

ZOR.2025.23
(OZ.2023.1)

Entscheid vom 7. Januar 2026

Besetzung Oberrichter Giese, Vizepräsident
 Oberrichterin Jacober
 Ersatzrichter Schneuwly
 Gerichtsschreiber Tognella

Kläger **A.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Lukas Fischer,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Barbara Lind
 und Rechtsanwalt Eric Hemmerling,
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Parteien sind Geschwister und je hälftige Miteigentümer des Grundstücks aaa in der Gemeinde Q._____. Auf dem Grundstück stehen zwei Gebäude. In den Jahren 2020/21 liess der Kläger einen Hausschwammbefall beseitigen und weitere Arbeiten ausführen. Zudem sind Anschaffungen angefallen. Die Parteien streiten sich über die hälftige Kostenbeteiligung des Beklagten. Damalige Gebäudeversicherung war die C._____ AG. Der Kläger war bei der D._____ rechtsschutzversichert, der Beklagte nicht.

2.

2.1.

Mit Klage vom 29. Juni 2023 stellte der Kläger beim Bezirksgericht Laufenburg, Zivilgericht, folgende Rechtsbegehren:

- " 1.
Der Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger CHF 61'406.90 nebst Zins zu 5 % seit tt.mm.2022 zu bezahlen.
2.
Es sei der Rechtsvorschlag vom 17.03.2022 in der Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ (Zahlungsbefehl vom tt.mm.2022) im Umfang von CHF 61'406.90 nebst Zins zu 1.5 % seit tt.mm.2022 zu beseitigen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Beklagten."

2.2.

Mit Klageantwort vom 2. November 2023 stellte der Beklagte folgende Anträge:

- " 1.
Die Klage vom 29.06.2023 sei vollumfänglich abzuweisen.
2.
Die Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ sei aufzuheben.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten des Klägers."

2.3.

Mit Replik vom 16. April 2024 bzw. Duplik vom 5. September 2024 hielten die Parteien an ihren bisherigen Begehren fest.

2.4.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. Oktober 2024 vor dem Bezirksgericht Laufenburg wurden die Zeugen F._____, G._____, H._____ und I._____ sowie die Parteien befragt. Zudem konnten die Parteien ihre Schlussvorträge halten.

2.5.

Mit Entscheid vom 23. Dezember 2024 erkannte das Bezirksgericht Laufenburg, Zivilgericht, was folgt:

" 1.
1.1.
In teilweiser Guttheissung der Klage wird der Beklagte verpflichtet, dem Kläger Fr. 61'129.90 nebst Zins zu 5 % seit tt.mm. 2022 zu bezahlen.

1.2.
In der Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ (Zahlungsbefehl vom tt.mm. 2022) wird der Rechtsvorschlag in der Höhe von Fr. 61'129.90 nebst Zins zu 1.5 % seit tt.mm. 2022 beseitigt.

1.3.
Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2.
Der Beklagte hat dem Kläger die Pauschale für das friedensrichterliche Schlichtungsverfahren von Fr. 300.00 zu ersetzen.

3.
3.1.
Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr von	Fr.	5'000.00
b) den Kosten der Beweisführung von	Fr.	774.00
c) den Kosten für die Übersetzung von	Fr.	<u>0.00</u>
Total	Fr.	5'774.00

Die Entscheidgebühr erhöht sich um Fr. 1'665.00. Der Beklagte hat dem Gericht diesen Betrag nachzuzahlen.

3.2.
Die Gerichtskosten werden dem Beklagten auferlegt. Sie werden mit dem Vorschuss des Klägers von Fr. 5'000.00 verrechnet. Der Beklagte hat dem Kläger Fr. 5'000.00 direkt zu ersetzen.

3.3.
Der Beklagte hat dem Gericht Fr. 774.00 nachzuzahlen.

4.
4.1.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 13'356.40 (inkl. Mehrwertsteuer von Fr. 1'000.80) zu bezahlen.

4.2.

Der Beklagte hat seine Parteikosten selbst zu tragen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 14. April 2025 zugestellten, vollständig begründeten Entscheid erhob der Beklagte am 26. Mai 2025 Berufung mit den folgenden Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 23.12.2024 (OZ.2023.1) sei vollumfänglich aufzuheben. Stattdessen sei wie folgt zu entscheiden;

1.

Die Klage vom 29.06.2023 wird abgewiesen.

2.

Das Gesuch um Rechtsöffnung vom 29.06.2023 in der Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ wird abgewiesen.

3.

Die Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ wird im Umfang von Fr. 61'406.90 nebst Zins aufgehoben.

4.

Die Gerichtskosten und die Kosten des Schlichtungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

5.

Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 17'600.55 zu bezahlen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten des Klägers eventualiter zulasten des Kantons Aargau."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 15. August 2025 beantragte der Kläger die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

3.3.

Mit Eingaben vom 3. September 2025 (Beklagter) und 18. September 2025 (Kläger) nahmen die Parteien je Stellung zu den Eingaben der Gegenpartei.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1. Rechtsmittelvoraussetzungen

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

2.

2.1. Berufungsgründe

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

2.2. Begründungsobliegenheit

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinandergesetzt (REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Zu begründen bedeutet, aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt. Allgemeine Kritik am vorinstanzlichen Entscheid genügt nicht. Auch mit blossen Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, wird dem Begründungserfordernis nicht Genüge getan (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1, Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2016 vom 12. April 2017 E. 2.3, 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; REETZ, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; HUNGERBÜHLER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, N. 31 zu Art. 311 ZPO). Der Berufungskläger hat dem angefochtenen Entscheid vielmehr eine Gegenargumentation entgegenzustellen (HURNI, der Rechtsmittelprozess der ZPO, ZBJV 2020, S. 74 ff.). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese 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 (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.3. Noven

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 Substantiierungs- und Beweislast trägt (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2).

2.4. Verhandlung vor Obergericht

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

3.

3.1. Verletzung des rechtlichen Gehörs

Der Beklagte bringt an verschiedenen Stellen seiner Berufung vor, die Vorinstanz habe sich nicht mit dem Vorbringen des Beklagten auseinandergesetzt, weshalb sie seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe (vgl. Berufung, S. 18, 22, 26, 44 und 52).

Zwar ist der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt. Die Wahrung des rechtlichen Gehörs stellt aber keinen Selbstzweck dar. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 147 III 586 E. 5.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_465/2024 vom 29. April 2025 E. 3.3). Die Rüge einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör verlangt somit von der das Rechtsmittel führenden Partei, anzugeben, welche Vorbringen sie in das Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können. So wird verhindert, dass eine Rückweisung zum blossen Leerlauf wird, weil die betroffene Partei gar nichts Weiteres zu sagen hat (Urteil des Bundesgerichts 4A_465/2024 vom 29. April 2025 E. 3.3, 4A_201/2021 vom 26. November 2021 E. 1.3 m.w.N.).

Da der Beklagte nirgends ausführt, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs für den Ausgang des vorinstanzlichen Verfahrens relevant gewesen sein könnte – er leitet lediglich her, weshalb eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs vorliegt –, genügt er den Anforderungen an die Begründung seiner Berufung diesbezüglich nicht (vgl. E.2.2 oben) und ist darauf nicht weiter einzugehen. Im Übrigen ist die Vorinstanz in den wesentlichen Punkten im Vergleich zu den allenfalls übergangenen Ausführungen des Beklagten zum gegenteiligen Schluss gelangt, womit sie diese zumindest implizit verneinte bzw. für nicht entscheidewesentlich erachtete. Schliesslich war es dem Beklagten ohne Weiteres möglich, den angefochtenen Entscheid anzufechten.

3.2. Hausschwamm

3.2.1. Entscheid der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, mangels einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung kämen einzig die gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung (angefochtener Entscheid E. 4.1.2). Es sei erstellt, dass eines der beiden auf dem streitgegenständlichen Grundstück stehenden Gebäude mit massivem Hausschwamm befallen gewesen sei und dessen Sanierung Kosten in der Höhe von Fr. 105'653.85 verursacht habe (angefochtener Entscheid E. 4.2.7.1). Es möge zwar sein, dass der Beklagte der Sanierung nicht direkt zu Beginn der Arbeiten explizit zugestimmt habe. Jedoch habe er Kenntnis der Sanierungsmaßnahmen im August 2020 gehabt. Er sei über deren Ausmass informiert gewesen und habe nicht dagegen opponiert. Zudem sei erwiesen, dass der Beklagte der Sanierung nachträglich zugestimmt habe. Einerseits habe er am 3. Januar 2023 eine Überweisung über Fr. 50'000.00 mit dem Zahlungsvermerk "Rechnung Hausschwamm" auf das gemeinsame Liegenschaftskonto getätigt, was eine konkludente Einwilligung des Beklagten, sich an den Kosten hälftig zu beteiligen, zeige. Dass es sich dabei um ein Missverständnis gehandelt habe, sei nicht nachvollziehbar. Andererseits habe der Beklagte zusammen mit dem Kläger im Schlichtungsgesuch vom 14. April 2022 von der Gebäudeversicherung einen Betrag in der Höhe von Fr. 77'053.85 gefordert. Da er ebenfalls als Kläger aufgetreten sei, müsse spätestens ab da von einer nachträglichen Einverständniserklärung ausgegangen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Beklagte gemäss eigenen Aussagen auch an der Schlichtungsverhandlung anwesend gewesen sei. Sodann sei dem Schlichtungsgesuch zu entnehmen, dass die Parteien davon ausgegangen seien, dass sie den Schaden ohne Versicherungsdeckung allein zu tragen hätten und dass der Hausschwamm umgehend beseitigt werden müssen. Es sei widersprüchlich, wenn der Beklagte nun behauptete, er sei nicht informiert gewesen und habe der Sanierung nicht (auch nicht nachträglich) zugestimmt. Entsprechend habe sich der Beklagte im Umfang seines hälftigen Miteigentumsanteils an den Kosten der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten im Zusammenhang mit einem Hausschwammbefall zu beteiligen (angefochtener Entscheid E. 4.2.7.2).

Im Übrigen erwog die Vorinstanz, sie ziehe die Notwendigkeit, sofort gegen den aggressiven Hausschwammbefund vorzugehen, nicht in Zweifel, weil

die Zerstörkraft des Hausschwamms auch die Statik eines Holzhauses bzw. eines Hauses mit einem hohen Holzanteil in Mitleidenschaft ziehe. Angesichts der Dringlichkeit und des Ausmasses des Hausschwammbefundes sei daher eine Zustimmung des Beklagten gar nicht notwendig gewesen (angefochtener Entscheid E. 3.2).

3.2.2. Rechtliches

3.2.2.1.

3.2.2.1.1.

Gemeinschaftliches Handeln mehrerer Personen setzt grundsätzlich eine vorgängige Bildung eines gemeinschaftlichen Willens voraus (SCHNEIDER, Das schweizerische Miteigentumsrecht, 1973, S. 118). Resultat dieses Willensbildungsprozesses ist der Beschluss (SCHNEIDER, a.a.O.). Dabei handelt es sich um ein zwei- oder mehrseitiges Rechtsgeschäft, das die Entscheidung in einer gemeinsamen Angelegenheit einer Personenmehrheit dient (VON TUHR/PETER, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, Band I, 3. Aufl. 1979, S. 145 m.w.N.; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band 1, 11. Aufl. 2020, N 132 f.; BK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, 2022, N. 62 zu Art. 647). Die Beschlussfassung erfolgt mittels Abgabe von Erklärungen durch die Stimmenden (VON TUHR/PETER, a.a.O., S. 145). Das Gesetz kennt hinsichtlich der Beschlussfassung im Miteigentumsrecht keine Verfahrensregeln, sodass in Anwendung von Art. 11 OR i.V.m. Art. 7 ZGB grundsätzlich Formfreiheit herrscht, womit mündliche und schriftliche Beschlussfassung zulässig ist (BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, 7. Aufl. 2023, N. 32 i.f. zu Art. 647; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 55 und 68 zu Art. 647; SCHNEIDER, a.a.O., S. 132). Eine Willensbildung setzt indessen genügende Informationen voraus (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 39 zu Art. 647; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 61 zu Art. 647). Der Beschluss bedarf, Einstimmigkeitsquorum vorbehalten, keiner Einigung, sondern nur der Stimmenmehrheit. Der Wille der Mehrheit ist auch für die überstimmten und abwesenden Beteiligten massgebend (VON TUHR/PETER, a.a.O., S. 145). Keine Mehrheiten können herbeigeführt werden, wenn die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer zählt. Können sich die Berechtigten in solchen Fällen nicht einstimmig verständigen, bleiben der Gemeinschaft jene Handlungen verwehrt, die Mehrheitsbeschlüsse verlangen und nicht über Art. 647 Abs. 2 ZGB erwirkt werden können (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 37 zu Art. 647; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 66 zu Art. 647).

Der Beschluss gilt also als Wille der Miteigentümer, weshalb er – je nach Gegenstand des Beschlusses – gewisse Mehrheiten für sein Zustandekommen verlangt (SCHNEIDER, a.a.O., S. 119). Bauliche Massnahmen im Miteigentum bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Miteigentümer, wobei für unterschiedliche Massnahmen (notwendige, nützliche, luxuriöse) unterschiedliche Beschlussquoren gelten (Art. 647c ff. ZGB; BGE 147 III 553 E. 5.2).

3.2.2.1.2.

Keine vorgängige Beschlussvoraussetzung setzen jedoch Individualrechte der Miteigentümer voraus, insbesondere die Ergreifung dringender Massnahmen nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren (BGE 147 III 553 E. 5.2 f.; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 137 zu Art. 647; SCHNEIDER, a.a.O., S. 128; THURNHERR, *Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum*, 2010, N. 429). Solche Sofortmassnahmen sind immer notwendige Massnahmen i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 bzw. 647c ZGB, bedürfen aufgrund ihrer Dringlichkeit jedoch keines vorgängigen Beschlusses und auch keiner Gerichtsanordnung. Nicht alle notwendigen Massnahmen sind aber dringend i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB (BGE 147 III 553 E. 5.2; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 138 f. zu Art. 647; THURNHERR, a.a.O., N. 131 und 144). Notwendige Massnahmen nach Art. 647 Abs. 2 ZGB sind alle Massnahmen baulicher oder nicht baulicher Art, die das Miteigentumsobjekt vor irgendwelcher Verschlechterung (Zerfall, Verwahrlosung, Zerstörung etc.) bewahren (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 49 ff. zu Art. 647).

Dringend i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ist eine Massnahme dann, wenn sie keinen Aufschub erlaubt, ohne dass ernsthaft und vernünftigerweise mit der Verwirklichung drohenden Schadens oder der Vergrösserung bereits eingetretenen Schadens an der Sache gerechnet werden muss (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 58 zu Art. 647; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 139 zu Art. 647; THURNHERR, a.a.O., N. 145). Massstab ist, ob ein vernünftiger Mensch unter denselben Umständen mit seinem Eingreifen nicht länger zugewartet hätte (BGE 147 III 553 E. 5.2; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 144 zu Art. 647; SCHNEIDER, a.a.O., S. 98; THURNHERR, a.a.O., N. 145). Als Relation ist die Dauer des Einholens eines Beschlusses der anderen Miteigentümer bzw. das Einholen einer im summarischen Verfahren zu ergehenden (vgl. Art. 249 lit. d Ziff. 1 ZPO) gerichtlichen Anordnung nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB heranzuziehen (SCHNEIDER, a.a.O., S. 99; vgl. auch THURNHERR, a.a.O., N. 145 i.f.). Bei der Beurteilung der Dringlichkeit ist kein allzu strenger Massstab anzusetzen (ZK ZGB-WERMELINGER, 2. Aufl. 2019, N. 128 zu Art. 712a). Nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB dürfen nur solche Massnahmen ergriffen werden, die den Schadenseintritt oder die Schadensvergrösserung verhindern (THURNHERR, a.a.O., N. 147). Hierzu kann beispielsweise die Reparatur einer geborstenen Leitung (BGE 147 III 553 E. 5.2) oder das Errichten eines Notdachs über ein vom Unwetter zerstörtes Dach (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 56 zu Art. 647) zählen. Die dauerhafte Behebung der Schadensursache zählt demgegenüber nicht dazu (Kantonsgericht Luzern, 1B 14 53 vom 12. November 2014 E. 4.2 [LGVE 2014 I Nr. 13]; THURNHERR, a.a.O., N. 147). Die Gesamtanierung eines Dachs ist daher nicht dringend i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, wenn Notmassnahmen einstweilen ausreichen (WERMELINGER, a.a.O., N. 128a zu Art. 712a).

3.2.2.2.

Nach Art. 649 ZGB tragen die Miteigentümer, wo es nicht anders bestimmt ist, die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, im Verhältnis ihrer Anteile. Hat ein Miteigentümer solche Auslagen über seinen Anteil hinaus getragen, kann er von den anderen nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen (Art. 649 Abs. 2 ZGB). Insbesondere erfolgt die berechnete, einseitige Anordnung von Sofortmassnahmen nach Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB auf Kosten aller Miteigentümer. Überschreitet der einzelne Miteigentümer indessen seine Kompetenzen, etwa weil er einseitig notwendige bauliche Massnahmen anordnet, ohne dass diese dringend i.S.v. Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB sind, so hat er grundsätzlich auch die Kosten alleine zu tragen (BRUNNER/WICHTERMANN, a.a.O., N. 59 zu Art. 647; GRAHAM-SIEGENTHALER, a.a.O., N. 142 und 148 zu Art. 647; SCHNEIDER, a.a.O., S. 98; THURNHERR, a.a.O., N. 155 ff.). Die übergangenen Miteigentümer können die angemessenen Massnahmen nachträglich jedoch genehmigen, womit die gewöhnlichen Kostenverteilungsregeln zur Anwendung gelangen (SCHNEIDER, a.a.O., S. 147).

3.2.3. Würdigung

3.2.3.1. Sachverhalt

Der Beklagte bringt zahlreiche Rügen hinsichtlich der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung vor, die vorab zu untersuchen sind:

3.2.3.1.1. "Keine Behauptung einer Zustimmung"

Der Beklagte macht geltend, eine hälftige Kostenbeteiligung seinerseits sei nur geschuldet, wenn er entweder den vorgenommenen Arbeiten zugestimmt habe oder ein Fall von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB vorliege. Weder das eine noch das andere sei der Fall (Berufung Ziff. II.3.2). Die Vorinstanz hätte nicht von einer Zustimmung des Beklagten ausgehen dürfen, da der Kläger eine solche nie behauptet habe. Gleichzeitig habe der Beklagte ausdrücklich behauptet, er sei mit den Sanierungsarbeiten nicht einverstanden gewesen (Berufung Ziff. II.3.3.1).

Soweit der Beklagte mit seiner Rüge darauf aufmerksam machen will, die Parteien hätten vorgängig der Anordnung der den Hausschwamm betreffenden Sanierungsmassnahmen keinen Beschluss gefasst, so hat die Vorinstanz solches auch nicht festgestellt. Sie erwog vielmehr, der Beklagte habe während der laufenden Sanierungsarbeiten konkludent zugestimmt bzw. im Nachhinein seine Zustimmung erteilt. Dem Beklagten ist zwar beizupflichten, dass er im vorinstanzlichen Verfahren ausführte, er sei mit den Sanierungsarbeiten betreffend den Hausschwamm nicht einverstanden gewesen (act. 32, 125 und 127). Die Frage, ob hinsichtlich der Sanierungsarbeiten betreffend den Hausschwamm ein gültiger Beschluss zustande gekommen ist oder der Beklagte zumindest nachträglich die angefallenen

Kosten genehmigte, ist allerdings eine Rechtsfrage. Tatfrage ist einzig, wie sich der Beklagte konkret verhalten hat. Die Subsumtion dieses Verhaltens unter die einschlägigen Rechtsnormen ist als Rechtsanwendung von den Parteien weder zu behaupten noch zu bestreiten (vgl. SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? und was tun?, Anwaltsrevue 10/2019, S. 444; SCHNEUWLY, Parteivorbringen in den einzelnen Verfahrensabschnitten des ordentlichen, erstinstanzlichen Zivilverfahrens, SJZ 2023, S. 351, je m.w.N.). Die Rüge des Beklagten zielt daher ins Leere.

3.2.3.1.2. "Kenntnisstand des Beklagten"

Der Beklagte rügt weiter, der Kläger habe nie behauptet, ihn über die zu erwartenden Kosten informiert zu haben. Es sei auch nicht substantiiert worden, wann genau der Kläger den Beklagten auf welche Weise über welche konkreten Arbeiten informiert habe. Weil der Kläger seinen Substantiierungspflichten nicht nachgekommen sei, müsse der Tatsachenvortrag des Beklagten als zugestanden gelten (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.2 i.V.m. Ziff. II.2). Der Beklagte übersieht, dass die Substantiierungsobliegenheit keinen Selbstzweck darstellt. Vielmehr steht die Substantiierung einerseits in einem Verhältnis zu den massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts und andererseits in einem Verhältnis zur Beweisabnahme, wie dem vom Beklagten nur unvollständig zitierten Urteil des Bundesgerichts 5A_304/2004 E. 3.1.3 entnommen werden kann. Der Beklagte legt in seiner Berufung weder dar, weshalb es für die Beweisabnahme oder zur Subsumtion notwendig gewesen wäre, dass der Kläger substantiierte, "wann genau er den Beklagten auf welche Weise über welche konkreten Arbeiten informiert haben will", sodass seine Rüge bereits den Begründungsanforderungen einer Berufung nicht genügt. Im Übrigen trifft der Vorwurf des Beklagten auch inhaltlich nicht zu, zumal der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren durchaus behauptete, den Beklagten zu Beginn und laufend informiert zu haben und ihm Rapporte, Fotos und weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt zu haben. Auch über die Kostensteigerung will der Kläger den Beklagten laufend informiert haben (vgl. nur act. 65 f.; vgl. auch act. 75). Der Beklagte anerkennt denn bspw. auch, vom Kläger am 12. August 2020 – also während der Sanierungsarbeiten – diverse Bilder von den Sanierungsarbeiten erhalten zu haben (Replikbeilagen 3 f., Berufung Ziff. II.3.2.3.2.2 auf S. 14).

Weiter macht der Beklagte geltend, der Kläger habe seine Behauptungen, wonach er den Beklagten zu Beginn und laufend informiert habe, nicht nachweisen können. Es sei völlig unhaltbar, wenn die Vorinstanz zum Ergebnis gelange, der Beklagte sei im August 2020 über das Ausmass der Arbeiten informiert gewesen. Vielmehr sei er so gut wie gar nicht informiert gewesen. Er habe weder gewusst, welcher Art die vorgenommenen Arbeiten noch wie hoch die mutmasslichen Kosten gewesen seien (Berufung Ziff. II 3.2.3.2.2). Dem Beklagten kann auch diesbezüglich nicht gefolgt werden: Er führt zunächst selbst aus, am 1. August 2020 aufgrund seiner

persönlichen Anwesenheit Kenntnis vom Hausschwammbefall genommen zu haben Berufung Ziff. II.3.2.3.2.2): "Ich war am ersten August da [...]" und "Wir wissen, dass es Hausschwamm ist [...]" (S. 14 und act. 214). Damit ist gleichzeitig seiner Rüge der Boden entzogen, wonach gar kein Hausschwammbefall vorgelegen habe (vgl. Berufung Ziff. II.3.4.3.1). Das Ausmass des sichtbaren Hausschwammbefalls kannte der Beklagte daher. Weiter ist erwiesen, dass der Beklagte am 12. August 2020 – einen Tag nach dem Beginn der Arbeiten der J. _____ gmbh (vgl. Klagebeilage 6; act. 117) und damit zeitnah – vom Kläger über die in Angriff genommenen Sanierungsarbeiten informiert wurde. Zwar wurden dem Beklagten die Bilder bloss kommentarlos per WhatsApp geschickt. Aus ihnen geht aber deutlich hervor, dass Teile des Gebäudes abisoliert und aus den Steinwänden ganze Stücke herausgebrochen wurden (Replikbeilage 3 f.; act. 70). Hinzu kommt, dass der Kläger aussagte, den Beklagten telefonisch über das immer grösser werdende Ausmass des Hausschwamms informiert zu haben und ihm, sobald er von der J. _____ gmbh Fotos erhalten habe, diese weitergeleitet habe (act. 213 f.). Die Aussage des Beklagten ist demgegenüber reichlich ungenau. Er verneinte nicht, vom Kläger die Fotos erhalten zu haben bzw. mit diesem über das immer grösser werdende Ausmass des Hausschwammes telefoniert zu haben. Er sagte bloss aus, er habe lange nichts gehört, dann nachgefragt und erst viel, viel später Informationen erhalten. Welche Zeiträume der Beklagte damit meinte, bleibt aber völlig unklar. Im Übrigen widerspricht diese Aussage dem Fakt, dass der Beklagte vom Kläger am 12. August 2020 und damit zeitnah über die Sanierungsarbeiten informiert wurde. Wenn der Beklagte ferner ausführt, er habe "eine Zeit lang" gar keine Informationen erhalten (act. 214), bedeutet dies gleichzeitig, dass er zur anderen Zeit, d.h. davor oder danach, eben solche Informationen erhalten hatte.

Vor diesem Hintergrund kann dem Beklagten nicht gefolgt werden, wenn er geltend macht, er sei im August 2020 nicht über das Ausmass bzw. die Art der Arbeiten informiert gewesen. Dass der Beklagte zu diesem Zeitpunkt noch keine genaue Kenntnis der Sanierungskosten hatte, wie er es ausführt, hat die Vorinstanz gar nicht erst festgestellt und ergibt sich alleine schon aus dem Umstand, dass die J. _____ gmbh nach Aufwand abrechnete, weshalb die Sanierungskosten zu Beginn der Arbeiten naturgemäss noch nicht feststehen konnten. Die Vorinstanz ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, dass der Beklagte bereits im August 2020 von den Sanierungsmassnahmen betreffend den Hausschwamm und deren Ausmass Kenntnis hatte.

3.2.3.1.3. "Kein Opponieren"

Der Beklagte macht weiter geltend, die Vorinstanz habe durch ihre Annahme, er habe nicht gegen die Arbeitsausführung opponiert, den Verhandlungsgrundsatz verletzt, weil der Kläger dies nie behauptet habe. Vielmehr habe der Kläger die Behauptung des Beklagten, eine Sanierung dürfe

erst eingeleitet werden, wenn die Versicherung die Kostengutsprache dafür erteilt habe, nie bestritten. In seiner Befragung habe der Beklagte zudem ausgesagt, dass Sanierungsarbeiten erst angegangen werden könnten, wenn sich die Gebäudeversicherung beteilige (Berufung Ziff. II3.2.3.2.5).

Mit diesen Ausführungen versteht der Beklagte den angefochtenen Entscheid falsch. Die Vorinstanz hielt nicht etwa fest, der Beklagte habe sich von Beginn weg der klägerischen Ansicht angeschlossen. Dementsprechend stellte die Vorinstanz auch nicht fest, die Parteien hätten vorgängig zu den ausgeführten Sanierungsmassnahmen einen einstimmigen Miteigentümerbeschluss gefällt, sondern erwog: "Es mag sein, dass der Beklagte der Sanierung nicht direkt zu Beginn der Arbeiten explizit zugestimmt hat, [...]". Hingegen erwog die Vorinstanz, dass der Beklagte, nachdem er im August 2020 über die konkreten Sanierungsarbeiten informiert worden sei, gegen diese nicht opponiert habe. Dass dies der Fall gewesen wäre, behauptet selbst der Beklagte nicht und wurde vom Kläger im vorinstanzlichen Verfahren auch behauptet, als er ausführte, der Kläger habe nie ohne vorgängige sofortige Information [des Beklagten] gehandelt, eine Reaktion des Beklagten sei aber jeweils ausgeblieben oder habe sich auf eine pauschale Verneinung des aufgezeigten Bedarfs beschränkt (act. 60). Aus der diesbezüglich beantragten Parteibefragung (act. 60 i.V.m. act. 3) lässt sich sodann entnehmen, dass der Beklagte zwar aussagte, er habe die Sanierung zu Beginn nur unter der Bedingung der Involvierung der Gebäudeversicherung gewollt (act. 214 f.). Der Beklagte sagte aber nie aus, er habe sich noch während oder nach den ausgeführten Sanierungsmassnahmen dagegen gewehrt bzw. opponiert. Der Kläger führte demgegenüber aus, der Beklagte habe nie gesagt: "Stopp, wir machen nicht weiter, bis das [mit der Gebäudeversicherung] geklärt ist", oder ein Veto eingelegt. Der Beklagte habe nie gesagt: "Stopp, halt, hier mache ich nicht mit" (act. 214 f.). Insoweit der Beklagte andeutet, er habe bei den sich im Streit liegenden Gebäudeversicherungen interveniert, ist damit jedenfalls keine Opposition gegen die Sanierungsmassnahmen gemeint. An der entsprechenden Stelle führte der Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren nämlich aus, dass er bei den beiden sich im Streit liegenden Gebäudeversicherungen deshalb intervenierte, weil sich diese über deren Zuständigkeit uneinig gewesen seien. Nachdem der Beklagte Druck gemacht habe, habe die C._____ AG dann aber ihre Zuständigkeit bejaht und der Beklagte habe dem Kläger gesagt, er solle sich an die C._____ AG wenden (act. 116). Damit hat sich der Beklagte auch hier nicht gegen die Sanierungsmassnahmen gewehrt, sondern hilfestellend dafür gesorgt, dass die Gebäudeversicherungen vorwärtsmachen.

3.2.3.1.4. "Überweisung von Fr. 50'000.00"

Gemäss dem Beklagten ist zwar die vorinstanzliche Feststellung, wonach der Beklagte am 3. Januar 2023 Fr. 50'000.00 mit dem Zahlungsvermerk "Rechnung Hausschwamm" auf das gemeinsame Liegenschaftskonto

überwiesen habe, sich dieses Geld aufgrund eines behaupteten Missverständnisses am 16. Januar 2023 aber wieder zurücküberwiesen habe, richtig. Die Vorinstanz begründe aber mit keinem Wort, weshalb das vom Beklagten vorgebrachte Missverständnis nicht nachvollziehbar sein solle. Das Vorliegen eines Missverständnisses habe der Kläger gar nicht substantiiert bestritten (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.3, S. 15-17). Dem Beklagten ist insoweit zuzustimmen, als der Kläger aufgrund des klaren Zahlungsvermerks eine versehentliche Überweisung durch den Beklagten zwar verneinte (act. 81). Dass die Überweisung der Fr. 50'000.00 auf einem Missverständnis zwischen dem Beklagten und seiner Rechtsvertreterin basierte (vgl. act. 136), bestritt der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren, wie der Beklagte zu Recht ausführt, aber nicht, jedenfalls nicht rechtzeitig. Ob die Zahlung des Beklagten im internen Verhältnis zu seiner Rechtsvertreterin auf einem Missverständnis beruhte, ist allerdings nicht relevant. Da auch der Beklagte nicht behauptete, der Kläger habe den Willen des Beklagten bzw. dessen Missverständnis tatsächlich erkannt, ist sein Verhalten jedenfalls objektiv nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Demnach hat der Beklagte seine Erklärung bzw. sein Verhalten so gelten zu lassen, wie es vom Adressaten nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N.). Massgebend ist also, wie der Kläger die Überweisung der Fr. 50'000.00 mit dem Zahlungsvermerk "Rechnung Hauschwamm" verstehen durfte und musste und nicht, ob diese Überweisung auf einem internen Missverständnis zwischen dem Beklagten und seiner Rechtsvertreterin beruhte. Es ist daher nicht entscheidend, dass die Vorinstanz das vom Beklagten hervorgebrachte Missverständnis fälschlicherweise nicht als gegeben, sondern als nicht nachvollziehbar erachtete.

Mit Verweis auf Art. 9 OR führt der Beklagte ferner aus, der Kläger habe von der Überweisung der Fr. 50'000.00 nicht vor deren Rücküberweisung auf den Beklagten Kenntnis genommen. Daher müsse die Überweisung unbeachtlich bleiben (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.3, S. 19). Damit bezieht sich der Beklagte indessen auf einen Sachverhalt, den die Vorinstanz nicht festgestellt hat. Der Beklagte macht auch nicht geltend, bereits im vorinstanzlichen Verfahren behauptet zu haben, der Kläger habe von der Überweisung der Fr. 50'000.00 keine Kenntnis erlangt, bevor der Beklagte sich dieses Geld wieder zurücküberwiesen habe. Ebenso fehlen Angaben darüber, weshalb es dem Beklagten trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen sein soll, diese Behauptung bereits vor erster Instanz vorzubringen. Solches ist auch nicht ersichtlich, da die Überweisung der Fr. 50'000.00 explizit Thema im vorinstanzlichen Verfahren war. Es handelt sich demnach um im Berufungsverfahren unzulässige Noven. Im Übrigen wurde die entsprechende Behauptung vom Kläger bestritten (Berufungsantwort Rz. 73) und der Beklagte nennt keinerlei Beweismittel dafür, dass der Kläger keine Kenntnis von der Überweisung der Fr. 50'000.00 hatte, bevor sich der Beklagte das Geld wieder zurücküberwies. Der Tatbestand von Art. 9 OR, wonach ein Antrag unbeachtlich bleibe, wenn dessen Widerruf dem

Antragsempfänger zuvor zur Kenntnis gebracht werde, liegt hier somit nicht vor. Auch ein Analogieschluss fällt deshalb ausser Betracht.

3.2.3.1.5. "Schlichtungsverfahren gegen die C._____ AG"

Der Beklagte führt aus, der Kläger habe im vorinstanzlichen Verfahren nicht substantiiert bestritten, dass das Schlichtungsgesuch gegen die Gebäudeversicherung ohne Zustimmung oder Kenntnis des Beklagten eingereicht worden sei. Der Kläger habe auch nicht behauptet, dass der Beklagte mit dessen Einreichung einverstanden gewesen sei. Indem die Vorinstanz dem Beklagten den Inhalt des Schlichtungsgesuchs entgegenhalte, verletze sie den Verhandlungsgrundsatz. Aus dem Beweisverfahren gehe zudem hervor, dass es der Kläger gewesen sei, der sich allein um "diese Dinge" gekümmert habe und das Schlichtungsgesuch gegen die Gebäudeversicherung ohne seine Zustimmung oder Kenntnis eingereicht worden sei (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.4).

Damit argumentiert der Beklagte erneut am vorinstanzlichen Entscheid vorbei, zumal diese einzig feststellte, dass der Beklagte zusammen mit dem Kläger im Schlichtungsverfahren gegen die Gebäudeversicherung den Betrag von Fr. 77'053.85 geltend gemacht habe (angefochtener Entscheid E. 4.2.7.2). Es ist dabei weder die Rede davon, dass der Beklagte vorgängig seine Zustimmung zur Einreichung des Schlichtungsgesuchs erteilt hatte, noch dass er davon Kenntnis hatte. Massgebend ist demgegenüber, dass der Kläger behauptete, der Beklagte sei an der Schlichtungsverhandlung anwesend und bereits davor informiert gewesen (act. 72). Er habe die in Rechnung gestellten Aufwendungen gegenüber der Gebäudeversicherung eingeklagt (act. 75). Selbst wenn dies der Beklagte bestritten hätte, ergäbe sich aus der Replikbeilage 7, dass er spätestens am 20. April 2022 von der Schlichtungsverhandlung am 16. Mai 2022 und damit auch vom Schlichtungsverfahren und dessen Inhalt Kenntnis hatte, andernfalls er nicht einfach einen für ihn passenden Termin gewählt, sondern nach dem Zweck des Termins gefragt hätte. Aus der Replikbeilage 7 und seiner Befragung geht zudem hervor, dass der Beklagte an der Schlichtungsverhandlung gegen die Gebäudeversicherung anwesend war und er dabei zusammen mit dem Kläger ihren gemeinsamen Standpunkt vertreten hatte (act. 219). Spätestens zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte demnach mit dem Schlichtungsverfahren und dem im Schlichtungsgesuch niedergeschriebenen Standpunkt der Parteien einverstanden, weshalb die vorinstanzliche Feststellung, wonach der Beklagte im Schlichtungsverfahren gegen die Gebäudeversicherung den Betrag von Fr. 77'053.85 geltend gemacht habe, nicht zu beanstanden ist.

3.2.3.2. Nachträgliche Zustimmung

Wie bereits ausgeführt, hat der Beklagte entsprechend seinem Miteigentumsanteil die Hälfte der Sanierungskosten zu tragen, wenn die Parteien hierüber entweder vorgängig einen Beschluss gefällt haben, der Kläger

sich auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB stützen kann oder der Beklagte die Sanierungsmassnahmen bzw. deren Kosten nachträglich genehmigt (vgl. vorne E. 3.2.2).

Einen vorgängigen Beschluss der Parteien stellte die Vorinstanz nicht fest und ein solcher ist auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz kam jedoch zum Schluss, der Beklagte habe der Sanierung nachträglich zugestimmt. Hierfür bediente sich die Vorinstanz dreier Umstände: Erstens habe der Beklagte nie gegen die Sanierung opponiert, nachdem diese eingeleitet worden war, obwohl er davon Kenntnis hatte. Zweitens habe der Beklagte Fr. 50'000.00 auf das gemeinsame Liegenschaftskonto überwiesen. Drittens habe der Beklagte zusammen mit dem Kläger von der Gebäudeversicherung Fr. 77'053.85 – entsprechend der Rechnung der J. _____ gmbh – geltend gemacht. Nachdem die Sachverhaltsrügen des Beklagten nicht erfolgreich waren (vgl. vorne E. 3.2.3.1), stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz aus diesen drei Elementen zu Recht auf eine nachträgliche Genehmigung des Beklagten geschlossen hat. Dass der Kläger tatsächlich erkannt habe, der Beklagte wolle die Ausgaben für die Sanierung nachträglich nicht genehmigen, behauptet der Beklagte nicht. Sein Verhalten ist demnach objektiv nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Danach hat der Beklagte sein Verhalten so gelten zu lassen, wie es vom Kläger als Adressaten nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N.). Hauptauslegungsmittel bei konkludentem Verhalten ist der allgemeine Sinngehalt eines sozialtypischen Verhaltens (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 1211). Dabei sind die drei genannten Umstände – anders als in der Berufung der Eindruck erweckt wird – nicht gesondert, sondern in ihrer Gesamtheit zu betrachten, da es das Zusammenspiel dieser drei Umstände ist, das vom Kläger als Verhalten des Beklagten verstanden werden musste.

Zugunsten des Beklagten ist zunächst davon auszugehen, dass dieser dem Kläger vor der Inangriffnahme der Sanierung sagte, es dürfe mit der Sanierung nicht begonnen werden, bevor nicht die Gebäudeversicherung Kostengutsprache erteilt habe (act. 214). Da eine solche Kostengutsprache nicht erhältlich gemacht werden konnte, musste dem Kläger vor der Beauftragung der Sanierungsarbeiten eigentlich klar gewesen sein, dass der Beklagte mit der Sanierung des Hausschwammbefalls nicht einverstanden war. Dass der Kläger die Sanierung dennoch in Auftrag gab, ist auf seine im vorliegenden Verfahren strittige Ansicht zurückzuführen, es habe sich um dringliche Massnahmen gehandelt, die keinen Aufschub geduldet hätten (vgl. act. 4, 74 f.). Fraglich ist, ob das spätere Verhalten des Beklagten vom Kläger als nachträgliche Genehmigung verstanden werden durfte und musste. Auffällig ist das Verhalten des Beklagten zunächst insoweit, als er trotz laufender Information durch den Kläger nicht gegen dessen Vorgehen und die laufenden Sanierungsarbeiten protestierte. Wenn der Kläger dem Beklagten am 12. August 2020 – elf Tage, nachdem der

Hausschwammbefall gemeinsam vor Ort besichtigt worden war und sich alle (auch der Beklagte) einig waren, dass etwas gemacht werden musste (vgl. act. 113 und 214) und ein Tag, nachdem die Sanierungsarbeiten begonnen hatten – Bilder von den Sanierungsarbeiten per WhatsApp schickt, dann wäre unter normalen Umständen vom Beklagten zu erwarten gewesen, dass er zumindest kurz gegen die Sanierung protestiert hätte, wenn er nach wie vor nicht einverstanden gewesen wäre. Der Beklagte antwortete jedoch nicht. Auch sonst intervenierte er nicht gegen die Sanierungsmassnahmen, obwohl er von diesen Kenntnis hatte. Typisches Verhalten einer Person, die mit den Sanierungsarbeiten nicht einverstanden gewesen wäre, wäre deren Ablehnung bzw. ein entsprechender Protest gewesen. Ähnliches gilt hinsichtlich des von der Vorinstanz nicht beachteten E-Mail-Verkehrs zwischen den Parteien vom Januar 2022 (Klagebeilage 9). Darin führte der Beklagte in Bezug auf die "Rechnungen Hausschwam[m]" aus, er dürfe den Betrag, wobei weiter oben von Fr. 53'528.90 die Rede ist, momentan nicht bezahlen, erst nach der Scheidung, andernfalls er sich strafbar mache. Zudem solle zunächst die Antwort der Versicherung abgewartet werden, andernfalls die Parteien nur Geld hin und her schieben würden (vgl. act. 5; Klagebeilage 9). Der Beklagte hat gegenüber dem Kläger also selbst nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten und in Kenntnis seines hälftigen Anteils nicht gesagt, er schulde diesen Betrag nicht oder er werde diesen Betrag nicht bezahlen, sondern bloss darauf hingewiesen, dass er den Betrag derzeit nicht zahlen dürfe. Hätte der Beklagte die Sanierungskosten nicht genehmigen wollen, wäre ein Widerspruch des Beklagten zu erwarten gewesen. Bezeichnend ist schliesslich die anschliessende Überweisung von Fr. 50'000.00 durch den Beklagten auf das gemeinsame Liegenschaftskonto vom 3. Januar 2023 mit dem Zahlungsvermerk "Rechnungen Hausschwamm" (Klagebeilage 5). Dem Beklagten mag zwar zuzustimmen sein, dass eine Überweisung nicht zwingend eindeutige Rückschlüsse auf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft ermöglicht (vgl. Berufung Ziff. II.3.2.3.2.3, S. 18). Er übersieht indessen, dass er die Überweisung mit dem Zahlungsvermerk "Rechnungen Hausschwamm" versah, womit ein Rückschluss auf die Sanierungskosten eindeutig möglich ist. Diese Überweisung wäre – aus der einzig massgebenden Sicht des Klägers – vom Beklagten nicht zu erwarten gewesen, wenn er nach Abschluss sämtlicher Sanierungsarbeiten und Feststehen der gesamten Sanierungskosten diese noch immer nicht hätte genehmigen wollen. Irrelevant ist das Argument des Beklagten, wonach er sich den Betrag nicht wieder zurücküberwiesen hätte, wenn er der Meinung gewesen wäre, er würde diesen Betrag schulden (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.3, S. 19), zumal es auf seine Meinung nicht ankommt, sondern einzig darauf, wie der Kläger das Verhalten des Beklagten verstehen durfte und musste. Richtig ist zwar, dass der überwiesene Betrag (Fr. 50'000.00) leicht tiefer lag als der hälftige Anteil des Beklagten an den gesamten Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 105'653.85 (Fr. 77'053.85 + 28'600.00 [Klagebeilagen 6 f.]; vgl. Berufung Ziff. II.3.2.3.2.3, S. 18). Die Kombination des Betrags von knapp 95 % des

hälftigen Anteils des Beklagten mit dem Zahlungsvermerk "Rechnungen Hausschwamm" und dem vorgängigen Hinweis des Beklagten, dass er seinen hälftigen Anteil erst nach der Scheidung zahlen dürfe, durften und mussten vom Kläger aber als Genehmigung der beiden Rechnungen der J. _____ gmbh und von H. _____ (Einzelunternehmen K. _____) verstanden werden. Im Übrigen schliessen Teilzahlungen nicht aus, mit dem gesamten Betrag einverstanden zu sein. Von einer "Blankozustimmung" seitens des Beklagten (vgl. Berufung Ziff. II.3.3.3, S. 28) kann dabei keine Rede sein, zumal dem Beklagten spätestens im Januar 2022 (Klagebeilage 9) klar war, wie hoch seine hälftige Beteiligung sein würde. Das fehlende Opponieren gegen die laufenden Sanierungsarbeiten, der fehlende Einspruch gegen die Forderung des Klägers an sich und die danach vom Beklagten tatsächlich vorgenommene Überweisung durften und mussten vom Kläger in einer Gesamtbetrachtung als nachträgliche Genehmigung der Sanierungskosten verstanden werden. Ein anderer Sinngehalt kann dem Verhalten des Beklagten nicht zuerkannt werden.

Am Gesagten ändert nichts, dass die Beteiligung des Beklagten am Schlichtungsverfahren gegen die Gebäudeversicherung weniger klar zu beurteilen ist. In diesem Verfahren ging es nämlich darum, die Sanierungskosten, nachdem diese entstanden waren, von der Gebäudeversicherung erstattet zu erhalten. Aus seiner blossen Teilnahme daran kann jedenfalls nicht auf eine Genehmigung der Sanierung geschlossen werden, zumal das Schlichtungsverfahren nicht das interne Verhältnis der Parteien, sondern das externe Verhältnis zur Gebäudeversicherung betraf. Auch die pauschale Aussage im Schlichtungsgesuch, wonach die vorliegenden Parteien davon ausgegangen seien, dass sie den Schaden ohne Versicherungsdeckung alleine zu tragen gehabt hätten (Duplikbeilage 16, S. 7), sagt nichts über das interne Verhältnis aus, wie der Beklagte richtig ausführt (Berufung Ziff. II.3.2.3.2.4, S. 24). Immerhin geht aus dem Verhalten des Beklagten anlässlich des Schlichtungsverfahrens gegen die Gebäudeversicherung auch nicht hervor, dass sich dieser nach wie vor der Sanierung widersetze bzw. die entsprechenden Kosten nicht genehmige. Damit lässt es sich ohne Widerspruch in Einklang mit seinem restlichen Verhalten bringen, wonach der Beklagte während der Sanierungsarbeiten nicht gegen diese opponierte, darauf hinwies, dass er seinen hälftigen Anteil erst nach der Scheidung zahlen dürfe und danach tatsächlich eine Zahlung von knapp 95 % seines rechnerischen Anteils mit dem Zahlungsvermerk "Rechnungen Hausschwamm" vornahm.

Angesichts der konkludenten nachträglichen Genehmigung der Sanierungsarbeiten und deren Kosten durch den Beklagten braucht nicht weiter darauf eingegangen zu werden, ob sich der Kläger auch auf Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB oder alternativ auf ungerechtfertigte Bereicherung bzw. Geschäftsführung ohne Auftrag (vgl. hierzu BGE 147 III 553 E. 4) stützen kann.

3.2.3.3. Zahlungen der Gebäudeversicherung und der Rechtsschutzversicherung

Der Beklagte macht geltend, die Gebäudeversicherung habe in dem gegen sie angestregten Verfahren vergleichsweise Fr. 10'000.00 bezahlt. Zusätzlich habe die Rechtsschutzversicherung weitere Fr. 10'000.00 im Sinne eines Prozessauskaufs bezahlt. Weil es sich dabei um einen "Ersatz für den materiellen Streitnutzen" gehandelt habe, seien beide Zahlungen an den Schaden durch den Hausschwammbefall anzurechnen (Berufung Ziff. II.3.6).

Der Beklagte führt diesbezüglich zunächst aus, der Kläger habe nicht oder nicht substantiiert bestritten, dass diese beiden Zahlungen à je Fr. 10'000.00 an die Rechnungen der J._____ gmbh und von H._____ (Einzelunternehmen K._____) anzurechnen gewesen wären und damit beiden Parteien hätten zugutekommen müssen (Berufung Ziff. II.3.6). Dabei übersieht er, dass es sich bei der Frage, wem die beiden Zahlungen zustehen, nicht um eine Tat-, sondern um eine Rechtsfrage handelt, die weder behauptet noch bestritten werden kann.

Auch hinsichtlich der Rüge, wonach es nicht darauf ankommen solle, dass einzig der Kläger Versicherungsnehmer der Rechtsschutzversicherung sei (Berufung Ziff. II.3.6), kann dem Beklagten nicht gefolgt werden: Die Zahlung der Rechtsschutzversicherung erfolgte offensichtlich aus dem Rechtsschutzversicherungsvertrag. Weil der Beklagte diesbezüglich weder Versicherungsnehmer noch Versicherter ist, ist er auch an den entsprechenden Fr. 10'000.00 nicht berechtigt. Daran ändert selbstredend nichts, dass es sich um einen Prozessauskauf handelte, womit ein Ersatz des materiellen Streitnutzens erfolgt sei, weil auch dieser Ersatz offensichtlich einzig hinsichtlich des versicherten Klägers erfolgt. Mit anderen Worten hat die Rechtsschutzversicherung einzig eine Versicherungsleistung an den Kläger erbracht – womit der Schaden aber nicht reduziert wird, sondern der Kläger seinen Schaden damit bloss teilweise decken kann – und nicht an den Beklagten.

Demgegenüber ist ebenso offensichtlich, dass die Zahlung der Gebäudeversicherung von Fr. 10'000.00 beiden Parteien als Miteigentümern und Versicherten zugutekommen muss (internes Verhältnis der Parteien), was unter den Parteien denn auch unumstritten ist (act. 73 und 125). Die Versicherungsleistung hat die Gebäudeversicherung unstrittig an Rechtsanwalt L._____ bezahlt, der das Schlichtungsgesuch gegen die Gebäudeversicherung verfasst hatte (act. 32; DB 16). Der Kläger behauptet in seiner Berufungsantwort nun, der Beklagte habe hiervon schon seinen Anteil – und fälschlicherweise auch einen Anteil an den von der Rechtsschutzversicherung überwiesenen Fr. 10'000.00 – erhalten. Zwar weist der Beklagte zu Recht darauf hin, dass diese Behauptung des Klägers im

Rechtsmittelverfahren als Novum unzulässig ist, zumal jegliche Angaben darüber fehlen, weshalb es dem Kläger trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen sein soll, diese Behauptung bereits vor erster Instanz vorzubringen (E. 2.3). Solches ist auch nicht ersichtlich, da die Fr. 10'000.00 explizit Thema im vorinstanzlichen Verfahren waren. Das prozessuale Verhalten des Beklagten (unter anderem die Bestreitung, die Hälfte der von der Gebäudeversicherung bezahlten Fr. 10'000.00 bereits erhalten zu haben; vgl. Eingabe des Beklagten vom 3. September 2025, S. 10) verstösst jedoch gegen Treu und Glauben nach Art. 52 Abs. 1 ZPO. Die Gerichte dürfen nicht einer ungerechten oder gewissenlos geführten Sache zum Sieg verhelfen (Urteil des Bundesgerichts 4A_33/2025 vom 6. Mai 2025 E. 6.3.1). Nachdem der Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren aussagte, die Gebäudeversicherung habe die Fr. 10'000.00 "uns", also auch dem Beklagten, ausbezahlt (act. 219), ist davon auszugehen, dass der Beklagte mindestens seine Hälfte (Fr. 5'000.00) daran bereits erhalten hat. Es wäre daher ungerecht und der Beklagte führte das vorliegende Verfahren gewissenlos, wenn er in diesem Umfang (Fr. 5'000.00) durch Abzug von der klägerischen Forderung noch einmal profitieren würde. Selbst wenn jedoch mit dem Beklagten davon auszugehen wäre, er hätte seinen Anteil an der Vergleichssumme der Gebäudeversicherung noch nicht erhalten, übersieht er, dass er genauso wenig behauptet hatte, Rechtsanwalt L. _____ habe die Fr. 10'000.00 an den Kläger überwiesen. Demnach hätte der Beklagte höchstens eine Forderung gegenüber Rechtsanwalt L. _____ nicht aber gegenüber dem Kläger und er kann daher seine Forderung auch nicht mit dem Anspruch des Klägers ihm gegenüber auf hälftige Beteiligung an den Sanierungskosten verrechnen (E. 3.2.3.1.5). Im Übrigen behauptete der Beklagte auch nicht, eine Verrechnungserklärung abgegeben zu haben, sodass sein Tatsachenvortrag jedenfalls nicht schlüssig ist. Eine automatische Reduktion des hälftigen Kostenanteils des Beklagten findet durch die Vergleichszahlung nicht statt, zumal es sich um unterschiedliche Forderungen handelt.

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die von der Gebäudeversicherung und der Rechtsschutzversicherung bezahlten Fr. 20'000.00 zu Recht nicht berücksichtigt.

3.3. Abrechnung R. _____ 2021

3.3.1. Entscheid der Vorinstanz

Hinsichtlich der Abrechnung R. _____ 2021 – sämtliche weiteren eingeklagten Forderungen (Anschaffung eines Kochherds, Anschaffung einer Spülmaschine mit Zubehör, Reparatur der defekten Dachrinne am kleinen Haus, Prämien der Gebäudeversicherung für das Jahr 2021, Sanierung der defekten Wasserleitung) – erwog die Vorinstanz zusammengefasst, der Beklagte habe seine Zustimmung erteilt und sich entsprechend gemäss seiner Wertquote hälftig an den Kosten zu beteiligen. Da in sämtlichen Fällen die Zustimmung beider Miteigentümer vorliege, sei die Dringlichkeit und

Notwendigkeit der Arbeiten nicht relevant (angefochtener Entscheid, E. 4.8). In Bezug auf die vom Beklagten im Eventualstandpunkt geltend gemachte Tilgung eines Teils der Forderung in der Höhe von Fr. 6'301.10 erwog die Vorinstanz, der Beklagte habe einzig seinen Anteil an der Rechnung für den Ersatz der defekten Wasserleitung (Klagebeilage 21) im Umfang von Fr. 277.00 bereits bezahlt. Bei den restlichen Fr. 6'024.10 handle es sich nicht um die Bezahlung der in Frage stehenden Forderungen, sondern um Zahlungen an den laufenden Unterhalt (angefochtener Entscheid E. 4.7.3 und 4.9.2.2).

3.3.2. Spülmaschine mit Zubehör

Die Vorinstanz stellte fest, der Beklagte sei mit der Anschaffung der Spülmaschine einverstanden gewesen bzw. diese sei sogar auf sein Anraten hin erfolgt. Er habe ausgesagt, nach einer Inspektion des Lebensmittelinspektorats sei nun der Zeitpunkt, an dem es eine Spülmaschine brauche. Der Beklagte sei ferner bei der Auswahl der Spülmaschine dabei gewesen. Die Spülmaschine inkl. Zubehör befänden sich zudem in den gemeinsam genutzten Räumlichkeiten. Der Beklagte habe der Anschaffung demnach zugestimmt, sodass er sich zur Hälfte an den Anschaffungskosten beteiligen müsse (angefochtener Entscheid E. 4.4.3).

Der Beklagte rügt, der Kläger habe im vorinstanzlichen Verfahren bestätigt, die Spülmaschine und das Zubehör seien für das Beizli. Der Beklagte habe ausgesagt, er nutze die Spülmaschine nicht, sondern wasche sein Geschirr von Hand ab. Das Gerät sei für die Gastronomie ausgelegt. Es dürfe nicht leichtfertig von einer konkludenten Zustimmung ausgegangen werden (Berufung Ziff. II.4.2). Damit argumentiert der Beklagte am angefochtenen Entscheid vorbei. Die Vorinstanz hielt ausdrücklich fest, die Spülmaschine sei auf Anraten des Beklagten bzw. mit dessen Zustimmung erfolgt (vgl. auch act. 228), sodass sie von einem Miteigentümerbeschluss ausging, was der Beklagte nicht als falsch rügt. Dementsprechend sind auch die Kosten nach Art. 649 ZGB von den Parteien je hälftig zu tragen. Im Übrigen führte der Beklagte auf Befragung hin aus, es stimme nicht ("falsche Aussage"), dass die Spülmaschine dem Beklagten gar nicht gehöre. Er habe einen Teil dafür bezahlt (act. 231). Im Übrigen gaukelt der Beklagte dem Gericht einen falschen Sachverhalt vor, wenn er ausführt, er nutze die Spülmaschine nicht. Zwar sagte der Beklagte zunächst tatsächlich aus, er nutze die Spülmaschine nicht, entlarvt sich auf Nachfrage hin aber gleich selber, als er aussagte, er und sein Sohn würden ihr Geschirr auch in die Spülmaschine stellen (act. 231).

Demnach ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Beklagte habe die Anschaffungskosten hälftig zu tragen, nicht zu beanstanden.

3.3.3. Dachrinne

Die Vorinstanz erwog unter anderem unter Bezug auf die Aussage des Zeugen I. _____, die Dachrinne am kleinen Haus sei defekt gewesen. Dies habe ein Handeln, um Schaden vom Gebäude fernzuhalten, notwendig gemacht. Der Beklagte bestreite dies nicht. Zwar sei er anfänglich mit der Auftragsvergabe nicht einverstanden gewesen, wie sich seiner E-Mail vom 4. Juli 2021 (Klagebeilage 19) entnehmen lasse. In seiner E-Mail vom 8. Juli 2021 habe der Beklagte dann aber, wenn auch widerwillig, seine nachträgliche Zustimmung erteilt. Die Aussage, "[w]enn du dies noch einmal machst, übernimmst du die Kosten alleine!!!", impliziere e contrario, dass er der Reparatur der Dachrinne letztlich doch zustimme, womit er sich auch an den Kosten entsprechend zu beteiligen habe. Die Offerte habe der Beklagte damals gekannt (angefochtener Entscheid E. 4.5.7).

Der Beklagte führt aus, es sei völlig lebensfremd, dem Kläger zuerst ganz deutlich die Ablehnung zum Auftrag kundzutun, um nur drei Tage später, nachdem der Kläger den Auftrag eigenmächtig vergeben habe, plötzlich damit einverstanden zu sein. Es sei viel naheliegender, dass der Beklagte mit einer etwas unglücklichen Wortwahl bloss habe klarstellen wollen, dass der Kläger nicht schalten und walten könne, wie es ihm gefalle. Aus dem Wortlaut der E-Mail vom 8. Juli 2021 könne kein eindeutiger Anhaltspunkt abgeleitet werden, auf den sich die Annahme der konkludenten Zustimmung des Beklagten stützen könnte (Berufung Ziff. II.4.3). Damit übersieht der Beklagte, dass es für die Auslegung seiner Handlungen nach dem Vertrauensprinzip nicht darauf ankommt, was er mit seinem Verhalten ausdrücken wollte, sondern wie der Kläger dieses verstehen durfte und musste (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N.). Im Übrigen hat die Vorinstanz aus der Kombination der beiden Antworten des Beklagten per E-Mail zu Recht auf dessen nachträgliche Genehmigung geschlossen. Es trifft zwar zu, dass der Beklagte – nachdem er vom Kläger mit E-Mail vom 13. Juni 2021 die Offerte des Spenglers für die Reparatur der Dachrinne des kleinen Hauses erhalten hatte – in seiner E-Mail vom 4. Juli 2021 zunächst schrieb, er sei damit nicht einverstanden. In seiner E-Mail vom 8. Juli 2021 – als der Beklagte mit E-Mail des Klägers vom 7. Juli 2021 von der eigenmächtigen Beauftragung des Spenglers durch den Kläger erfahren hatte – schrieb er dann aber, dass er das zwar nicht in Ordnung finde, wenn der Kläger Aufträge ohne Zustimmung des Beklagten vererbe. Der Zusatz, "[w]enn du dies noch einmal machst übernimm[s]t du die Kosten alleine!!!" (Klagebeilage 19), ist in diesem Zusammenhang aber durchaus als – letzte – Zustimmung seitens des Beklagten zu einer vom Kläger eigenmächtigen Vergabe eines Auftrags anzusehen. So durfte und musste der Kläger diese Aussage jedenfalls verstehen. Andernfalls wäre zu erwarten gewesen, dass der Beklagte klar kundtut, die Kosten nicht tragen zu wollen, indem er dem Kläger beispielsweise geantwortet hätte, dass er die Kosten nun alleine tragen müsse.

3.3.4. Kochherd und Gebäudeversicherung

Hinsichtlich der Anschaffung eines Kochherds und des Backofens (angefochtener Entscheid E. 4.3) und der Gebäudeversicherungsprämie für das Jahr 2021 (angefochtener Entscheid E. 4.6) wird die hälftige Kostenbeteiligung durch den Beklagten nicht angefochten (Berufung Ziff. II.4.1).

3.3.5. Tilgung

3.3.5.1. Entscheid der Vorinstanz

Die Vorinstanz verwarf – abgesehen von der Bezahlung von Fr. 277.00 für den Ersatz der defekten Wasserleitung (Klagebeilage 21) – die Einrede des Beklagten, die klägerische Forderung aus der "Abrechnung R. _____ 2021" bereits getilgt zu haben. Zwar habe der Beklagte am 9. Mai 2022 mit dem Zahlungsvermerk "Unterhalt R. _____ 2021" einen Betrag von Fr. 6'024.10 überwiesen (Antwortbeilage 14). Dabei handle es sich aber nicht um die Bezahlung der in Frage stehenden Forderungen, sondern um Zahlungen an den laufenden Unterhalt. Der Beklagte könne nicht aufschlüsseln, welche der konkret eingeklagten Beträge er damit bezahlt haben wolle. Solches ergebe sich auch nicht aus den konkreten Beträgen. Zudem habe er, als es beispielsweise um seinen hälftigen Anteil an der Rechnung M. _____ AG für den Ersatz der defekten Wasserleitung gegangen sei, dies im entsprechenden Zahlungsvermerk kenntlich gemacht ("Rechnung M. _____"). Eine Tilgung liege daher nicht vor (angefochtener Entscheid E. 4.9.1 und 4.9.2.2).

3.3.5.2. Parteistandpunkte

Der Beklagte führt aus, seine Zahlungen von Fr. 6'024.10 und Fr. 277.00 seien unbestritten geblieben. Er habe im vorinstanzlichen Verfahren behauptet, dass sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung über die Anrechnung der Fr. 6'301.10 (Fr. 6'024.10 + Fr. 277.00) auf die Abrechnung über Fr. 15'889.15 (Hälfte: Fr. 7'944.60) geeinigt hätten. Nachgewiesen sei auch, dass sich der Kläger am 9. Juni 2022 Fr. 6'301.10 mit dem Zahlungsvermerk "Anzahlung [des Beklagten], Schulden die er bei mir hat" auf sein privates Konto überwiesen habe. In der Folge habe der Beklagte noch Fr. 1'643.50 zu überweisen gehabt. Diese Überweisung habe der Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren ebenfalls behauptet. Der Kläger habe diese Zahlung nicht bestritten. Der Kläger habe auch nicht behauptet, weitere Forderungen gegenüber dem Beklagten zu haben, an welche die Fr. 6'024.10 angerechnet werden könnten. Der Kläger habe nicht behauptet, dass es sich dabei um eine Zahlung für den laufenden Unterhalt gehandelt habe. Folglich habe die Vorinstanz den Verhandlungsgrundsatz verletzt und es müsse von einer Tilgung in der Höhe von Fr. 7'944.60 (Fr. 6'024.10 + Fr. 277.00 + Fr. 1'643.50) ausgegangen werden. Der Beklagte müsse nicht aufschlüsseln, wie er auf die Höhe des überwiesenen Betrages komme. Es seien auch Teilzahlungen möglich. Im Übrigen mache der Kläger seine Forderungen unter dem Titel "Neuanschaffungen und Unterhalt" geltend (Klagebeilage 10). Mit seinem Zahlungsvermerk "Unterhalt

R. _____ 2021" habe der Beklagte darauf Bezug genommen. Das sei eine Erklärung des Beklagten i.S.v. Art. 86 Abs. 1 OR. Andernfalls wäre die Zahlung von Fr. 6'024.10 gemäss Art. 87 Abs. 1 OR an die zuerst betriebene Schuld anzurechnen. Dass der Kläger weitere Forderungen gegenüber dem Beklagten hätte, sei weder behauptet noch nachgewiesen (Berufung Ziff. II.4.4.2 [recte: II.4.5.2]).

Der Kläger bestreitet, dass der Beklagte die fehlenden Fr. 1'643.50 bereits überweisen habe (Berufungsantwort Rz. 182). Die Behauptungen des Beklagten seien in der Replik bestritten worden (Berufungsantwort Rz. 183). Die Fr. 6'024.10 würden weiteren Unterhalt betreffen (Berufungsantwort Rz. 184).

3.3.5.3. Rechtliches

Hat der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen, so ist er nach Art. 86 Abs. 1 OR berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will. Mangelt eine solche Erklärung, so wird gemäss Art. 86 Abs. 2 OR die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt. Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Quittung vor, regelt Art. 87 OR die Anrechnungsordnung. Danach ist die Zahlung auf die fällige Schuld anzurechnen, unter mehreren fälligen auf diejenige Schuld, für die der Schuldner zuerst betrieben worden ist, und hat keine Betreibung stattgefunden, auf die früher verfallene (Abs. 1). Sind sie gleichzeitig verfallen, so findet eine verhältnismässige Anrechnung statt (Abs. 2). Ist keine der mehreren Schulden verfallen, so wird die Zahlung auf die Schuld angerechnet, die dem Gläubiger am wenigsten Sicherheit darbietet (Abs. 3). Art. 86 OR ist nur anwendbar und der Schuldner nur zur Abgabe einer Erklärung nach dieser Bestimmung berechtigt, wenn mehrere selbstständige Schulden bestehen, die ihr eigenes rechtliches Schicksal haben. Andernfalls kommen die Regelungen für die Anrechnung von Teilzahlungen nach Art. 85 Abs. 1 OR zum Tragen. Bei der Anrechnungserklärung des Schuldners (Art. 86 Abs. 1 OR) handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung (Urteil des Bundesgerichts 4A_553/2021 vom 1. Februar 2023 E. 3.1).

Demnach hat der Schuldner zwar die erfolgte Zahlung nachzuweisen und trägt insoweit die Beweislast der Tilgung. Die Beweislast dafür, auf welche von mehreren Forderungen die Zahlung anzurechnen ist, trifft den Schuldner dagegen nur insoweit, als er sich gestützt auf Art. 86 OR auf eine von Art. 87 OR abweichende Anrechnung beruft. Dasselbe gilt für den Gläubiger, soweit dieser eine andere Anrechnung behauptet. Für den Fall, dass die Parteien selbst keine Zuordnung vorgenommen haben oder sich eine solche nicht nachweisen lässt, greift die in Art. 87 OR vorgesehene Regelung. Die Anrechnungsregeln ändern aber nichts an der Beweislast in

Bezug auf die Forderungen. Für den Bestand von Forderungen in einem Umfang, der die geleisteten Zahlungen überschreitet, trägt der Gläubiger die Beweislast. Denn die Frage der Anrechnung stellt sich grundsätzlich nur, wenn die Zahlungen nicht ausreichen, um alle Forderungen zu decken (Urteil des Bundesgerichts 4A_553/2021 vom 1. Februar 2023 E. 3.2).

3.3.5.4. Würdigung

Die Vorinstanz erachtete die Überweisung von Fr. 277.00 als erstellt und wies die Klage in diesem Umfang dementsprechend ab. Die hälftige Beteiligung des Beklagten am Ersatz der defekten Wasserleitung (Klagebeilage 21) ist daher nicht mehr Streitgegenstand. Auch die Überweisung des Beklagten von Fr. 6'024.10 ist unter den Parteien unbestritten. Dem Argument des Beklagten, seine Behauptung, weitere Fr. 1'643.50 überwiesen zu haben, sei vorinstanzlich unbestritten geblieben, ist demgegenüber zu widersprechen. Vielmehr führte der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren aus, der Beklagte habe vor Einreichung der Klage (29. Juni 2023) noch keinen Teil des Anspruchs des Klägers getilgt (act. 84). Obwohl bestritten, hat der Beklagte kein Beweismittel für seine zusätzliche Überweisung von Fr. 1'643.50 eingereicht, sodass seine Behauptung unbewiesen bleibt. Eine solche erscheint denn auch höchst zweifelhaft, zumal die Bestimmung dieses Betrags, wie sogleich ausgeführt wird, auf einer Einigung beruht, die unter dem Vorbehalt einer Gesamtlösung stand, die anschliessend nicht erzielt werden konnte.

Fraglich ist daher einzig, ob die Überweisung von Fr. 6'024.10 zusätzlich als Tilgung zu berücksichtigen ist. Diesbezüglich bestreitet der Kläger nicht, dass sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 24. August 2022 – wohl unter dem Vorbehalt eines Gesamtvergleichs – hinsichtlich der Abrechnung von R. _____ 2021 (Neuanschaffungen und Unterhalt) über den Gesamtbetrag von Fr. 15'889.15 (Fr. 17'160.00 [vgl. Klagebeilage 10] – Fr. 1'270.85 [betr. Zubehör für Spülmaschine]), wovon der Beklagte die Hälfte (Fr. 7'944.60) zu bezahlen habe, geeinigt hätten. Ebenfalls waren sich die Parteien einig, dass der Beklagte hiervon Fr. 6'301.10 – entsprechend den Fr. 6'024.10 + Fr. 277.00 – bereits bezahlt habe und damit noch Fr. 1'643.50 zu überweisen seien (Duplikbeilage 18). Daraus geht hervor, dass sich die Überweisung des Beklagten von Fr. 6'024.10 auf die eingeklagten Forderungen des Klägers hinsichtlich des Kochherds, der Spülmaschine, der Dachrinne und der Gebäudeversicherung bezogen hatte. Deutlich wird dies auch dadurch, dass der Beklagte die Überweisung mit dem Zahlungsvermerk "Unterhalt R. _____ 2021 von [Beklagter]" versah (Antwortbeilage 14) und dies einem Teil der Bezeichnung aus der Abrechnung R. _____ 2021 ("Neuanschaffungen und Unterhalt") entspricht (Klagebeilage 10), womit eine Erklärung i.S.v. Art. 86 OR vorliegt. Dass es unter den Parteien im Hinblick auf das Jahr 2021 noch andere auf Unterhaltszahlungen basierende Forderungen des Klägers gegenüber dem Beklagten gäbe bzw. gegeben hätte, zeigt der Kläger nicht nachvollziehbar auf. Im

Gegenteil: Auf der Abrechnung R._____ 2021 (Klagebeilage 10) hielt der Kläger zuvorderst fest: "Folgende Rechnungen vom 2021 sind von [Kläger] Bezahlt worden." – also keine weiteren. Auch einen Vorbehalt für weitere Unterhaltsrechnungen gibt es nicht. Ferner hielt der Kläger in seiner E-Mail vom 10. Januar 2022 an den Beklagten, in der er dem Beklagten erneut die Abrechnung R._____ 2021 zukommen liess, fest: "Im Anhang sende ich Dir nochmals die Kosten Abrechnung vom 2021 was ich alles Bezahlt habe" (Klagebeilage 9) – mehr also nicht. Auch daraus geht hervor, dass der Kläger im Jahr 2021 keine weiteren Unterhaltskosten bezahlte, für die er gegenüber dem Beklagten eine Forderung gehabt haben könnte, die der Beklagte mit der Zahlung von Fr. 6'024.10 hätte tilgen können. Zudem wurde nicht behauptet, dass die Parteien für weitere Unterhaltsaufwendungen eine separate Abrechnung führten. Mit dem Zahlungsvermerk "Unterhalt R._____ 2021 von [Beklagter]" konnte sich der Beklagte daher einzig auf die Abrechnung R._____ 2021 beziehen, sodass seine Überweisung auf die darin genannten Positionen anzurechnen ist. Dass sich der Betrag nicht den einzelnen Positionen zuordnen lässt, spielt keine Rolle, da keine anderen Forderungen für eine allfällige Tilgung in Frage kommen.

3.4. Fazit

Die Berufung ist im Umfang von Fr. 6'024.10 teilweise gutzuheissen, und der Beklagte ist zu verpflichten, dem Kläger Fr. 55'105.80 (Fr. 61'406.90 - Fr. 277.00 - Fr. 6'024.10) anstatt Fr. 61'129.90 zu bezahlen. Dementsprechend ist auch der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ (Zahlungsbefehl vom tt.mm. 2022) nur in der Höhe von Fr. 55'105.80 nebst Zins zu 1.5 % seit dem tt.mm. 2022 zu beseitigen.

4. Prozesskosten

4.1. Verteilung

Abschliessend sind die Kosten festzusetzen und zu verteilen. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Der Beklagte obsiegt mit seiner Berufung teilweise, und die Klage ist in einem tieferen Umfang teilweise gutzuheissen. Sowohl im vorinstanzlichen Verfahren (Fr. 55'105.80 / Fr. 61'406.90 = 89.74 %) als auch im Rechtsmittelverfahren (Fr. 55'105.80 / Fr. 61'129.90 = 90.16 %) obsiegt der Kläger zu rund 90 %, weshalb sich eine Kostenverteilung im Verhältnis von 90 % (Beklagter) zu 10 % (Kläger) sowohl im vorinstanzlichen als auch im Rechtsmittelverfahren rechtfertigt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

Der Beklagte beantragt allerdings für das Rechtsmittelverfahren, selbst im Fall der Abweisung der Berufung seien die zweitinstanzlichen *Prozesskosten* auf die Staatskasse zu nehmen, "soweit" die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe (Berufung Ziff. II.8). Dies ist nicht zu hören. Zwar kann das Gericht *Gerichtskosten* (nicht aber die Parteikosten [vgl. BGE 140 III 385 E. 4.1], es sei denn, es handle sich um ein

Rechtsmittelverfahren ohne formelle Gegenpartei [GRÜTTER, in: Brunner/Schwander/Vischer, a.a.O. N. 14 mit Hinweisen]), die weder eine Partei noch Dritte veranlasst haben, aus Billigkeitsgründen dem Kanton auferlegen (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Die bloss angegebliche Verletzung des beklaglichen Anspruchs auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz rechtfertigt es indes nicht, die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens dem Kanton aufzuerlegen. Der Beklagte zeigt in seiner Berufung weder auf, inwiefern das Berufungsverfahren nur durch diese angebliche Verletzung des rechtlichen Gehörs veranlasst wurde, noch inwiefern dies entscheiderelevant sein sollte.

4.2. Vorinstanzliches Verfahren

Für das vorinstanzliche Verfahren sind die in ihrer Höhe nicht umstrittenen Prozesskosten nach den neu berechneten Obsiegensanteilen neu zu verlegen, sodass die Gerichtskosten in der Höhe von total Fr. 7'739.00 (Fr. 300.00 [Schlichtungsverfahren] + Fr. 5'774.00 [Entscheidgebühr + Beweiskosten] + Fr. 1'665.00 [Entscheidbegründung]) vom Kläger mit Fr. 773.90 zu 10 % und vom Beklagten mit Fr. 6'965.10 zu 90 % zu tragen sind. Sie sind mit den Kostenvorschüssen des Klägers im Umfang von Fr. 5'300.00 (Fr. 300.00 [im Schlichtungsverfahren] + Fr. 5'000.00 [im erstinstanzlichen Verfahren]) zu verrechnen, sodass der Beklagte dem Kläger Fr. 4'526.10 (Fr. 5'300.00 – Fr. 773.90) direkt zu ersetzen und der Gerichtskasse Laufenburg den Differenzbetrag von Fr. 2'439.00 (Fr. 7'739.00 – Fr. 5'300.00) nachzuzahlen hat. Ferner ist der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger nach Verrechnung der Obsiegensanteile (90 % - 10 % = 80 %, AGVE 2000 S. 51) eine Parteientschädigung von Fr. 10'685.10 (inkl. MwSt.) (80 % der von der Vorinstanz festgesetzten Parteikosten von Fr. 13'356.40) zu bezahlen.

4.3. Rechtsmittelverfahren

Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist bei einem zweitinstanzlichen Streitwert von Fr. 61'129.90 auf gerundet Fr. 5'049.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 1 GebührD i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD) und zu 10 %, d.h. mit Fr. 504.90, dem Kläger und zu 90 %, d.h. mit Fr. 4'544.10 dem Beklagten aufzuerlegen. In Umfang von Fr. 4'544.10 ist die Entscheidgebühr mit dem Kostenvorschuss des Beklagten zu verrechnen.

Der Beklagte ist zudem zu verpflichten, dem Kläger nach Verrechnung der Obsiegensanteile (90 % - 10 % = 80 %) eine Parteientschädigung für das Rechtsmittelverfahren zu bezahlen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT beträgt beim vorliegenden Kostenstreitwert Fr. 9'571.70. Unter Berücksichtigung eines 10 %-Abzugs wegen der entfallenen Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT und des Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT) sowie einer Auslagenpauschale von 3 % und der Mehrwertsteuer von 8.1 % ist die dem Kläger zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung auf gerundet Fr. 5'115.00 (= Fr. 9'571.70 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081 x 0.8) festzusetzen. Für die zusätzliche Eingabe des Klägers vom 18.

September 2025 ist kein Zuschlag zu gewähren (vgl. § 6 Abs. 3 AnwT, wonach überflüssige Eingaben nicht zu entschädigen sind).

Das Obergericht erkennt:

1.

1.1.

In teilweiser Gutheissung der Berufung wird der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg, Zivilgericht, vom 23. Dezember 2024 mit Ausnahme von Dispositiv-Ziffer 1.3 vollumfänglich aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1.

1.1.

In teilweiser Gutheissung der Klage wird der Beklagte verpflichtet, dem Kläger Fr. 55'105.80 nebst Zins zu 5 % p.a. seit dem tt.mm. 2022 zu bezahlen.

1.2.

In der Betreuung Nr. bbb des Betreibungsamtes E._____ (Zahlungsbefehl vom tt.mm. 2022) wird der Rechtsvorschlag im Umfang von Fr. 55'105.80 nebst Zins zu 1.5 % p.a. seit dem tt.mm. 2022 beseitigt.

1.3.

[unverändert]

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'739.00 (Fr. 300.00 [Schlichtungsverfahren] + Fr. 5'774.00 [Entscheidgebühr + Beweiskosten] + Fr. 1'665.00 [Entscheidbegründung]) werden dem Kläger mit Fr. 773.90 und dem Beklagten mit Fr. 6'965.10 auferlegt und mit den Kostenvorschüssen des Klägers im Umfang von Fr. 5'300.00 (Fr. 300.00 [im Schlichtungsverfahren] + Fr. 5'000.00 [im erstinstanzlichen Verfahren]) verrechnet. Der Beklagte hat dem Kläger Fr. 4'526.10 direkt zu ersetzen und der Gerichtskasse Laufenburg Fr. 2'439.00 nachzubezahlen.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 10'685.10 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

1.2.

Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 5'049.00 wird zu 10 % (Fr. 504.90) dem Kläger und zu 90 % (Fr. 4'544.10) dem Beklagten auferlegt.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'115.00 (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

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. 61'129.90**.

Zustellung an:
[...]

Aarau, 7. Januar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Giese

Tognella