

**ZVE.2025.18 / TR**  
(VZ.2022.15)

**Entscheid vom 22. Januar 2026**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Lindner, Präsident  
                    Oberrichter Giese  
                    Oberrichterin Möckli  
                    Gerichtsschreiber Tognella

\_\_\_\_\_  
Kläger 1        **A.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

Klägerin 2     **B.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

                    beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Cornel Borbély,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Beklagter 1    **C.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

Beklagte 2     **D.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

                    beide vertreten durch Rechtsanwalt Peter Krebs,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Forderung

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die Parteien (Kläger: Käufer; Beklagte: Verkäufer) schlossen am 3. Juni 2021 einen Kaufvertrag über das Grundstück XY / ccc; der Kaufpreis betrug Fr. 2'295'000.00 (Klagebeilage 3). Die Übergabe des Kaufobjekts fand am 4. Oktober 2021 statt. Wegen angeblich von den Beklagten bei Vertragschluss verschwiegener Mängel des Kaufobjekts betrieben die Kläger die Beklagten je für einen Betrag von Fr. 17'808.35 zuzüglich Zins (Zahlungsbefehle vom tt.mm. 2022 in den Betreibungen Nr. aaa und bbb des Betreibungsamts Q. \_\_\_\_\_; zum Ganzen: vgl. auch vorinstanzlicher Entscheid E. 2).

### **2.**

#### **2.1.**

Mit Klage vom 21. Dezember 2022 stellten die Kläger beim Gerichtspräsidium Muri folgende Begehren:

" 1.

Es seien die Beklagten zu verpflichten, den Klägern CHF 17'808.35, zzgl. Zins zu 5 % seit 31.08.2022, zu bezahlen, unter solidarischer Haftung.

2.

Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q. \_\_\_\_\_ aufzuheben.

3.

Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. bbb des Betreibungsamtes Q. \_\_\_\_\_ aufzuheben.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) zu Lasten der Beklagten."

#### **2.2.**

Anlässlich der Verhandlung vom 14. September 2023 vor dem Gerichtspräsidium Muri begründeten die Kläger ihre Klage, wobei sie an ihren Klagebegehren festhielten. In ihrer Klageantwort beantragten die Beklagten die kostenfällige Abweisung der Klage. Nach den weiteren Parteivorträgen wurden vier Zeugen (E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ und H. \_\_\_\_\_) befragt.

#### **2.3.**

Am 16. April 2024 fand vor dem Gerichtspräsidium Muri eine weitere Verhandlung mit Parteibefragung statt. Abschliessend nahmen die Parteivertreter zum Beweisergebnis Stellung.

## 2.4.

In der Folge blieb das Verfahren zwecks Durchführung von Vergleichsverhandlungen bis am 14. Juni 2024 sistiert (Verfügung vom 16. April 2024). Ein Vergleich kam nicht zustande.

## 2.5.

Am 11. Februar 2025 erging folgender Entscheid des Bezirksgerichts Muri:

" 1.

In teilweiser Gutheissung der Klage werden der Beklagte 1 und die Beklagte 2 unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Klägern 1 und 2 Fr. 972.55 zuzüglich 5 % Zins ab 7. September 2022 zu bezahlen.

2.

2.1.

In der gegen den Beklagten 1 gerichteten Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ (Zahlungsbefehl vom 31. August 2022) wird für den Betrag von Fr. 972.55 zuzüglich 5 % Zins ab 7. September 2022 der Rechtsvorschlag beseitigt.

2.2.

In der gegen die Beklagte 1 [recte Beklagte 2] gerichteten Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ (Zahlungsbefehl vom 31. August 2022) wird für den Betrag von Fr. 972.55 zuzüglich 5 % Zins ab 7. September 2022 der Rechtsvorschlag beseitigt.

3.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4.

Der Kläger 1 und die Klägerin 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Beklagten 1 und 2 für ihre Anwaltskosten eine Parteientschädigung von Fr. 6'280.95 (inkl. 7.7 % MWST auf Fr. 2'910.55 im Betrag von Fr. 224.10 und 8.1 % MWST auf Fr. 2'910.55 im Betrag von Fr. 235.75) zu bezahlen.

5.

5.1.

Die Gerichtskosten, welche sich wie folgt zusammensetzen:

Entscheidgebühr	Fr.	3'000.00
<u>Beweisführungskosten</u>	Fr.	<u>564.00</u>
Total Gerichtskosten	Fr.	3'564.00

werden der Klägerschaft auferlegt.

Der von der Klägerschaft geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'400.00 wird verrechnet. Der Kläger 1 und die Klägerin 2 werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, den Restbetrag von Fr. 1'164.00 an die Gerichtskasse Muri zu bezahlen.

5.2.

Die von der Klägerschaft vorgeschossenen Kosten des Schlichtungsverfahrens in der Höhe von Fr. 200.00 fallen definitiv zu Lasten der Klägerschaft."

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diesen ihnen am 17. März 2025 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten – unter Berücksichtigung des Fristenstillstands gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO – fristgerecht am 24. April 2025 Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Gerichtspräsidiums Muri VZ.2022.15 vom 11. Februar 2025 sei vollumfänglich aufzuheben und die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Kläger 1 und 2 / Berufungsbeklagten 1 und 2 (unter solidarischer Haftung) vollumfänglich abzuweisen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MWSt und Spesen) zulasten der Berufungsbeklagten 1 und 2 / Kläger 1 und 2, unter solidarischer Haftung."

#### **3.2.**

Mit Berufungsantwort vom 9. Juni 2025 beantragten die Kläger die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

#### **3.3.**

Die Beklagten erstatteten am 23. Juni 2025 eine Stellungnahme zur Berufungsantwort.

---

### **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

**1.**

**1.1.**

Die Beklagten haben Berufung erhoben. Gegen Entscheide einer ersten Instanz ist die Berufung zulässig, sofern in vermögensrechtlichen Streitigkeiten der Streitwert der *[in erster Instanz] zuletzt aufrechterhaltenen* Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO; Urteil des Bundesgerichts 5A\_782/2020 vom 23. August 2021 E. 5.2). Dieses Streitwerterfordernis für die Berufung ist – entgegen der in der Berufungsantwort (Rz. 9) diesbezüglich vorgebrachten Bestreitung – vorliegend offensichtlich eingehalten (dazu, dass in der ZPO nicht das sogenannte Gravamen-System verwirklicht ist, in dem sich der Rechtsmittelstreitwert als Differenz zwischen den in erster Instanz zuletzt aufrechterhaltenen Begehren und dem erstinstanzlichen Entscheid definiert, vgl. REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Kommentar], 4. Aufl., 2025, N. 40 zu Art. 308 ZPO). Nachdem die Beklagten die für die Berufung statuierten Frist- und Formvorschriften (vgl. Art. 311 ZPO) beachtet sowie den ihnen auferlegten Gerichtskostenvorschuss geleistet haben, steht einem Eintreten auf ihre Berufung nichts entgegen.

## **1.2.**

### **1.2.1.**

Die Kläger beantragen in ihrer Berufungsantwort dennoch, es sei auf die "Berufung *gegen den gesamten Entscheid*" nicht einzutreten (was von vornherein zu einem überwiegenden Unterliegen der Beklagten führe und bei der Kostenregelung entsprechend zu berücksichtigen sei), weil, obwohl darin die [von den Klägern in objektiver Klagenhäufung nach Art. 90 ZPO] erhobene Klage in weit überwiegendem Mass abgewiesen worden sei, die "vollumfängliche" Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt werde (Berufungsantwort Rz. 8).

### **1.2.2.**

Rechtsmittelanträge sind – wie Rechtsbegehren (vgl. LEUENBERGER, in: ZPO-Kommentar, a.a.O., N. 38 zu Art. 221 ZPO) – nach Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) auszulegen. Es ist somit nicht nur auf den Wortlaut des Begehrens, sondern auch die Begründung abzustellen, denn es kann sich in genügender Weise auch aus der Begründung ergeben, was eine Partei verlangt (vgl. LEUENBERGER, in: ZPO-Kommentar, a.a.O., N. 38 zu Art. 221 ZPO mit Hinweisen).

Es gibt keinen Hinweis dafür, dass die Beklagten mit ihrer Berufung den erstinstanzlichen Entscheid, soweit sie darin Recht erhalten haben, überprüft haben wollen. Im Gegenteil: Sie stellen in ihrer Berufung (S. 3) klar, dass in der Berufung "einzig" die Schlussfolgerung der Vorinstanz, es liege ein Feuchtigkeitsschaden als Mangel vor (angefochtener Entscheid E. 7), angefochten werde, und halten fest, dass die Vorinstanz die Klage im Übrigen zu Recht abgewiesen habe. Ohne Hinweise auf das Gegenteil ist der Antrag der Beklagten deshalb nicht so zu interpretieren, dass sie das bereits Erstrittene nochmals durch die Rechtsmittelbehörde zugesprochen erhalten wollen, widerspricht dies doch offensichtlich ihrer Begründung des Berufungsantrags.

## **1.3.**

Nach dem Ausgeführten ist der vorinstanzliche Entscheid im Umfang, als die Klage abgewiesen wurde, zufolge Nichtanfechtung rechtskräftig geworden (Art. 315 Abs. 1 ZPO) und beläuft sich der – vom Rechtsmittelstreitwert (Art. 308 ZPO, vgl. E. 1.1) zu unterscheidende – zweitinstanzliche Kostenstreitwert auf noch Fr. 972.55.

## **2.**

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die

Parteien diese im Rahmen der Begründung in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie kann sich grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und der Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist aber inhaltlich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen. Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Neuerungen geltend macht, die Substanziierungs- und Beweislast trägt (vgl. BGE 143 III 42 E. 4.1).

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

### **3.**

Im Kaufvertrag vom 3. Juni 2021 (Klagebeilage 3) wurde "[j]ede Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel des Kaufobjekts, soweit gesetzlich zulässig (Art. 192, 199 OR) ausdrücklich wegbedungen" (Ziffer V.2 des Vertrags). Gleichwohl hiess die Vorinstanz die Klage mit Bezug auf einen im Zusammenhang mit dem Mangel wegen Feuchtigkeit in den Räumen des Untergeschosses teilklageweise geltend gemachten Betrag von Fr. 972.55 gut (angefochtener Entscheid E. 7). Gegen diese teilweise Klagegutheissung richtet sich die Berufung der Beklagten (E. 1.2).

### **4.**

Gemäss Art. 197 OR haftet der Verkäufer dem Käufer sowohl für zugesicherte Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel hat, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern (Abs. 1; zu "unerheblichen Mängeln" bzw. dazu, dass ausnahmsweise objektiv fehlerhafte Sachen mängelfrei sein können [wenn etwa ein Schrottauto den Kaufgegenstand bildet], vgl. ZELLWEGER-GUTKNECHT, Basler Kommentar, 8. Aufl. 2026, N. 22. f. zu Art. 197 OR). Er haftet auch, wenn er die Mängel nicht gekannt hat (Abs. 2). Die Sachgewährleistungspflicht kann gemäss Art. 199 OR wegbedungen werden. Eine entsprechende Vereinbarung (Freizeichnungsklausel, Gewährleistungsausschluss, für den vorliegenden Fall siehe Ziffer V.2 des von den Parteien geschlossenen Kaufvertrags, Klagebeilage

3) ist jedoch ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Der Verkäufer haftet nicht für Mängel, die der Käufer zur Zeit des Kaufs gekannt hat (Art. 200 Abs. 1 OR), ebenso wenig für Mängel, die der Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Sorgfalt hätte kennen sollen, es sei denn, der Verkäufer habe deren Nichtvorhandensein zugesichert (Art. 200 Abs. 2 OR). Bei absichtlicher Täuschung findet eine Beschränkung der Gewährleistung wegen versäumter Anzeige (= Mängelrüge gemäss Art. 201 f. OR) nicht statt (Art. 203 OR; dazu, dass absichtliche Täuschung im Sinne von Art. 203 OR neben dem Vorspiegeln [insbesondere durch Zusicherung] das arglistige Verschweigen umfasst, vgl. ZELLWEGER-GUTKNECHT, a.a.O., N. 1 zu Art. 203 OR).

Die Beweislast für die absichtliche Täuschung obliegt dem Käufer (BGE 131 III 145 E. 8.1). Demgegenüber liegt die Beweislast für die Kenntnis bzw. das Kennensollen des Käufers vom Mangel (Art. 200 OR) beim Verkäufer (ZELLWEGER-GUTKNECHT, a.a.O., N. 14 zu Art. 200 OR).

## **5.**

### **5.1.**

Die Vorinstanz stellte fest, die "Feuchtigkeit in Räumen des Untergeschosses" sei auf Rohrdurchdringung zurückzuführen, die keine Abdichtungsmanschette gehabt habe. Sie qualifizierte dies weiter insbesondere aufgrund der entsprechenden Aussage des Zeugen E. \_\_\_\_\_ (act. 52) als Mangel (angefochtener Entscheid E. 7.2). Ferner hat sie dafürgehalten, dass, weil Feuchtigkeitsprobleme die Wohnqualität in einem Wohnhaus erheblich beeinträchtigten und – wenn nicht fachgerecht angegangen – längerfristig sogar die Stabilität des Hauses gefährden könnten, es sich um eine Information handle, die für Kaufinteressenten von substantieller Bedeutung sei. Darum hätten die Beklagten den Klägern nach Treu und Glauben die Feuchtigkeitsproblematik mitteilen müssen (angefochtener Entscheid E. 7.3.3).

### **5.2.**

Insoweit (d.h. hinsichtlich der Feststellung, dass die Feuchtigkeit auf eine nicht abgedichtete Rohrdurchdringung zurückgeht, dass die fehlende Abdichtung einen Baumangel darstellt und die Beklagten, wenn sie diesen Mangel tatsächlich gekannt hätten, diesbezüglich gegenüber den Klägern eine Aufklärungspflicht getroffen hätte) wird der vorinstanzliche Entscheid von den Beklagten nicht substantiiert kritisiert. Soweit mit dem nachstehend kursiv markierten Teil des in Ziff. II.2.1 der Berufung enthaltenen Satzes, "[d]ie Vorinstanz ist diesbezüglich zum falschen Schluss gekommen (E. 7.6), dass *betreffend die Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss ein erheblicher Mangel an der Kaufsache vorliegt (E. 7.2)*, welchen die Beklagten den Klägern arglistig verschwiegen hätten (E. 7.3)", dennoch das

Vorliegen eines (erheblichen) Mangels als solches in Abrede gestellt sein sollte, wäre den Beklagten in erster Linie entgegenzuhalten, dass die Berufung eine Auseinandersetzung mit E. 7.2 des angefochtenen Entscheides, worin die Vorinstanz das Vorliegen des Mangels begründet hat, missen lässt, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. E. 2).

## **6.**

### **6.1.**

Die Vorinstanz ging weiter davon aus, dass die Beklagten um die Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss gewusst hätten. Da sie auch nicht nachgewiesen hätten, dass die Kläger das Feuchtigkeitsproblem ohne Weiteres hätten erkennen können, sei ihnen im Ergebnis vorzuhalten, dass sie ihnen die Feuchtigkeitsproblematik im Sinne von Art. 199 OR arglistig verschwiegen hätten und insoweit der Gewährleistungsausschluss ungültig sei (angefochtener Entscheid E. 7.3; zu ergänzen ist an dieser Stelle, dass bei Arglist der Beklagten für die Kläger die Obliegenheit zur sofortigen Mängelrüge [Art. 201 Abs. 1 OR] entfiel, Art. 203 OR, so auch angefochtener Entscheid E. 7.4.2).

### **6.2.**

Mit Berufung wenden die Beklagten dagegen zum einen ein, betreffend die Feststellung, dass sie mit überwiegender Wahrscheinlichkeit um die Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss gewusst hätten, liege eine falsche Feststellung des Sachverhalts, falsche Beweiswürdigung sowie eine falsche Rechtsanwendung vor. Die Mängelhaftung des Verkäufers trotz Freizeichnung setze nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung das arglistige Verschweigen des Mangels durch den Verkäufer, dieses seinerseits eine Verletzung einer Aufklärungspflicht durch den Verkäufer und die Verletzung der Aufklärungspflicht eine tatsächliche Kenntnis des Verkäufers vom Mangel voraus; eine auf grober Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis reiche nicht aus. Der Beweis der Arglist sei vom Käufer zu führen. Die Beklagten hätten keine Kenntnis vom Mangel (fehlende Abdichtung an der Rohrdurchdringung) gehabt, sondern seien nach durch Fachleute vorgenommenen Abklärungen davon ausgegangen, dass lediglich eine für ungeheizte Kellerräume normale, minimale Feuchtigkeit in den betreffenden Räumen im Untergeschoss vorliege, die mit den aufgestellten Entfeuchtern ohne Weiteres im Griff gehalten werden könne. Dies ergebe sich aus den von der Vorinstanz durchgeführten Befragungen der Zeugen F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_ (Baufachleute) und H.\_\_\_\_\_ (Makler) sowie der Parteien (Berufung Ziff. II.2).

Zum anderen sei die Feststellung der Vorinstanz, es sei [von den Beklagten] nicht nachgewiesen worden, dass die Kläger das Feuchtigkeitsproblem ohne Weiteres hätten erkennen können, falsch, nachdem bei der Ortsbesichtigung die Entfeuchtungsgeräte zu sehen gewesen seien. Diesbezüglich stehe Parteibehauptung gegen Parteibehauptung, wobei aber die

Aussage des Zeugen F. \_\_\_\_\_ die Aussage der Beklagten stütze und sich der Zeuge H. \_\_\_\_\_ lediglich nicht zu erinnern vermöge, ob Entfeuchter vorhanden gewesen seien oder nicht (Berufung Ziff. II.3).

### 6.3.

#### 6.3.1.

Der zweite Einwand der Beklagten verfängt offensichtlich nicht. Erstens behaupten die Beklagten in ihrer Berufung nicht, die Kläger hätten den Mangel (Feuchtigkeit, geschweige denn deren Ursache) bei der Besichtigung tatsächlich erkannt (was die Haftbarkeit für den Mangel nach Art. 200 Abs. 1 OR entfallen liesse; GIGER, Berner Kommentar, 1980, N. 10 zu Art. 200 OR). Zweitens argumentieren die Beklagten in ihrer Berufung (S. 9-11) im Wesentlichen damit, es stehe Parteiaussage gegen Parteiaussage, ob bei der Besichtigung Entfeuchter im Untergeschoss vorhanden (offenbar gemeint für die Kläger ersichtlich aufgestellt) gewesen seien, wobei die Aussage der Beklagten aber zusätzlich durch Zeugenaussagen (von F. \_\_\_\_\_ und H. \_\_\_\_\_) abgestützt sei. Abgesehen davon, dass sich ohne weitergehende Behauptungen nicht ohne Weiteres erschliesst, wieso die Kläger wegen "vorhandener bzw. aufgestellter" Entfeuchtungsgeräte (nicht behauptet wurde, diese seien auch in Betrieb gewesen) auf einen Feuchtigkeitsmangel hätten schliessen müssen, kann den Beklagten nicht gefolgt werden, dass ihre Parteibehauptung durch Zeugen (F. \_\_\_\_\_ und H. \_\_\_\_\_) gestützt würden. Wie die Beklagten selbst ausführen (Berufung S. 10), vermochte der als Zeuge befragte Makler, H. \_\_\_\_\_, gerade nicht zu bestätigen, dass bei der Besichtigung Entfeuchter aufgestellt gewesen waren (act. 72 f.). Weiter wird in der Berufung folgende Zeugenaussage von F. \_\_\_\_\_ zitiert (die Hervorhebungen durch Kursivschrift entsprechen den in der Berufung vorgenommenen Hervorhebungen mittels Fettschrift):

" aB GS [Auf Befragung durch den Gerichtsschreiber] (Sie erwähnten, dass wegen der Feuchtigkeit in den Wänden Entfeuchter installiert worden seien. Für wie lange war diese Massnahme gedacht? Wie lange sollten die Geräte in Betrieb sein?)

Es waren zwei, drei Wochen, denk ich. Ich weiss es nicht mehr genau.

aB GS (Aber das war nicht als Dauermassnahme gedacht, dass man jahrelang die Entfeuchter laufen lässt?)

Nein. *Also im Technikraum hatten Sie [gemeint offenbar die Beklagten] ohnehin selber einen, glaub ich. [Eine von den Parteien wirft ein, das sei 'fix von uns' gewesen] Im Waschraum oder im Technikraum ist fix einer drin, oder zwei sogar.*

aB GS (Aber die Idee war, man installiert die Entfeuchter, entfeuchtet die Wand, und dann ist gut?)

*Ja, die zusätzlichen [Geräte]."* (act. 61)

Diesen Aussagen lässt sich im Wesentlichen nur (aber immerhin, vgl. dazu E. 6.4.2) entnehmen, dass die Entfeuchtung den Beklagten nicht als Dauermassnahme empfohlen worden war. Hinsichtlich der Fragen, ob

Entfeuchtungsgeräte (zusätzlich zu einem oder allenfalls zwei offenbar fix installierten Entfeuchtungsgeräten [Secomaten im Waschraum]) angeschafft wurden und *im Zeitpunkt der Besichtigung durch die Kläger* im Keller standen (oder gar in Betrieb waren), lässt sich ihnen nichts entnehmen. Letztlich steht somit Aussage gegen Aussage. Dann ist aber die Beweisfrage grundsätzlich zulasten der beweisbelasteten Partei (hier die Beklagten, vgl. E. 4 letzter Absatz) zu entscheiden (Art. 8 ZGB).

### **6.3.2.**

Im Übrigen ist der Einwand der Beklagten, ihre Haftung für den Mangel entfalle bereits aus dem Grund, dass die Kläger diesen bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätten kennen sollen (Art. 200 Abs. 2 OR), für den Fall der Bejahung von Arglist auf Verkäuferseite zufolge Verletzung einer Aufklärungspflicht (dazu E. 6.4) von vornherein verfehlt. Das Bundesgericht hat diesbezüglich bereits in BGE 66 II 132 festgehalten:

" Die erwähnte Bestimmung [gemeint Art. 200 Abs. 2 OR] beruht auf dem Grundgedanken, der Käufer habe hinsichtlich der erkennbaren Mängel die Kaufsache genehmigt und auf seine Rechte aus diesen Mängeln verzichtet. Genehmigung oder Verzicht auch bei nur erkennbaren Mängeln zu vermuten, steht aber demjenigen Verkäufer, der um die Mängel sicher weiss und sie verschweigt, nicht an. Der nur fahrlässigen Ausserachtlassung der Diligenzpflicht des Käufers steht das dolose Verhalten in der Person des Verkäufers gegenüber, das keinen Schutz verdient, vielmehr die auf die blosser Fahrlässigkeit der Gegenpartei begründete Einrede ausschliesst." (E. 5 in fine)

Ebenso äussern sich ZELLWEGER-GUTKNECHT (a.a.O., N. 12 zu Art. 200 OR) und GIGER (a.a.O., N. 26 zu Art. 200 OR; vgl. demgegenüber N. 10 zu Art. 200 OR, wonach bei positiver Kenntnis des Käufers vom Mangel [Konstellation von Art. 200 Abs. 1 OR] die Freizeichnung gültig ist).

## **6.4.**

### **6.4.1.**

Die Frage, ob die Beklagten eine Auskunftspflicht betreffend eine ihnen bekannte Feuchtigkeitsproblematik traf, ist grundsätzlich mit der Vorinstanz zu bejahen. Die Feuchtigkeit in Gebäuden als solche stellt zwar nicht zwingend einen Mangel dar (z.B. vorübergehende Neubaufeuchte oder Feuchtigkeit zufolge unsachgemässer Benutzung, vgl. schon BGE 66 II 132 E. 4). Im vorliegenden Verfahren ist allerdings nicht (mehr) umstritten, dass die Feuchtigkeit auf einen Baumangel (Rohrdurchdringung ohne Abdichtung) zurückzuführen ist (E. 6.1). Nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr darf erwarten werden, dass ein Verkäufer potentiellen Käufern über eine mutmasslich auf einen Baumangel zurückzuführende Feuchtigkeitsproblematik im gesamten Untergeschoss (unabhängig davon, ob deren Ursache bereits feststeht) Auskunft gibt, weil die Kenntnis von einer solchen (in hohem Masse) geeignet ist, einen potentiellen Käufer vom Vertragsabschluss

abzuhalten. Dies wird auch von den Beklagten nicht (mehr) in Abrede gestellt.

#### **6.4.2.**

Damit stellt sich die dem Beweis zugängliche Tatsachenfrage, ob den Beklagten der Mangel bekannt war. Diese argumentieren, für die Bejahung einer Aufklärungspflicht sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil 4A\_226/2009 vom 20. August 2009 E. 3.2.3) eine tatsächliche Kenntnis des Mangels durch den Verkäufer vorausgesetzt, eine auf grobe Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis reiche nicht aus; nachdem die Beklagten bei Vertragsabschluss den Baumangel selbst nicht gekannt hätten, seien sie davon ausgegangen, es habe lediglich eine für ungeheizte (Keller-) Räume normale, minimale Feuchtigkeit vorgelegen, die mit den aufgestellten Entfeuchtern ohne Weiteres im Griff hätte gehalten werden können (Berufung Ziff. II.2.1).

Es entspräche indes einer unzulässigen (Kurzschluss-) Logik, wenn die Verletzung einer Aufklärungspflicht allein deshalb, weil die Beklagten – was durchaus unbestritten ist – bei Vertragsschluss den der Feuchtigkeitsproblematik zugrunde liegenden Baumangel nicht gekannt haben, verneint würde.

Diesbezüglich ist vorab in rechtlicher Hinsicht klarzustellen, dass – wie die Beklagten zu Recht erwähnen – selbst grobfahrlässige Nichtkenntnis vom Mangel nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung für das Bejahen einer Aufklärungspflicht nicht genügt. Allerdings bleibt in ihrer Berufung unerwähnt, dass das Bundesgericht unter positiver Mangel-Kennntnis auch den Fall subsumiert, in dem der Verkäufer mit Mängeln an der Kaufsache ernsthaft rechnet; dieser – so das Bundesgericht – soll sich nicht bewusst der besseren Kenntnis verschliessen dürfen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_38/2021 vom 3. Mai 2021 E. 7.1).

Vor diesem Hintergrund muss für den Fall, dass an einem Gebäude Symptome wie "feuchte Flecken" (so für das vorliegend interessierende Kaufobjekt die mit Eingabe vom 31. Juli 2023 [act. 27 f.] verkündete Aktennotiz von F.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, vom 16. April 2020) auftreten, der Eigentümer eines neugebauten Hauses ernsthaft mit dem Vorliegen eines Baumangels rechnen. Dies taten ganz offensichtlich auch die Beklagten, leiteten sie doch nach dem Auftreten der Flecken nicht nur einmal, sondern gleich zweimal (ab Juni 2019 und dann wieder im April 2020) Abklärungen ein, in deren Rahmen im Untergeschoss des Gebäudes sogar Sondierlöcher geöffnet wurden (vgl. die oben erwähnte, aber auch die Aussage des Beklagten 1 in der Parteibefragung, dass man "wahrscheinlich erst beim zweiten Mal" [act. 152] "sogar" [act. 150] einen Kapillarschnitt gemacht habe [act. 150 und 152]). Bei diesen Abklärungen konnte der zugrunde liegende Baumangel nicht eruiert werden; nach der ersten Abklärung wurde das Problem als

(vermeintlich) behoben erachtet und bei der zweiten Abklärung gelangte man zum Schluss, es liege eine "minimale (normale) Feuchtigkeit" vor (Akttenotiz vom 16. April 2020; Beilage zur beklagischen Eingabe vom 31. Juli 2023, act. 27 f.).

Auch daraus lässt sich nicht schliessen, die Beklagten hätten danach (tatsächlich) nicht mehr mit einem Mangel gerechnet, sondern seien davon ausgegangen, es habe eine für unbeheizte Räume normale Feuchtigkeit vorgelegen, die "zuweilen 'wenn es zog'" zum Einsatz der Entfeuchtungsgeräte geführt habe (Berufung Ziff. II.2.2 und insbesondere Ziff. II.4.1). Erstens haben die Beklagten bereits in der Klageantwort (act. 40) ausdrücklich zugestanden, dass nach den Abklärungen die Vermutung der J.\_\_\_\_\_ geblieben sei, dass eindringendes Grundwasser die mögliche Ursache sein könne. Zweitens waren fortan im Keller (zusätzlich zu einem Wäschetrockner/Secomaten, vgl. act. 154) mobile Entfeuchtungsgeräte "dauernd" aufgestellt (ebenfalls Klageantwort, act. 40) und, wenn nicht täglich, so doch offenbar recht intensiv im Einsatz (act. 150: Aussagen des Beklagten 1: "In der Nacht lief er" [auf die Frage der Gerichtspräsidentin, ob der Entfeuchter im Dauerbetrieb gewesen sei] bzw. "Genau [...]." [auf die Nachfrage der Gerichtspräsidentin, ob "jede Nacht?"]). Auch wenn der Beklagte 1 womöglich bemüht war, diese Aussage sogleich abzuschwächen (vgl. act. 150: "Genau. Also einfach, wenn es 'zoge hät' und die Feuchtigkeit da war, haben wir eingeschaltet", auf welche Relativierung nun in der Berufung [Ziff. II.4.1] Wert gelegt wird), verträgt sich diese Abschwächung nur schlecht mit der Zeugenaussage von F.\_\_\_\_\_, wonach der Einsatz eines oder mehrerer Entfeuchter nach der zweiten Sondierung im April 2020 eigentlich nur für zwei, drei Wochen geplant gewesen sei (Zeugenaussage von F.\_\_\_\_\_, act. 61). Ebenso wenig verträgt sie sich mit dem Umstand, dass die Beklagten in der Parteibefragung derart Wert darauf legten, die Kläger hätten aufgrund der Präsenz von Entfeuchtungsgeräten bei der Besichtigung auf den Mangel bzw. eine Feuchtigkeitsproblematik schliessen müssen. Damit ist davon auszugehen, dass die Beklagten im Zeitpunkt des Vertragschlusses ernsthaft mit dem Vorliegen eines (damals noch nicht entdeckten) Baumangels rechneten, weil ein derart intensives Entfeuchten nicht plausibel mit normaler Feuchtigkeit in unbeheizten Räumen erklärt werden kann. Dass die Beklagten (zumindest aber der Beklagte 1, was für die Wissenszurechnung ausreicht [vgl. HARTMANN, Die vorvertraglichen Informationspflichten und ihre Verletzungen, 2001 Rz. 69 f.]) mit dem Vorliegen eines Mangels tatsächlich rechneten (und nicht nur aufgrund der Umstände nur hätten rechnen müssen), ergibt sich schliesslich mit aller Deutlichkeit aus dem Umstand, dass der Beklagte 1 in der Parteibefragung gleich zweimal darauf hinwies, er habe den Klägern bei der Übergabe (am 4. Oktober 2021) erklärt, das Untergeschoss müsse wegen der Feuchtigkeit – "unbedingt" (act. 154) – entfeuchtet werden (act. 149 und 154). Eine solche *dringende* Empfehlung macht für den Fall, dass bloss eine normale Feuchtigkeitsproblematik unbeheizter Räume vorgelegen hätte, der mit

sporadischen Entfeuchtungsaktionen adäquat hätte begegnet werden können, keinen Sinn.

Zu ergänzen ist in diesem Zusammenhang, dass der anlässlich der Übergabe erfolgte Hinweis auf die Feuchtigkeit nicht mehr geeignet war, ein Wissen der Kläger im Sinne von Art. 200 Abs. 1 OR zu begründen oder die Anwendbarkeit von Art. 203 OR zu verhindern, weil es für die Anwendung der beiden Normen allein auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses ankommt. Deshalb ist unerheblich, dass der Kläger 1 in der Parteibefragung die Behauptung des Beklagten 1, er habe am 4. Oktober 2021 auf die (unbedingte) Notwendigkeit einer Entfeuchtung hingewiesen, weder bestätigen noch verneinen konnte (act. 155).

**7.**

Die weiteren Ausführungen in der Erwägung 7 des angefochtenen Entscheids sind nicht gerügt (E. 7.4.2 betreffend Anwendbarkeit von Art. 203 OR [keine Rügefrist wegen absichtlicher Täuschung]; E. 7.4.3 betreffend die von den Beklagten geltend gemachte, aber bestrittene Genehmigung des Mangels durch die Kläger; E. 7.5 betreffend die Höhe des wegen des Feuchtigkeitsmangels im Untergeschoss geltend gemachten Minderungsanspruchs bzw. Schadenersatzes). Auf diese Punkte ist somit im Berufungsverfahren nicht (mehr) einzugehen (E. 2), sodass sich die Berufung als unbegründet erweist und sie abzuweisen ist.

**8.**

Ausgangsgemäss werden die Beklagten für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beim Streitwert von Fr. 972.55 ist die Entscheidegebühr auf gerundet Fr. 1'000.00 festzusetzen (§ 7 GebührD) und die Grundentschädigung für die von den Beklagten den Klägern bezahlende Parteientschädigung auf Fr. 1'323.95 zu veranschlagen (§ 3 Abs. 1 lit. a AnwT). Unter Berücksichtigung eines 20 %-Abzugs für die entfallene Verhandlung und eines 25-%igen Rechtsmittelabzugs (§ 6 Abs. 2 bzw. § 8 AnwT) einerseits und einer Auslagenpauschale von 3 % und der Mehrwertsteuer andererseits resultiert eine Parteientschädigung von Fr. 884.50 (= Fr. 1'323.95 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081). Die Entscheidegebühr und die Parteientschädigung haben die Beklagten je zur Hälfte mit Fr. 500.00 bzw. Fr. 442.25 zu tragen, wobei sie die hälftige Parteientschädigung je zur Hälfte (Fr. 221.15) an die Kläger zu bezahlen haben (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen.

**2.**

Die obergerichtliche Entscheidgebür von Fr. 1'000.00 wird den Beklagten je zur Hälfte mit Fr. 500.00 auferlegt.

**3.**

**3.1.**

Der Beklagte 1 wird verpflichtet, den Klägern je Fr. 221.15 als Parteient-schädigung zu bezahlen.

**3.2.**

Die Beklagte 2 wird verpflichtet, den Klägern je Fr. 221.15 als Parteient-schädigung zu bezahlen.

---

Zustellung an:  
[...]

---

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

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

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

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

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 972.55**.

---

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden,

soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

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

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

---

Aarau, 22. Januar 2026

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Tognella