁷ Die gesetzlich vorgeschriebene Formvorschrift gilt auch für jede Abänderung des Vertrages, mit Ausnahme von ergänzenden Nebenbestimmungen, die mit der Urkunde nicht im Widerspruch stehen. Nebenbestimmungen, die überhaupt nicht vom Formzwang erfasst werden, bleiben stets auch hinsichtlich der Abänderung formfrei. Bei einer formunwirksamen Abänderung des Vertrages gilt das ursprünglich formwirksame Vereinbarung.¹⁸

¹⁷ BSK OR I-FASEL (Fn. 1), Art. 216 N. 1.

¹⁸ Art. 12 OR; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 1), Art. 12 N. 5, 7; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, N. 579a.

Der Beurkundungszwang erfasst zum einen alle objektiv wesentlichen Punkte. Bei einem Grundstückkaufvertrag umfasst dies die Parteien, das verkaufte Grundstück sowie den Kaufpreis.¹⁹ Zum anderen werden auch alle subjektiv wesentlichen Punkte erfasst. Damit sind alle Vertragspunkte gemeint, von denen aufgrund des erklärten Parteiwillens oder, beim Fehlen einer solchen Erklärung, nach der sachlichen Wichtigkeit des Vertragspunktes anzunehmen ist, dass eine Partei den Vertrag ohne Einigung darüber nicht abgeschlossen hätte. Objektive Nebenabreden fallen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch nur dann zufolge subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach unmittelbar den Kaufrechtsvertrag betreffen, d.h. das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung berühren.²⁰

Nach Art. 115 OR kann eine Forderung durch Übereinkunft ganz oder zum Teil auch formlos aufgehoben werden, wenn zur Eingehung der Verbindlichkeit eine Form erforderlich war.

3.1.2. Auslegung

3.1.2.1. Arten der Vertragsauslegung

Um den Inhalt eines Vertrages zu ermitteln, legt das Gericht den Vertragsinhalt aus. Dabei bestimmt sich der Inhalt eines Vertrages in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Für das tatsächliche Verständnis des Parteiwillens ist nicht allein der Wortlaut massgebend. Vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen eine Erklärung abgegeben wurde, den inneren Willen der erklärenden Partei.²¹ Mitunter ergibt sich der innere Wille aus dem nachträglichen Parteiverhalten.²²

Kann der tatsächliche Wille der Parteien nicht in einer dem anwendbaren Beweismass genügenden Art festgestellt werden, sind die Erklärungen der Parteien anhand des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und dem Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten.²³ Dabei hat das Gericht sich am Denken und Handeln vernünftiger und redlicher Vertragspartner sowie am Wesen und Zweck des Vertrages zu orientieren.²⁴

¹⁹ BGE 135 III 295 E. 3.2; 112 II 330 E. 1a; 106 II 146 E. 1; SCHMID/STÖCKLI/KRAUSKOPF, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl. 2021, N. 574.

²⁰ BGE 68 II 229 E. 1; 113 II 402 E. 2a; 135 III 295 E. 3.2; BGer 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014 E. 3.2; SCHMID/STÖCKLI/KRAUSKOPF (Fn. 19), N. 589.

²¹ BGE 143 III 157 E. 1.2.2; 142 III 239 E. 5.2.1; BGer 8C_14/2020 vom 13. Februar 2020 E. 4.4.

²² BGE 144 III 93 E. 5.2.3; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

²³ BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N.; 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 18), N. 1201; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 33.01 ff.

²⁴ BGE 143 III 558 E. 4.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 18), N. 1201.

3.1.2.2. Auslegungsmittel

Primäres Auslegungsmittel bildet der Wortlaut. Der klare Wortlaut hat grundsätzlich Vorrang vor den weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar.²⁵ Bei der Auslegung ist grundsätzlich vom allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen.²⁶ Hat ein Wort in bestimmten Verkehrskreisen indessen eine besondere Bedeutung, so ist zu vermuten, dass die Parteien dieses Wort entsprechend seinem besonderen Sinn verstanden haben wollten. Der Wortlaut ist sodann stets im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen.²⁷

Neben dem Wortlaut sind als ergänzende Auslegungsmittel im Rahmen einer ganzheitlichen Auslegung die Umstände des Vertragsschlusses, die Entstehungsgeschichte des Vertrags, die Interessenslage der Parteien sowie der Zweck der Vereinbarung zu berücksichtigen.²⁸

3.1.3. Würdigung

3.1.3.1. Vereinbarung vom 4. März 2020

Die Parteien sahen in der Ziff. V des öffentlich beurkundeten Vertrages vom 4. März 2020 vor, dass sich die Beklagte dazu verpflichtet, eine Ersatzkäuferschaft zu finden, welche die Kaufobjekte zu den Bedingungen gemäss Ziff. II. bis IV. des Vertrages erwirbt, wenn die Genehmigung durch das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft L. _____ und die Genehmigung durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres nicht erteilt werden oder die Beklagte aus einem anderen Grund die Grundstücke nicht kaufen kann bzw. der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann (KB 25 Ziff. V./1. – V./3.). Mangels Behauptungen der Parteien kann der tatsächliche, wirkliche Wille der Parteien hinsichtlich dieser Regelungen nicht festgestellt werden. Aufgrund der Formulierung: "Werden die Genehmigungen gemäss Ziff. V. 1. und 2. nicht erteilt oder kann die Käuferin aus einem anderen Grund die Grundstücke nicht kaufen bzw. kann der Kaufvertrag nicht vollzogen werden, so verpflichtet sich die Käuferin, eine Ersatzkäuferschaft zu finden, welche die Kaufobjekte zu den Bedingungen gemäss Ziff. II. bis IV. erwirbt", ist davon auszugehen, dass die Verpflichtung der Beklagten zur Suche einer Ersatzkäuferschaft zum einen dann entsteht, wenn die Genehmigungen gemäss Ziff. V./1. nicht erteilt werden. Aufgrund des Wortes "oder" ist davon auszugehen, dass dasselbe gilt, wenn die Käuferin aus einem anderen Grund die Grundstücke nicht kaufen kann. Was

²⁵ BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGer 4A_370/2010 vom 31. Mai 2011 E. 5.3; vgl. ausführlich zu den einzelnen Auslegungsmitteln: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 18), N. 1205 ff.

²⁶ BGE 97 II 72 E. 4.

²⁷ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 18), N. 1206 ff., 1220 und 1228; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, 4. Aufl. 2015, Art. 18 N. 374 ff.

²⁸ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 18), N. 1212 ff.; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN (Fn. 27), Art. 18 N. 385 ff.

im Einzelnen "aus einem anderen Grund" bedeutet, ist nicht aus dem Wortlaut ersichtlich. Sodann ist aufgrund des Wortes "bzw." darauf zu schliessen, dass dasselbe alternativ auch gilt, wenn der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann. Welche Szenarien davon erfasst sind, bleibt aufgrund des Wortlautes auch unklar. Was festgehalten werden kann, ist, dass die Beklagte grundsätzlich zum Kauf der Liegenschaft verpflichtet wird und nur beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ersatzkäuferschaft gesucht wird.

Vorliegend sind sich die Parteien einig, dass die Kläger am 4. März 2022 die Kaufverpflichtung vertragskonform auslösten, da die vertraglichen Bedingungen erfüllt waren (Klage Ziff. B.I.10; Antwort Rz. 34). Gemäss der Ziff. II./1. des Vertrages vom 4. März 2020 wurde mit der Auslösung der Kaufverpflichtung am 4. März 2022 die 18-monatige Frist zum Kauf der Liegenschaft ausgelöst.

3.1.3.2. Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022

Am 3. Mai 2022 haben die Parteien eine Zusatzvereinbarung unterzeichnet. Vorliegend ist fraglich, ob die Parteien mit dieser Zusatzvereinbarung wesentliche und somit vom Formzwang erfasste Vertragspunkte geregelt haben.

Abweichend zur eben genannten Regelung wird in Ziff. 1 der Zusatzvereinbarung (KB 32) Folgendes festgehalten:

"D. _____ hat sich im Einvernehmen mit A. _____/B. _____ entschlossen, an ihrer Stelle durch einen Makler einen Käufer/eine Käuferin suchen zu lassen. Sollte dabei gegenüber dem Preis in der Kaufverpflichtung ein geringerer Erlös erzielt werden können, würde D. _____ entweder die Kaufverpflichtung selbst erfüllen oder die Differenz zwischen Preis gemäss Kaufverpflichtung und erzielttem Kaufpreis durch eine entsprechende Barzahlung ausgleichen."

Diese Vertragsbestimmung ist so zu verstehen, dass die Parteien sich in gegenseitiger Übereinkunft darauf geeinigt haben, dass eine Ersatzkäuferschaft gesucht wird. Der Zusatzvereinbarung kann nichts darüber entnommen werden, ob damit die im Vertrag vom 4. März 2020 festgehaltenen Bedingungen weiterhin erfüllt sein müssen, oder ob ungeachtet dessen die Verpflichtung der Beklagten zur Suche einer Ersatzkäuferschaft besteht. Da vorliegend von keiner Partei beanstandet wird, dass die vorliegend erfolgte Suche nach einer Ersatzkäuferschaft nicht vertragskonform erfolgt sei, ist davon auszugehen, dass entweder eine Bedingung erfüllt war oder die Parteien übereingekommen sind, dass die diesbezügliche Regelung der Vereinbarung vom 4. März 2020 aufgehoben wird. Die Zusatzvereinbarung definiert darüber hinaus die Optionen der Beklagten im Falle eines gegenüber dem Preis der Kaufverpflichtung vom 4. März 2020 niedrigeren Kaufangebots einer Drittpartei.

Bei der ersten Option wird das Kaufangebot der Drittpartei abgelehnt und die Beklagte kommt ihrer ursprünglichen Kaufverpflichtung nach. Sollte sich die Beklagte für diese Option entscheiden, erfolgt dies nach den öffentlich beurkundeten Konditionen des Vertrages vom 4. März 2020. Darin wurden die wesentlichen Vertragspunkte (die Parteien, die Liegenschaften als auch der Kaufpreis der Liegenschaften) formgültig festgehalten. Folglich führt diese Regelung der Zusatzvereinbarung zu keiner Modifikation der dieser Formpflicht unterliegenden Punkte.

Wählt die Beklagte die zweite Option, nach welcher die Drittpartei die Liegenschaften erwirbt, würde ein öffentlich beurkundeter Vertrag zwischen der Drittpartei und den Klägern notwendig, der die wesentlichen Vertragspunkte eines Liegenschaftskaufs regelt. Dass die Beklagte einen allfälligen Mindererlös bei einem Drittverkauf zu entschädigen hat, haben die Parteien sowohl im öffentlich beurkundeten Vertrag vom 4. März 2020 als auch in der Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022 festgehalten. Während im Vertrag vom 4. März 2020 die Differenz zwischen dem effektiv erzielten Kaufpreis und den Fr. 3'500'000.00 erwähnt ist (KB 25 Ziff. V./3.), wird in der Zusatzvereinbarung die Differenz zwischen Preis gemäss Kaufverpflichtung und erzieltm Kaufpreis festgehalten (KB 32 Ziff. 1). Es ist davon auszugehen, dass die Parteien bei beiden Verträgen von der Differenz zwischen dem effektiv erzielten Kaufpreis und dem Basiskaufpreis von Fr. 3'500'000.00 i.S. der Ziff. III.1 des Vertrages vom 4. März 2020 ausgegangen sind. Es trifft zu, dass die isolierte Betrachtung der Bestimmung in Ziff. V./3. auf einen absoluten Wert in Höhe von Fr. 3'500'000.00 schliessen lässt. In der Gesamtbetrachtung der restlichen Vertragsbestimmungen ist allerdings davon auszugehen, dass die Formulierung Fr. 3'500'000.00 aufgrund der besseren Lesbarkeit gewählt wurde. Denn Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist es, dass die Kläger bei einem Verkauf an eine Ersatzkäuferchaft in gleicher Höhe entschädigt werden, wie wenn die Beklagte die Liegenschaften selbst erwerben würde. Diesfalls wäre der Kaufpreis nach der Ziff. III des Vertrages vom 4. März 2020 (KB 25) zu ermitteln. Somit ist die Höhe des Kaufpreises im Rahmen der Zusatzvereinbarung nicht angepasst worden.

Die Regelung darüber, von wem die Suche der Ersatzkäuferchaft erfolgt, betrifft keinen wesentlichen Vertragspunkt eines Grundstückskaufvertrages, zumal der Entscheid über die Annahme von Kaufangeboten auch nach der Regelung der Zusatzvereinbarung allein bei der Beklagten liegt (KB 32 Ziff. 5).

Die genannten Vertragsklauseln unterliegen in der Konsequenz nicht dem Formzwang gemäss Art. 216 OR. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Parteien am 3. Mai 2022 verbindlich darüber geeinigt haben, dass eine

Ersatzkäuferschaft von den Klägern gesucht wird, die Beklagte allerdings den Entscheid über die Annahme von Kaufangeboten trifft.

4. Leistungsstörung

Die Kläger machen geltend, dass sich die Beklagte des Vertragsbruchs schuldig gemacht habe (Klage S. 19; Schlussvortrag Kläger S. 1).

4.1. Parteibehauptungen

4.1.1. Kläger

Die Kläger behaupten, sie hätten Anspruch auf Ersatz des Mindererlöses sowie der für den Makler ausgelegten Kosten. Ausgangspunkt für die Berechnung des Mindererlöses sei der mit der Kaufverpflichtung vereinbarte Kaufpreis von Fr. 3'500'000.00 zuzüglich der Teuerung. Zudem hätten die Kläger Anspruch auf Verzugszins von 5 % auf der gesamten Schuldsomme ab Verzug bis zum Eingang des Kaufpreises. Die Beklagte sei spätestens 18 Monate nach erster Aufforderung zur Erfüllung in Verzug geraten (Klage S. 19). Es sei auf die folgende Aufstellung abzustellen (Klage S. 20):

[...]

Hingegen seien der Beklagten die Einsparungen der Kläger bei Notar und Grundbuch wegen des tieferen Kaufpreises gutzuschreiben. Dabei handle es sich bei der Notariatsgebühr um Fr. 600.00 und bei der Grundbuchgebühr um Fr. 2'200.00 (Klage S. 19 f.).

Von den Klägern wird bestritten, dass sie sich entgegenhalten müssten, dass sie nicht den bestmöglichen Preis erzielt hätten. Dies stünde auch im Widerspruch dazu, dass die Beklagte während des ganzen Prozesses behauptet hätte, der wahre Verkehrswert der Liegenschaft liege bei Fr. 2'760'000.00 (Replik S. 9; Schlussvortrag Kläger S. 1 – 2).

4.1.2. Beklagte

Die Beklagte macht geltend, dass sich die Kläger mit Blick auf die Schadenminderungspflicht entgegenhalten müssten, weshalb sie die Parzellen für Fr. 2'950'000.00 und nicht zu einem höheren Kaufpreis – den von ihnen behaupteten Liebhaberwert in Höhe von Fr. 3'500'000.00 bis Fr. 4'000'000.00 – verkauft hätten, dies trotz einer Preissteigerung für Einfamilienhäuser von 25 % zwischen 2017 und 2023 und trotz einer Vermarktungszeit durch einen Makler von 18 Monaten. Hätten sie zugewartet und den behaupteten Liebhaberpreis gelöst, wäre ihnen auch kein Schaden entstanden (Antwort Rz. 91; Duplik Rz. 33, 36; Schlussvortrag Beklagte Rz. 10).

Sodann sehe die Ziff. V./3. der Kaufverpflichtung vom 4. März 2020 vor, dass einzig die Differenz zwischen dem effektiven Kaufpreis und den

Fr. 3'500'000.00 zu bezahlen sei. Eine höhere Forderung infolge einer eingetretenen Teuerung sei damit ausgeschlossen (Antwort Rz. 92).

4.2. Rechtliches

Erfüllt die Schuldnerin ihre Leistung nicht, nicht zur richtigen Zeit oder nicht vereinbarungsgemäss, ist von einer Leistungsstörung die Rede. Das Leistungsstörungsrecht wird in den Art. 97 – 109 sowie Art. 119 OR geregelt. Diesfalls kann die Gläubigerin bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen kumulativ einen Schadenersatzanspruch als Sekundäranspruch geltend machen. Bei Unmöglichkeit der Leistung tritt der Sekundäranspruch an die Stelle des ursprünglichen Erfüllungsanspruchs.²⁹

4.2.1. Nichterfüllung (Art. 97 OR)

Dabei regelt Art. 97 OR die (nachträgliche) Leistungsunmöglichkeit, die Verletzung einer Unterlassungspflicht und die positive Vertragsverletzung.³⁰ Demnach hat die Gläubigerin Anspruch auf Schadenersatz, wenn a) die Schuldnerin ihre vertraglichen Pflichten verletzt (Nichterfüllung wegen Leistungsunmöglichkeit, Verletzung einer Unterlassungspflicht oder durch positive Vertragsverletzung)³¹ und b) der Gläubigerin ein Schaden entstanden ist, welcher c) auf die Vertragsverletzung adäquat kausal zurückzuführen ist. Zudem muss d) ein Verschulden der Schuldnerin vorliegen, welches vermutet wird.

4.2.2. Verzug (Art. 102 OR)

Eine weitere Art von Leistungsstörung ist der Verzug. Dabei ist die geschuldete Leistung (noch) möglich, der Schuldner erfüllt aber nicht rechtzeitig. Voraussetzungen des Verzugs sind 1) die Nichtleistung trotz Leistungsmöglichkeit, 2) die Fälligkeit, 3) die Mahnung oder ein bestimmter Verfalltag und schliesslich 4) das Fehlen eines Leistungsverweigerungsrechts des Schuldners.³²

4.2.3. Ersatz des positiven Interesses

Sowohl nach Art. 97 Abs. 1 OR als auch nach Art. 107 Abs. 2 OR (Verzicht auf die nachträgliche Leistung und Ersatz des Schadens, der aus der Nichterfüllung entstanden ist) kann der Geschädigte jeweils das positive Interesse (Erfüllungsinteresse) fordern.³³

Der Schuldnerverzug ist ein Spezialfall der Nichterfüllung nach Art. 97 ff. OR.³⁴ Dabei stellt der Schuldnerverzug eine Pflichtverletzung

²⁹ HUGUENIN, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl. 2019, N. 809 und 813.

³⁰ BSK OR I-WIEGAND (Fn. 1), Art. 97 N. 25 f. m.w.N.

³¹ HUGUENIN (Fn. 29), N. 861.

³² HUGUENIN (Fn. 29), N. 910 und 912.

³³ BSK OR I-WIEGAND (Fn. 1), Art. 97 N. 38; BSK OR I-WIEGAND (Fn. 1), Art. 107 N. 17.

³⁴ BK OR-WEBER, 2000, Art. 102 N. 4.

dar.³⁵ Vorliegend ist somit an erster Stelle zu prüfen, ob die Beklagte in Schuldnerverzug nach Art. 102 ff. OR fiel.

4.3. Schuldnerverzug

4.3.1. Nichtleistung trotz Leistungsmöglichkeit

Für den Eintritt des Verzugs notwendigerweise vorausgesetzt ist, dass die von der Schuldnerin zu erbringende Leistung möglich ist. Die Leistung darf mit anderen Worten weder subjektiv unmöglich noch nachträglich³⁶ objektiv unmöglich geworden sein.³⁷ Vorliegend macht die Beklagte zu Recht nicht geltend, die von ihr zu erbringende Leistung sei objektiv oder subjektiv unmöglich.

4.3.2. Fälligkeit

Für den Verzugseintritt ist gemäss Art. 102 Abs. 1 OR im Weiteren vorausgesetzt, dass die zu erbringende, aber nicht erbrachte Leistung fällig ist. Fälligkeit bedeutet, dass der Gläubiger die Leistung fordern kann und der Schuldner erfüllen muss.³⁸

Es ist erstellt, dass die Beklagte mit E-Mail vom 6. November 2023 (KB 44) darüber informiert wurde, dass ein Kaufangebot eines Drittkäufers in Höhe von Fr. 2'950'000.00 vorliegt. Gleichzeitig setzten die Kläger der Beklagten Frist bis zum 16. November 2023 an, um mitzuteilen, ob die Beklagte ein verbindliches Übernahmeangebot zu einem höheren Preis unterbreiten wolle. Mit E-Mail vom 9. November 2023 (KB 45) teilte die Beklagte mit, dass sie kein Übernahmeangebot unterbreiten werde. Damit hat sich die Beklagte für die zweite Option der Ziff. 1 der Zusatzvereinbarung vom 3. Mai 2022 entschieden.

Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen den Klägern und der Drittpartei wurde am 19. Dezember 2023 unterzeichnet (KB 46). Dies ist der früheste Zeitpunkt, an welchem der tatsächliche Mindererlös feststand. Vorliegend ist allerdings nicht aktenkundig, dass die Beklagte vor Klageerhebung darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass der Kaufvertrag mit der Drittpartei rechtsgültig zu Stande gekommen ist. Da die Kläger die Beklagte weder über den definitiven Verkauf informiert noch zur Zahlung des Restbetrages aufgefordert haben, wurde die Forderung erst mit Zustellung der Klage an die Beklagte fällig.³⁹

³⁵ BK OR-WEBER (Fn. 34), Art. 102 N. 6, 36.

³⁶ Bei anfänglicher objektiver Unmöglichkeit ist der Vertrag gemäss Art. 20 Abs. 1 OR nichtig und es fehlt demgemäss bereits an einem Schuldverhältnis.

³⁷ BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 1), Art. 102 N. 3a.

³⁸ BGE 129 III 535 E. 3.2.1.

³⁹ Vgl. BGer 4A_11/2013 vom 16. Mai 2013 E. 3.

4.3.3. Mahnung und Nachfrist

Weiter setzt der Eintritt des Verzugs eine sog. Inverzugsetzung oder eine Vereinbarung des Verfalltags voraus. Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt (Art. 102 Abs. 1 OR). Neben den in Art. 102 Abs. 2 OR genannten Fällen, kann der Gläubiger zur Auslösung des Verzuges von einer vorgängigen Mahnung absehen, wenn der Schuldner unmissverständlich erklärt, dass er nicht leisten werde und sich demzufolge eine Mahnung als überflüssig erweisen würde.⁴⁰ Ferner ist auch das Ansetzen einer Nachfrist nicht erforderlich, wenn aus dem Verhalten des Schuldners hervorgeht, dass sich eine solche als unnütz erweisen würde (Art. 108 Ziff. 1 OR).

Im Rahmen des Schreibens vom 12. Mai 2023 (KB 39) teilte die Beklagte unmissverständlich mit, dass sie die Vereinbarungen vom 4. März 2020 und vom 3. Mai 2022 als nichtig erachte. Sodann hielt die Beklagte explizit im Schreiben vom 6. Juni 2023 (KB 43) fest, dass sich aus den Vereinbarungen keine Verpflichtungen auf Seiten der Beklagten ergeben. Deshalb mussten die Kläger davon ausgehen, dass sich die Beklagte nicht an die Vereinbarungen gebunden fühlte, wodurch weder eine Mahnung noch eine Nachfristansetzung notwendig waren.

4.3.4. Fehlen eines Leistungsverweigerungsrechts des Schuldners

Sodann muss die Nichtleistung des Schuldners pflichtwidrig sein. Da den Schuldner die Pflicht zur zeitlich gehörigen Erfüllung trifft, begründet grundsätzlich jede Verspätung bei der Erbringung der möglich, fälligen und gegebenenfalls abgemahnten Leistung eine Pflichtwidrigkeit seitens des Schuldners.⁴¹ Vorliegend macht die Beklagte zu Recht nicht geltend, dass sie sich auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen könnte.

4.3.5. Rechtsfolge

Hat der Schuldner nicht erfüllt, so kann der Gläubiger immer noch auf a) Erfüllung nebst Schadenersatz wegen Verspätung klagen, stattdessen aber auch, wenn er es unverzüglich erklärt, b) auf die nachträgliche Leistung verzichten und entweder b1) Ersatz des aus der Nichterfüllung entstandenen Schadens (positives Interesse) verlangen oder b2) vom Vertrage zurücktreten (negatives Interesse).⁴²

4.3.5.1. Ersatz des Mindererlöses

Vorliegend wollen die Kläger so gestellt werden, wie wenn die Beklagte den geschlossenen Vertrag korrekt erfüllt hätte (Klage S. 19). Somit machen sie das positive Interesse geltend. Nach der Ziff. III.1. und III.2. des Vertrages vom 4. März 2020 (KB 25) wird unter dem Titel Kaufpreis festgehalten,

⁴⁰ BGE 94 II 26; 97 II 58; BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND (Fn. 1), Art. 102 N. 11.

⁴¹ GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band II, 11. Aufl. 2020, N. 2661.

⁴² Vgl. HUGUENIN (Fn. 29), N. 948 ff.

dass der Basiskaufpreis für die Kaufobjekte Fr. 3'500'000.00 beträgt, wobei der Basiskaufpreis auf dem Stand des Indexes vom Dezember 2019 mit 101.7 Punkten basiert. Dieser ist bei Ausübung der Option anzupassen.

Die Kläger machen geltend, dass vorliegend auf den Stand des Indexes vom September 2023 mit 106.3 Punkten abzustellen ist, da die Frist von 18 Monaten gemäss Ziff. II./1. dann abgelaufen sei. Dies entspreche einem Wert von Fr. 3'658'309.00. Die Beklagte bestreitet dies pauschal und bringt vor, dass eine höhere Forderung infolge einer eingetretenen Teuerung ausgeschlossen sei. Dies ist zu verneinen, da der Kaufpreis nach der Ziff. III des Vertrages vom 4. März zu ermitteln und der Basiskaufpreis bei der Ausübung der Option anzupassen ist (vgl. Ausführungen in E. 3.1.3.2). Somit bestreitet sie weder die klägerische Auslegung der Vertragsbestimmung noch den für die Berechnung zu Grunde gelegten Indexwert. Es ist somit von einem Kaufpreis gemäss Ziff. III.2. des Vertrages vom 4. März 2020 von Fr. 3'658'309.00 auszugehen. Die beklagtenseitig zu bezahlende Differenz beträgt somit Fr. 708'309.00. Dieser Betrag reduziert sich unbestrit- tennermassen um Fr. 2'800.00, da bei den Notariats- und Grundbuchgebühren Einsparungen infolge des niedrigeren Kaufpreises erfolgten (KB 49). Die Beklagte schuldet den Klägern als Mindererlös somit Fr. 705'509.00.

Soweit sich vorliegend die Beklagte darauf beruft, dass die Kläger mit dem Verkauf hätten zuwarten müssen, da sie zu einem späteren Zeitpunkt einen höheren Verkaufspreis erzielt hätten, ist sie nicht zu hören. Am 9. November 2023 hat die Beklagte die Option eines Drittverkaufs der Liegenschaft basierend auf einem konkreten Kaufangebot getroffen (KB 45). Sie kann sich somit nicht mehr darauf berufen, dass die Kläger nicht zum dem besagten Kaufangebot zugrundeliegenden Preis hätten verkaufen sollen.

4.3.5.2. Ersatz der Maklerkosten

In der Zusatzvereinbarung (KB 32) wurde unter der Ziff. 3 festgehalten, dass als Maklerin das Unternehmen K._____ eingesetzt wird. Vorliegend beanstandet die Beklagte nicht, dass die K._____ vertragskonform als Maklerin eingesetzt wurde (Antwort Rz. 37).

Nach Ziff. 6 der Zusatzvereinbarung (KB 32) hält die Beklagte die Kläger gegenüber der Maklerin von jeglicher finanzieller Verpflichtung frei. Da bereits im öffentlich beurkundeten Vertrag vom 4. März 2020 eine Verpflichtung der Beklagten zur Suche einer Ersatzkäuferchaft festgehalten wurde (KB 25 Ziff. V./3.), ist davon auszugehen, dass sich die Parteien darüber einig waren, dass die Kläger die mit der Suche einhergehenden Kosten nicht tragen müssen. Es ist somit nicht ersichtlich, inwiefern diese Regelung das im Rahmen des Vertrages vom 4. März 2020 festgehaltene Verhältnis von Leistung und Gegenleistung verändert. In der Konsequenz handelt es sich auch bei dieser Regelung um eine formgültige Vereinbarung zwischen den Parteien. In der Rechnung Nr. ccc vom 14. Dezember 2023

hat die K._____ den Klägern einen Betrag in Höhe von Fr. 79'428.75 in Rechnung gestellt (KB 48). Von der Beklagten wird nicht bestritten, dass dieser Betrag von den Klägern bezahlt wurde. Aufgrund der geltenden Dispositionsmaxime kann den Klägern insgesamt nicht mehr zugesprochen werden, als sie beantragt haben (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Der von den Klägern geltend gemachte Betrag in Höhe von Fr. 79'428.00 hat die Beklagte ihnen somit zu ersetzen.

4.3.5.3. Zwischenfazit

Zusammengerechnet schuldet die Beklagte den Klägern sowohl den Ersatz des Mindererlöses in Höhe von Fr. 705'509.00 als auch den Ersatz der Maklerkosten in Höhe von Fr. 79'428.00, was gesamthaft einen Betrag von Fr. 784'937.00 ergibt.

4.3.5.4. Verzugszinsen

Die Kläger machen zudem einen Verzugszins von 5 % auf einen Betrag von Fr. 3'658'309.00 zwischen dem 4. September 2023 und 30. Oktober 2023, auf einen Betrag von Fr. 3'568'309.00 zwischen dem 31. Oktober 2023 und 5. Januar 2024 sowie auf einen Betrag von Fr. 845'605.00 ab 6. Januar 2024 geltend.

Wie bereits erläutert wurde, ist die vertragliche Forderung vorliegend erst mit der Zustellung der Klage an die Beklagte fällig geworden, da die Beklagte vor Klageerhebung mangels Kenntnis des rechtsgültigen Liegenschaftsverkaufs an die Ersatzkäuferschaft keine Möglichkeit hatte, ihre vertragliche Verpflichtung zu erfüllen (E. 4.3.2). Auch bezüglich der Maklerkosten ist nicht aktenkundig, dass die Beklagte über den von K._____ in Rechnung gestellten Betrag in Kenntnis gesetzt worden wäre. Entgegen den Klägern kann somit nicht auf die in Ziff. II./1. des Vertrages vom 4. März 2020 festgehaltene 18-monatige Frist abgestellt werden (KB 25). Der geltend gemachte Verzugszins in Höhe von 5 % auf einen Betrag von Fr. 3'658'309.00 zwischen dem 4. September 2023 und 30. Oktober 2023 sowie von 5 % auf einen Betrag von Fr. 3'568'309.00 zwischen dem 31. Oktober 2023 und 5. Januar 2024 kann folglich nicht zugesprochen werden.

Das Gericht hat mit Verfügung vom 13. März 2024 der Beklagten das Doppel der Klage versendet, welches ihr am 14. März 2024 zugestellt wurde.⁴³ Die Beklagte befindet sich entsprechend seit dem 15. März 2024 in Verzug. Nach der dispositiven Regelung in Art. 104 Abs. 1 OR beträgt der Verzugszins 5 %. Somit schuldet die Beklagte einen Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 784'937.00 seit dem 15. März 2024 (Art. 104 Abs. 1 OR).

⁴³ Gemäss Sendungsverfolgung der Post unter der Nummer 98.37.115493.00586683.

5. Prozesskosten

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), werden den Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens auferlegt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Bei der Festsetzung der Kosten ist vom Streitwert der Klage auszugehen. Dieser wird durch das Rechtbegehren bestimmt, wobei Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens nicht zu berücksichtigten sind (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Demgemäss beträgt der Streitwert Fr. 845'605.00.

Geringfügiges Überklagen, welches bei Obsiegen in der Höhe von etwa 90 % anzunehmen ist, kann für die Kostenverteilung als vollständiges Obsiegen behandelt werden.⁴⁴ Die Kläger haben zu rund 93 % obsiegt, weshalb die Beklagte sämtliche Prozesskosten zu tragen hat.

5.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend einzig aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO).

Der Grundansatz gemäss § 7 Abs. 1 VKD⁴⁵ beträgt vorliegend Fr. 22'126.00. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Vorschuss in der Höhe von Fr. 22'126.00 verrechnet, sodass die Beklagte den Klägern Fr. 22'126.00 direkt zu ersetzen hat (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.2. Parteientschädigung

Die Beklagte hat den Klägern zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung bemisst sich ebenfalls nach dem für die Gebühren relevanten Streitwert (§ 3 AnwT). Die Grundentschädigung beläuft sich gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT auf rund Fr. 41'380.15 (Fr. 20'240.00 + 2.5 % des Streitwertes [Fr. 21'140.15]). Dadurch sind Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Hinzuzurechnen ist gemäss § 6 Abs. 3 AnwT ein Zuschlag von 20% für den doppelten Schriftenwechsel. Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von Fr. 51'145.85. Die Beklagte ist demnach zu verpflichten, den Klägern Fr. 51'145.85 zu bezahlen.

⁴⁴ JENNY, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3. Aufl. 2016, Art. 106 N. 10.

⁴⁵ Gemäss § 29 Abs. 1 GebühRD (SAR 662.110) werden Gebühren für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gebührendekrets bereits begonnen haben, nach bisherigem Recht erhoben.

Dem Antrag der Kläger auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist zu entsprechen, da die Kläger selber nicht mehrwertsteuerpflichtig sind, womit die Mehrwertsteuer einen zusätzlichen Kostenfaktor bildet.⁴⁶

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, den Klägern einen Betrag in Höhe von Fr. 784'937.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit 15. März 2024 zu bezahlen.

2.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 22'126.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Kläger verrechnet, sodass die Beklagte den Klägern Fr. 22'126.00 direkt zu ersetzen hat.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 51'145.85 (zuzüglich MwSt.) zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Kläger (Vertreter; dreifach)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

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

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte

⁴⁶ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf> (zuletzt besucht am 8. Januar 2025).

elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. 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).

Aarau, 23. Januar 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Egloff

Walter