ZVE.2026.19
(VZ.2023.12)

Entscheid vom 15. Juli 2026

Besetzung	Oberrichter Giese, Vizepräsident Oberrichterin Jacober Ersatzrichter Schneuwly Gerichtsschreiber Tognella
Kläger	***A._____,*** […] vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Tschudi, […]
Beklagte	***B._____,*** […] Zustelladresse: […] vertreten durch Rechtsanwalt Markus Wick, […]
Gegenstand	Schadenersatz aus culpa in contrahendo (Streitwert 30'000.00)

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.
Die Beklagte wurde als Mäklerin von C._____ mit der Suche nach einem Käufer für das Grundstück Nr. aaa [...] Q._____ (Stammgrundstück Nr. bbb) an der [...], Q._____ beauftragt. Am 6. April 2022 informierte sie den Kläger, dass das Kaufobjekt nicht mehr verfügbar sei. Am 19. April 2022 schlossen C._____ und die D._____ AG einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag. Am 18. November 2022 teilte die Beklagte dem Kläger mit, der Verkauf sei aufgrund finanzieller Schwierigkeiten gescheitert, und fragte den Kläger an, ob weiterhin ein Kaufinteresse bestehe. Am 28. Februar 2023 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass der Verkauf nun doch an die ursprüngliche Käuferin (D._____ AG) erfolgt sei. Am 7. März 2023 wurde ein öffentlich beurkundeter Nachtrag zum Kaufvertrag zwischen C._____ und D._____ AG vom 19. April 2022 unterzeichnet. Am 31. März 2023 wurde das Eigentum am Kaufobjekt auf die D._____ AG übertragen (Grundbucheintrag).

2.
2.1.
Mit Klage vom 12. Dezember 2023 stellte der Kläger beim Bezirksgericht Laufenburg, Präsidium des Zivilgerichts, folgende Rechtsbegehren:

> " 1.
> Es sei die Beklagte zur Zahlung von CHF 30'000.00 zzgl. Zins zu 5 % p.a. auf CHF 24'149.00 seit dem 13. Juli 2023 sowie Zins zu 5 % p.a. auf CHF 5'851.00 seit Einreichung dieser Klage an den Kläger zu verpflichten, wobei eine Mehrforderung ausdrücklich vorbehalten bleibt.
>
> 2.
> Die Beklagte habe die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung zzgl. MWST) zu tragen."

2.2.
Mit Klageantwort vom 13. Mai 2024 beantragte die Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage, soweit auf diese einzutreten sei.

2.3.
Mit Replik vom 6. September 2024 bzw. Duplik vom 20. Dezember 2024 hielten die Parteien an ihren bisherigen Begehren fest.

2.4.
Mit Eingaben vom 25. August 2025 (Dr. med. E._____), vom 29. August 2025 (F._____) und vom 1. September 2025 (G._____) wurden die von der Gerichtspräsidentin angeforderten schriftlichen Auskünfte eingereicht.

2.5.
Mit Eingabe vom 5. September 2022 machte H._____ vom Notariatsgeheimnis Gebrauch und verweigerte eine Aussage.

2.6.
Anlässlich der Hauptverhandlung vom 11. September 2025 vor dem Gerichtspräsidium Laufenburg wurden die Zeugen (C._____, I._____, J._____, Dr. iur. K._____, L._____) sowie die Parteien befragt. Zudem konnten die Parteien ihre Schlussvorträge halten.

2.7.
Mit Entscheid vom 26. Februar 2026 erkannte das Bezirksgericht Laufenburg, Präsidium des Zivilgerichts, was folgt:

" 1.
1.1.
Die Klage wird im Umfang von Fr. 24'149.00 zzgl. Zins zu 5 % seit dem 13. Juli 2023 abgewiesen.

1.2.
Soweit mehr verlangt wird, wird auf die Klage nicht eingetreten.

2.
Der Kläger hat die Pauschale für das friedensrichterliche Schlichtungsverfahren von Fr. 300.00 selber zu tragen.

3.
Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr von	Fr.	3'000.00
b) den Kosten der Beweisführung von	Fr.	737.60
c) den Kosten für die Übersetzung von	Fr.	0.00
Total	Fr.	3'737.60

Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit seinem Vorschuss verrechnet. Der [Kläger] hat dem Gericht Fr. 737.60 nachzuzahlen.

4.
4.1.
Der Kläger hat der Beklagten eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 14'473.45 (inkl. Mehrwertsteuer von Fr. 1'084.50) zu bezahlen.

4.2.
Der Kläger hat seine eigenen Parteikosten selber zu tragen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 5. März 2026 zugestellten, vollständig begründeten Entscheid erhob der Beklagte am 20. April 2026 Berufung mit den folgenden Anträgen:

> " 1.
> Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 26. Februar 2026 (ZV.2023.12 / vv) aufzuheben und es sei die Berufungsbeklagte zu verpflichten[,] dem Berufungskläger CHF 30'000.00 nebst Zins zu 5 % p.a. auf CHF 24'149.00 seit dem 13. Juli 2023 sowie Zins zu 5 % p.a. auf CHF 5'851.00 seit dem 12. Dezember 2023 […] zu bezahlen.
>
> 2.
> Eventualiter sei der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 26. Februar 2026 (ZV.2023.12 / vv) aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
>
> 3.
> Die Berufungsbeklagte habe die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung zzgl. MWST) zu tragen."

3.2.

Mit Berufungsantwort vom 26. Mai 2026 stellte die Beklagte folgende Anträge:

> " 1.
> Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
>
> 2.
> Eventualiter sei der Nichteintretensentscheid gemäss Ziffer 1.2. des Entscheides des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 26.02.2026, VZ.2023.12, aufzuheben. Stattdessen sei auch dieser Teil der eingeklagten Forderung (zusammen mit der restlichen Klage) abzuweisen. Subeventualiter sei die Sache zwecks Erlass[es] eines solchen Abweisungsentscheides an die Vorinstanz zurückzuweisen.
>
> 3.
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers bzw. Berufungsklägers. Er sei dabei zu verpflichten, der Beklagten und Berufungsbeklagten eine Parteikostenentschädigung für das Berufungsverfahren von Fr. 7'960.45 (inklusive 8.1 % MwSt von Fr. 596.50) zu bezahlen."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Kläger hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist dort 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 Kläger den Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) fristgerecht geleistet hat, ist auf die Berufung einzutreten.

2.
2.1.
Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch das erstinstanzliche Gericht geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Zwar wendet die Rechtsmittelinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sofern die rechtlichen Mängel aber nicht geradezu offensichtlich sind, beurteilt die Rechtsmittelinstanz nur die vorgebrachten Rügen. Die Rechtsmittelinstanz ist daher nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist inhaltlich aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. 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).

2.2.
Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

3.
3.1. Entscheid der Vorinstanz
Die Vorinstanz erwog, der Kläger habe im Schlichtungsverfahren bloss einen Streitwert von Fr. 24'149.00 (124 Stunden à Fr. 194.75) geltend gemacht. In seiner Klage behaupte er neu einen Gesamtschaden von Fr. 32'316.83 (119 Stunden à Fr. 271.57), wovon er in einer echten Teilklage Fr. 30'000.00 geltend mache. Es handle sich dabei um eine unzulässige Klageänderung, da der Gesamtstreitwert des geänderten Anspruchs streitwertbedingt nicht mehr im vereinfachten Verfahren zu behandeln wäre, weshalb auf den geänderten Anteil der Klage (Fr. 5'851.00) nicht einzutreten sei (angefochtener Entscheid E. 1.5).

Es sei zu prüfen, ob die Beklagte dem Kläger aus culpa in contrahendo bzw. aus Vertrauen hafte. Hierfür müssten als Voraussetzungen eine rechtliche Sonderverbindung, ein schutzwürdiges Vertrauen, dessen treuwidrige Enttäuschung, ein Schaden, ein Kausalzusammenhang sowie ein Verschulden vorliegen (angefochtener Entscheid E. 5). Eine rechtliche

Sonderverbindung sei zu bejahen, weil die Beklagte aktiv in die projektbezogene Kommunikation eingetreten sei und ihr Verhalten objektiv geeignet gewesen sei, die Entscheidung des Klägers zu beeinflussen (angefochtener Entscheid E. 5.2). Ein schutzwürdiges Vertrauen des Klägers sei indessen zu verneinen, da die Verhandlung stets einen offenen Charakter behalten habe. Es habe sich bloss das allgemeine Risiko gescheiterter Vertragsverhandlungen verwirklicht. Die Beklagte habe keine Erwartungen geweckt, zu denen sie sich anschliessend widersprüchlich verhalten habe (angefochtener Entscheid E. 5.3.3). Auch eine treuwidrige Enttäuschung sei nicht erstellt. Trotz des Vertrags mit der D._____ AG hätte C._____ – mangels Vollzugs des Eigentumsübergangs – noch an den Kläger verkaufen können (angefochtener Entscheid E. 5.3.4). Eine Vermögenseinbusse des Klägers sei zudem nicht erstellt. Der Kläger habe ausschliesslich entgangenen Umsatz als Schadensposition geltend gemacht. Es werde aber nicht dargelegt, welche Patienten dem als selbständig erwerbenden Arzt tätigen Kläger abgesagt haben sollen, welche Honorare nicht in Rechnung hätten gestellt werden können und ob allfällige Termine nachgeholt worden seien. Ein durchschnittlicher Stundenumsatz von Fr. 271.57 pro Jahr bedeute nicht, dass jede Stunde zwingend zu diesem Ertrag führe. Ein erheblicher Teil der klägerischen Projektarbeiten sei sodann ausserhalb der regulären Sprechzeiten erfolgt. Im Übrigen habe Dr. med. E._____ ausgeführt, dass ihm im entsprechenden Zeitraum keine Reduktion des Arbeitspensums des Klägers aufgefallen sei. Arbeiten ausserhalb der Arbeitszeit stünden aber nicht in Konkurrenz zu abrechenbaren Sprechstunden. Auch hinsichtlich der an den Werktragen erbrachten Leistungen zeige der Kläger nicht auf, weshalb diese zwingend während der produktiven Behandlungszeit hätten erbracht werden müssen. Als selbständig erwerbender Arzt habe der Kläger seine Arbeit flexibel gestalten können. Auch die blosse Reduktion seiner Agenda belege noch nicht, dass er in entsprechender Höhe tatsächlich Einnahmen verloren habe. Es würden Angaben zur Auslastung der Arztpraxis in der fraglichen Periode fehlen. Es bleibe unklar, ob und in welchem Umfang ein allfälliger Umsatzrückgang tatsächlich auf die Projektarbeiten zurückzuführen wäre. Der Kläger zeige auch keine Gegenüberstellung der Monatsumsätze auf (angefochtener Entscheid E. 5.4.2). Ferner wäre der adäquate Kausalzusammenhang zu verneinen, da die behauptete Vermögenseinbusse des Klägers als Folge einer eigenverantwortlichen unternehmerischen Entscheidung und nicht als typische, objektiv zurechenbare Konsequenz eines treuwidrigen Verhaltens der Beklagten erscheine (angefochtener Entscheid E. 5.5). Mangels Pflichtverletzung entfalle schliesslich auch ein Verschulden der Beklagten (angefochtener Entscheid E. 5.6).

3.2. Berufung

Der Kläger macht in seiner Berufung zusammengefasst geltend, sämtliche seiner Aufwendungen seien von Beginn an nutzlos gewesen, da der Eigentümer stets an den am 19. April 2022 abgeschlossenen Kaufvertrag

gebunden gewesen sei. Dennoch habe es die Beklagte gegenüber dem Kläger so dargestellt, als habe er eine Möglichkeit, das streitgegenständliche Grundstück zu erwerben. Darauf habe der Kläger vertraut und erheblichen Aufwand betrieben. Es liege ein klassischer Fall einer culpa in contrahendo vor. In ganz grundsätzlicher Weise habe die Vorinstanz die Unterscheidung zwischen einer Vertrauenshaftung i.e.S. und einer Haftung aus culpa in contrahendo verkannt. Eine aufgrund von Vertragsverhandlungen bestehende Sonderverbindung sei zu bejahen. Die Beklagte habe ihre Auskunftspflicht verletzt, zumal sie dem Kläger nicht mitgeteilt habe, dass das streitgegenständliche Kaufobjekt gar nicht mehr käuflich gewesen sei, weil es schon verkauft gewesen sei.

Zum Schaden macht der Kläger geltend, die culpa in contrahendo schütze ihn davor, nicht durch pflichtwidrig geführte Vertragsverhandlungen zu Dispositionen veranlasst zu werden, die sich nachträglich als nutzlos erweisen würden (Berufung Rz. 75). Nutzlos gewordene Aufwendungen würden einen typischen Schaden aus einem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis darstellen. Dies gelte sowohl für externe Kosten als auch für den Wert der eigenen Arbeitsleistung (Berufung Rz. 76). Der Schaden werde aber nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadensrechts ermittelt. Bei Selbständigerwerbenden könne der Schaden namentlich in einem Erwerbsausfall liegen, der dadurch entstehe, dass Arbeitszeit für die Vorbereitung eines Vertrags aufgewendet werde, anstatt sie für anderweitige, ertragsbringende Tätigkeiten einzusetzen. Es entspreche der anerkannten Praxis, solche Arbeitsleistungen anhand eines durchschnittlichen effektiven Stundenwerts zu bewerten. Diese Vorgehensweise erlaube eine sachgerechte Quantifizierung des Vertrauensschadens. Träfe demgegenüber die Erwägung der Vorinstanz zu, müsste jede Vertragsverhandlung führende Person alles notieren, welche Handlungen welche Auswirkungen etc. hätten, und damit Beweise sammeln, was weder praktisch umsetzbar sei noch vom Gesetz verlangt werde. Die Erwägungen der Vorinstanz würden dazu führen, dass de facto nicht jede Partei sich nach Treu und Glauben verhalten müsse (Berufung Rz. 78). An den Nachweis und die Ersatzfähigkeit nutzloser Aufwendungen stelle die Vorinstanz Anforderungen, die mit der Funktion der culpa in contrahendo nicht in Einklang zu bringen seien. Vielmehr müssten so im Rahmen einer culpa in contrahendo typischerweise anfallende Aufwendungen regelmässig ausser Acht bleiben. Mit einem solch verengten Schadensbegriff würde der culpa in contrahendo ihre praktische Wirksamkeit genommen (Berufung Rz. 79). Der Nachweis könnte faktisch nicht erbracht werden, womit der Zusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden aufgelöst werde, obwohl gerade dieser Zusammenhang das tragende Element der vorvertraglichen Haftung bilde (Berufung Rz. 80). Die Vorinstanz lasse den Ersatz nutzloser Aufwendungen damit nur noch in absoluten Ausnahmefällen zu, was sich weder mit dem Grundgedanken des Schadenersatzrechts noch mit der culpa in contrahendo vertrage (Berufung Rz. 81). Der Verweis auf die Auskunft von Dr. med.

E._____ gehe fehl, weil die Beklagte sinngemäss behauptet habe, der Kläger hätte sich mutmasslich ohnehin pensionieren lassen wollen und daher weniger gearbeitet. Die Aussage von Dr. med. E._____ habe nichts mit der temporären Streichung der Sprechstunde am Dienstagnachmittag zu tun (Berufung Rz. 83). Der unnütze Aufwand des Klägers betrage 119 Stunden. Seine berufliche Tätigkeit gehe über die reine Sprechstundenzeit hinaus. Er habe auf einen Teil seiner Erwerbstätigkeit verzichtet, um die Vertragsverhandlungen führen zu können. Insbesondere habe er die Sprechstunde vom Dienstagnachmittag temporär gestrichen. Schliesslich habe der Kläger umfassend dargestellt, dass sein durchschnittlicher Verdienst pro Stunde Fr. 271.57 betragen habe (Berufung Rz. 84). Der Erwerbsverlust des Klägers betrage daher Fr. 32'316.83 (Berufung Rz. 85). Eventualiter hätte die Vorinstanz den Schaden in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR schätzen müssen. Der Kläger habe hierzu auch ein Gutachten offeriert, das die Vorinstanz aber nicht habe einholen wollen. Seinen Aufwand habe er im Nachhinein bestmöglich rekonstruiert und mit diversen Beweismitteln substantiiert. Aufgrund dieses Aufwands habe er auf Arbeit verzichtet, was zu einem Erwerbsausfall geführt habe. Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 2 OR seien erfüllt (Berufung Rz. 86 ff.).

Schliesslich macht der Kläger zusammenfassend geltend, es liege sowohl eine Kausalität (Berufung Rz. 92 ff.) als auch ein Verschulden seitens der Beklagten (Berufung Rz. 99 ff.) vor. Die Vorinstanz hätte zudem die Klageänderung – soweit überhaupt von einer solchen und nicht bloss von einer Präzisierung auszugehen sei – für zulässig erklären müssen und den Gesamtbetrag der Teilklage von Fr. 30'000.00 beurteilen müssen (Berufung Rz. 104 ff.).

3.3. Rechtliches

3.3.1. Haftung aus culpa in contrahendo

Vertragsverhandlungen bezwecken, die Möglichkeit eines Vertragsabschlusses abzuklären und gegebenenfalls den Vertragsabschluss vorzubereiten (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band 1, 11. Aufl. 2020, N. 947). Die Aufnahme von Vertragsverhandlungen begründet unter den Beteiligten ein Rechtsverhältnis und erhöhte Sorgfalts- und Rücksichtspflichten (BGE 121 III 350 E. 6c; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 948). Dazu gehören die Pflichten zu ernsthaftem und fairem Verhandeln, zur Aufklärung, zur Rücksichtnahme, den Verhandlungspartner nicht zu täuschen und zur Ergreifung allfälliger Schutzmassnahmen (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 949 ff.; WEBER/EMMENEGGER, Berner Kommentar, 2. Aufl. 2020, N. 155 ff. zu Art. 97 OR). Verstösst ein Verhandlungspartner gegen diese Pflichten, so haftet er dem anderen bei gegebenen Voraussetzungen für den dadurch entstandenen Schaden (sog. Haftung aus culpa in contrahendo; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 963).

Darüber hinaus hat das Bundesgericht unter gewissen Voraussetzungen auch eine allgemeine Vertrauenshaftung (Schadenersatzpflicht aus erwecktem und enttäuschtem Verhalten) befürwortet, weil es wertungswidersprüchlich wäre, bei Pflichtverletzungen im Rahmen von Vertragsverletzungen eine Haftung (aus culpa in contrahendo) zu bejahen, sie aber zu verneinen, wenn ausserhalb eines Vertragsverhandlungsverhältnisses schutzwürdiges Vertrauen erweckt und hernach pflichtwidrig enttäuscht wird (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 982c vgl. auch BGE 130 III 345 E. 2.1). Die Haftung aus culpa in contrahendo stellt einen Sonderfall der Vertrauenshaftung dar (BGE 121 III 350 E. 6c; ZELLWEGER-GUTKNECHT, Basler Kommentar, 8. Aufl. 2026, N. 92b zu Einl. vor Art. 1 ff. OR; vgl. für die verschiedenen Haftungen aus Vertrauen: WEBER/EMMENEGGER, a.a.O., N. 150 ff. zu Art. 97 OR).

Die Haftung aus culpa in contrahendo beruht somit auf der Überlegung, dass die Parteien sich während Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten haben, sie also verpflichtet sind, ernsthaft und ihren wirklichen Absichten entsprechend zu verhandeln (BGE 140 III 200 E. 5.2, 121 III 350 E. 6c; Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Wer Vertragsverhandlungen aufnimmt, darf nicht den Eindruck erwecken, sein Abschlusswille sei stärker als in Wirklichkeit (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Nichtsdestotrotz sind die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit berechtigt, die Vertragsverhandlungen jederzeit abzubrechen, ohne sich dafür rechtfertigen zu müssen (BGE 140 III 200 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Beim Abbruch der Vertragsverhandlungen ist demnach nur in Ausnahmefällen von einer Haftung aus culpa in contrahendo auszugehen. Weder lang andauernde Vertragsverhandlungen noch Kenntnis der Aufwendungen der Gegenseite begründen eine Haftung aus culpa in contrahendo. Die vor Vertragsschluss Aufwand betreibende Partei tut dies grundsätzlich auf eigenes Risiko (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Auch wenn das Vertrauen in den Vertragsabschluss mit fortschreitenden Verhandlungen zunehmen kann, muss jede Partei bis zum Vertragsabschluss die Möglichkeit eines Scheiterns der Vertragsverhandlungen in Betracht ziehen (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.2). Das Abbrechen der Vertragsverhandlungen kann jedoch dann zu einer Haftung führen, wenn diese von Anfang an ohne ernstlichen Abschlusswillen geführt wurden oder wenn weiterverhandelt wird, obwohl bereits sicher ist, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen ist (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 47.08). Eine Verhandlungspartei darf also nicht eine ihren wirklichen Absichten widersprechende Haltung einnehmen und damit bei der anderen Verhandlungspartei die trügerische Hoffnung erwecken, ein Vertrag werde abgeschlossen, womit sich diese zu entsprechenden Dispositionen verleiten lässt (BGE 140 III 200 E. 5.2). Nicht das Abbrechen der

Vertragsverhandlungen verstösst gegen Treu und Glauben, sondern die andere Partei über den eigenen Abschlusswillen getäuscht zu haben (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Arglist wird nicht vorausgesetzt, es genügen Vorsatz oder Fahrlässigkeit (BGE 140 III 200 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1).

Unterliegt der angestrebte Vertrag von Gesetzes wegen einer Formvorschrift, ist eine Haftung aus culpa in contrahendo umso weniger zu anerkennen, weil die Formvorschrift die Parteien gerade vor einer unüberlegten Verpflichtung schützen will. Es verstösst jedoch gegen Treu und Glauben, dem Abschluss eines formbedingten Vertrags vorbehaltlos zuzustimmen und sich dann in extremis zu weigern, den angestrebten Vertrag in der gesetzlich vorgesehenen Form abzuschliessen (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1). Typischer Fall einer Haftung aus culpa in contrahendo liegt also vor, wenn ein Grundstückkaufvertrag vorerst formungültig, bspw. einfach schriftlich, abgeschlossen wurde, und sich der Verkäufer anschliessend weigert, einen öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag abzuschliessen (BGE 140 III 200 E. 5.2), und zwar in dem Umfang, als sie den der Gegenseite entstanden Schaden vorhersehen konnte (Urteil des Bundesgerichts 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.2).

Die Haftung aus culpa in contrahendo setzt neben der Pflichtverletzung einen Schaden, die natürliche und adäquate Kausalität und das Verschulden voraus (HARTMANN, Die vorvertraglichen Informationspflichten und ihre Verletzung, 2001, N. 258; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., N. 47.06; WEBER/EMMENEGGER, a.a.O., N. 153 zu Art. 97 OR). Die Beweislast für die Pflichtverletzung, den Schaden und die Kausalität liegt grundsätzlich bei der geschädigten Partei (HARTMANN, a.a.O., N. 267).

3.3.2. Schaden

3.3.2.1.

Schaden ist eine unfreiwillige Vermögensminderung, die in der Verminderung der Aktiven, der Vermehrung der Passiven (zusammen: damnum emergens – konkrete Vermögensverminderung) oder im entgangenen Gewinn (lucrum cessans – ausgebliebene hypothetische Vermögensvermehrung) bestehen kann. Die unfreiwillige Vermögensminderung entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem hypothetischen Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (Differenztheorie; BGE 145 III 225 E. 4.1.1; ausführlich BREHM, Berner Kommentar, 5. Aufl. 2021, N. 70b ff. zu Art. 41 OR).

Es gilt der Grundsatz der Totalreparation, wonach alle vermögenswerten Nachteile zu ersetzen sind. Umgekehrt hat der Geschädigte keinen Anspruch auf einen Ersatz, der den eingetretenen Schaden übersteigt. Die

effektive Höhe des Schadens begrenzt den Schadenersatzanspruch nach oben (sog. Bereicherungsverbot; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band 2, 11. Aufl. 2020, N. 2912). Wegen des Bereicherungsverbots hat sich der Geschädigte diejenigen Vermögensvorteile anrechnen zu lassen, die mit dem schädigenden Ereignis in einem inneren Zusammenhang stehen (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., N. 2914). Der geltend gemachte Schaden darf nicht bloss von hypothetischer Natur sein, d.h. nicht bloss im Bereich des Möglichen liegen, sondern der Eintritt des geltend gemachten Schadens muss als annähernd sicher erscheinen (BGE 122 III 219 E. 3a i.f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_166/2007 vom 23. August 2007 E. 3; BREHM, a.a.O., N. 70g zu Art. 41 OR). Es ist ein konkreter Schadensnachweis erforderlich (Urteil des Bundesgerichts 4A_113/2017 vom 6. September 2017 E. 4.4.3).

Der Ersatz für nicht auf Vermögensverminderung beruhenden "Schaden" (Haushaltsschaden, Pflege- und Betreuungsschaden, Kommerzialisierungsschaden, Frustrationsschaden, Haustierschaden etc.) wird nach der Rechtsprechung nur im Falle eines Haushalts- und Pflegeschadens bzw. nach Art. 43 Abs. 1bis OR beim Haustierschaden zugesprochen. Nur in diesen Fällen ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch dann Schadenersatz zu leisten, wenn keine konkrete Vermögenseinbusse eintritt. Andere normative Schadenspositionen sind nicht anerkannt (BGE 132 III 379 E. 3.3.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_18/2023 vom 9. Mai 2023 E. 5.3.1 m.w.N.). Die blosse Beeinträchtigung persönlich-ideeller Rechtsgüter stellt an sich keinen Vermögensschaden dar (BGE 127 III 403 E. 4a).

Bei einer Haftung aus culpa in contrahendo ist der sog. Vertrauensschaden als negatives Interesse zu ersetzen. Der Geschädigte ist so zu stellen, wie wenn er nicht auf das gültige Zustandekommen des Vertrags vertraut hätte (BGE 105 II 75 E. 3; WEBER/EMMENEGGER, a.a.O., N. 261, 269, 448 und 455 i.f. zu Art. 97 OR; WIDMER LÜCHINGER, Basler Kommentar, 8. Aufl. 2026, N. 80 zu Einl. zu Art. 97–109 OR), wie wenn vom nicht gültig zustande gekommenen Vertrag nie die Rede gewesen wäre (WIDMER LÜCHINGER, a.a.O., N. 80 zu Einl. zu Art. 97–109 OR). Dabei steht der Ersatz von Aufwendungen, die eine Partei im Vertrauen auf das Verhalten der Gegenseite – insb. das erweckte Vertrauen auf einen gültigen Vertragsabschluss – vorgenommen hat, und sich nachträglich nun als nutzlos erweisen (nutzlose Aufwendungen), im Vordergrund (BGE 105 II 75 E. 3; HARTMANN, a.a.O., N. 262; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., N. 47.13).

3.3.2.2.
Die Partei, die Ersatz für einen Schaden fordert, muss Letzteren so konkret wie möglich beweisen (BGE 144 III 155 E. 2.3). Eine ermessenweise gerichtliche Schadensschätzung nach Art. 42 Abs. 2 OR ist nur mit grosser Zurückhaltung vorzunehmen. Sie entbindet den Geschädigten nicht von

seiner Beweislast und ist, sofern möglich, subsidiär zu einer exakten Schadensberechnung (KESSLER, Basler Kommentar, 8. Aufl. 2026, N. 10b zu Art. 42 OR). Art. 42 Abs. 2 OR erleichtert nur den Nachweis eines Schadens und ist auf Fälle ausgerichtet, in denen ein strikter, ziffernmässiger Nachweis für einen Schaden gar nicht oder zumindest nicht auf zumutbare Art und Weise erbracht werden kann, also eine besondere "Beweisnot" besteht (BGE 144 III 155 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 4A_6/2019 vom 19. September 2019 E. 4.3, 4A_127/2011 vom 12 Juli 2011 E. 6.3). Fällt die Unmöglichkeit eines konkreten Schadensnachweises in den Verantwortungsbereich des Geschädigten, ist von einer Ermessensprüfung gemäss Art. 42 Abs. 2 OR abzusehen (vgl. BGE 134 III 306 E. 4.2). Auch im Anwendungsbereich von Art. 42 Abs. 2 OR ist es erforderlich, dass der Geschädigte sämtliche Grundlagen für eine Berechnung substantiiert behauptet (BGE 122 III 219 E. 3a). Hierzu hat der präsumiert Geschädigte soweit möglich und zumutbar alle Umstände zu behaupten, die Indizien für den Bestand eines Schadens darstellen und die Schätzung des Umfangs des Schadens erlauben. Er kann nicht ohne nähere Angaben Schadenersatzforderungen in beliebiger Höhe stellen (BGE 144 III 155 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 4A_6/2019 vom 19. September 2019 E. 4.3, 4A_651/2015 vom 19. April 2016 E. 3 m.w.N.).

3.4. Würdigung

Wie der Kläger zu Recht festhält (Berufung Rz. 77), erfolgt die Ermittlung des Schadens auch bei einer Haftung aus culpa in contrahendo nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzrechts. Gerade deshalb leuchtet aber nicht ein, weshalb allein aus dem Nachweis eines Selbständigerwerbenden über seinen durchschnittlichen Erwerbsumsatz pro Stunde einerseits und dem Nachweis, dass er für ein (privates) Projekt einen bestimmten Zeitaufwand betrieben hat, anderseits auf einen tatsächlichen Erwerbsausfall geschlossen werden könnte (so aber Berufung Rz. 77 ff.). Auch bei einer Haftung aus culpa in contrahendo kann dem Geschädigten nur so viel Ersatz zugesprochen werden, wie ihm ein (Vermögens-) Schaden entstanden ist. Andernfalls würde der Geschädigte bereichert. Ersetzt wird nicht die (nutzlose) Zeitaufwendung des Klägers, sondern dessen Vermögensverminderung bzw. dessen entgangener Gewinn wegen seiner Zeitaufwendung. Ist dem Kläger demnach kein Gewinn als Selbständigerwerbender entgangen, hat sich auch sein Vermögen nicht vermindert, als er im Hinblick auf den abzuschliessenden Grundstückkaufvertrag Zeit investierte. Damnum emergens (Verminderung der Aktiven oder Vermehrung der Passiven) macht der Kläger nicht geltend. Ohne Schaden kein Schadenersatzanspruch (GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, a.a.O., N. 2847). Dies führt weder dazu, dass sich die Gegenpartei nicht mehr nach Treu und Glauben zu verhalten hätte (so aber Berufung Rz. 78), noch dazu, dass die Funktion der Haftung aus culpa in contrahendo gestört würde bzw. nicht mehr vom negativen, sondern dem Erfüllungsinteresse ausgegangen würde (so aber Berufung Rz. 79). Die nutzlosen

Aufwendungen fallen damit auch nicht regelmässig ausser Betracht. Verlangt ist bloss, aber immerhin, der Nachweis einer effektiven Vermögensverminderung bzw. eines entgangenen Gewinns. Damit wird dem Haftungsinstitut der culpa in contrahendo auch nicht seine praktische Wirksamkeit genommen, wie der Kläger meint (Berufung Rz. 79), oder einer gefestigten Praxis widersprochen (Berufung Rz. 81). Anders zu entscheiden, bedeutete vielmehr, dem Kläger eine Entschädigung für getätigten Zeitaufwand im Sinne eines nicht auf einer Vermögensverminderung beruhenden normativen Schadens zuzugestehen, den das geltende Recht bzw. die geltende Rechtsprechung indes nur ausnahmsweise im Falle eines Haushalts- und Pflegeschadens bzw. nach Art. 43 Abs. 1bis OR beim Haustierschaden anerkennt (vgl. hiervor E. 3.3.2).

Zu untersuchen ist demnach, ob der Kläger im vorliegenden Fall den von ihm behauptete Erwerbsausfall nachweisen konnte. Diesbezüglich hat der Kläger aber keinerlei substantiierte Behauptungen oder Beweismittel vorgebracht – weder im Berufungsverfahren (Berufung Rz. 74 ff.) noch an den von ihm angegebenen Stellen im vorinstanzlichen Verfahren (act. 21, 105 f. und 122). Insbesondere folgt aus den vom Kläger behaupteten 119 Stunden an für den Grundstückkauf investierter Zeit nicht logisch auch, dass ihm deswegen 119 als Arzt verrechenbare Stunden entgangen sind (so wohl act. 105 f.). Nur wenn dem Kläger tatsächlich verrechenbare Stunden entgangen wären, hätte er eine Umsatz- bzw. Gewinneinbusse erlitten. Zwar behauptet der Kläger in seiner Berufung (Rz. 83), er habe temporär seine Sprechstunde vom Dienstagnachmittag gestrichen. Aber er bringt hierfür keinerlei Beweismittel vor. Weder zeigt er auf, dass er vor und nach den Vertragsverhandlungen am Dienstagnachmittag Sprechstunden anbot, noch dass er während den Vertragsverhandlungen keine solche anbot und dadurch tatsächlich weniger Umsatz bzw. Ertrag erwirtschaftete. Im Übrigen ergibt sich aus der schriftlichen Auskunft von Dr. med. E._____, dass dieser auf die Frage des Klägers, ob der Kläger im Zeitraum vom November 2022 bis Februar 2023 weiterhin im gewohnten Arbeitspensum tätig gewesen sei (act. 223 und 243), antwortete, er habe keine Reduktion des Arbeitspensums wahrgenommen (act. 253). Auch F._____ beantwortete dieselbe Frage (act. 236) mit "Ja" (act. 255), d.h. der Kläger sei im gewohnten Arbeitspensum tätig gewesen. Vor diesem Hintergrund ist nicht erwiesen, dass der Kläger wegen seiner Aufwendungen im Hinblick auf den Abschluss des streitgegenständlichen Grundstückkaufvertrags seine Sprechstunde am Dienstagnachmittag temporär strich, sodass sich gestützt darauf ein Erwerbsausfall begründen liesse. Dabei bleibt darauf hinzuweisen, dass die schriftlichen Auskünfte von Dr. med. E._____ und F._____ – entgegen den Ausführungen des Klägers (Berufung Rz. 83) – in keinerlei Zusammenhang zu einer vermeintlichen Pensionierung stehen. Davon ist an der vom Kläger angegebenen Stelle (Rz. 16 der Replik; act. 102) keine Rede. Auch die konkrete Fragenstellung des Klägers stand in keinerlei Zusammenhang zu einer vermeintlichen Pensionierung (act. 223 und 236 und

243). Es ist daher nicht verständlich, weshalb die schriftliche Auskunft von Dr. med. E._____ offensichtlich nichts mit der angeblichen temporären Streichung der Sprechstunde am Dienstagnachmittag zu tun haben soll (vgl. aber Berufung Rz. 83 i.f.), jedenfalls zeigt der Kläger solches nicht verständlich und mit entsprechenden Aktennachweisen auf. Im Übrigen ist die Behauptung des Klägers, er habe wegen der temporär gestrichenen Sprechstunde am Dienstagnachmittag einen Erwerbsausfall für 119 Stunden erlitten, bereits deshalb unglaubwürdig, weil im entsprechenden Zeitraum maximal 58 – und keine 119 – Stunden angefallen wären, wie die Vorinstanz berechnete (angefochtener Entscheid E. 5.4.2), was der Kläger nicht als falsch rügt. Ohnehin wurden die tatsächlichen Leistungen des Klägers in aller Regel an anderen Wochentagen als den Dienstagen – insb. auch an Wochenenden – erbracht, wie die Aufstellung der Vorinstanz (angefochtener Entscheid E. 5.4.2) aufzeigt, was der Kläger ebenfalls nicht als falsch rügt.

Andere Umstände, die auf einen Erwerbsausfall des Klägers schliessen liessen, bringt dieser keine vor. Insbesondere legt er sowohl in seiner Berufung als auch in den vorinstanzlichen Rechtsschriften weder seinen tatsächlichen Erwerb dar, was für den Kläger als buchführenden (vgl. nur act. 23 und Klagebeilage 64) selbständigen Arzt ein Leichtes gewesen wäre, noch vergleicht er diesen mit der relevanten Referenzperiode. Ebenso wenig zeigt er auf, dass einzelnen Patienten Termine abgesagt wurden bzw. welche konkreten (nicht bloss der Gattung nach umschriebenen) "anderweitige[n], ertragsbringende[n] Tätigkeiten" (Berufung Rz. 77) er hätte vornehmen wollen. Entgegen den Ausführungen des Klägers (vgl. Berufung Rz. 78) liessen sich diese Umstände aufgrund seiner Buchführung auch im Nachhinein noch einfach nachweisen, wenn tatsächlich ein Erwerbsausfall eingetreten wäre. Dabei nützt es dem Kläger nichts, wenn er ausführt, seine berufliche Tätigkeit stelle mehr als eine Vollzeitbeschäftigung dar, die über die reine Sprechstundenzeit hinausgehe (Berufung Rz. 84). Aus einer solch abstrakten Behauptung lässt sich kein konkreter Erwerbsausfall herleiten.

Im Übrigen geht der Kläger dahingehend fehl, als er die von ihm aufgewendeten 119 Stunden mit seinem durchschnittlichen Umsatz pro Stunde (act. 23 und Klagbeilage 64) multipliziert. Massgebende Schadensposition ist nicht der entgangene Umsatz, sondern der entgangene Gewinn. D.h. der Kläger hätte nicht seinen durchschnittlichen Stundenumsatz, sondern seinen durchschnittlichen Stundengewinn darlegen müssen, indem er die für seine Leistungen normalerweise anfallenden, aber mangels geleisteter Arbeit nicht getätigten hypothetischen Aufwendungen vom hypothetischen Umsatz in Abzug gebracht hätte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.225/2006 vom 20. September 2006 E. 2.4). Einen Debitorenverlust, dem keine Einsparungen (bspw. im Sinne der bereits angefallenen Fixkosten) gegenüberständen – diesfalls läge eine Verminderung der Aktiven

(damnum emergens) des Klägers vor (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.225/2006 vom 20. September 2006 E. 2.4) – macht der Kläger gerade nicht geltend bzw. beziffert er jedenfalls nicht. Er macht einzig Erwerbsausfall geltend. Auch seine Fixkosten legt der Kläger nicht dar. Der klägerische Tatsachenvortrag ist hinsichtlich des Schadens daher nicht schlüssig. Bereits deshalb ist das vom Kläger beantragte Gutachten (act. 23; Berufung Rz. 87 i.f.) nicht einzuholen, weil es einzig zur Berechnung des durchschnittlichen Stundenumsatzes, nicht aber zur Berechnung des durchschnittlichen Stundengewinns als Beweismittel beantragt wurde. Schliesslich dient das Beweisverfahren auch nicht dazu, fehlende Behauptungen zu ersetzen (BGE 144 III 67 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_36/2025 vom 30. September 2025 E. 5.1.5).

Entgegen den Ausführungen des Klägers kann der Schaden daher auch nicht in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR richterlich geschätzt werden. Der Kläger führt selber (richtig) aus (Berufung Rz. 88), dass eine ermessenweise Schadensfeststellung durch das Gericht nach Art. 42 Abs. 2 OR die Darlegung sämtlicher Umstände erfordert, die den Bestand des Schadens indizieren und zumindest die Schätzung dessen Umfangs ermöglichen. Die Substantiierungsobliegenheit gilt auch im Fall von Art. 42 Abs. 2 OR unvermindert. Gerade daran fehlt es vorliegend: Zur Berechnung des durchschnittlichen Stundengewinns bzw. zu den bereits angefallenen Aufwendungen, die vom durchschnittlichen Stundenumsatz abzuziehen wären, fehlen klägerseits sowohl in der Berufung als auch in den vorinstanzlichen Rechtsschriften jegliche Behauptungen und Kalkulationsgrundlagen. Der Kläger macht bloss Ausführungen zum durchschnittlichen Stundenumsatz, auf den es indessen nicht ankommt. Es fehlen auch Behauptungen zu weiteren Umständen, die einen Gewinnausfall indizieren könnten, bspw. Vergleichszahlen, Steuerklärungen etc. Liefert die geschädigte Person aber nicht alle im Hinblick auf die Schätzung des Schadens notwendigen Angaben, ist eine der Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 2 OR nicht gegeben und die Beweiserleichterung kommt nicht zum Zuge (BGE 144 III 155 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 4A_6/2019 vom 19. September 2019 E. 4.3). Im Übrigen ist Art. 42 Abs. 2 OR vorliegend bereits deshalb nicht anwendbar, weil nicht dargetan oder ersichtlich ist, weshalb ein strikter Beweis des Schadens nicht möglich oder nicht zumutbar sein soll. Entgegen klägerischer Auffassung (Berufung Rz. 78) ist auch das Notieren von Aufwendungen und Sammeln von Beweismitteln während Vertragsverhandlungen nicht per se unzumutbar.

Zusammengefasst wäre der Kläger bei gegebenen Voraussetzungen zwar so zu stellen, wie wenn er nicht auf das gültige Zustandekommen des Vertrags vertraut hätte, er im Hinblick auf den angestrebten Abschluss des Grundstückkaufvertrags also keinen Aufwand betrieben hätte. Indessen ist genau dieser Unterschied der klägerischen Vermögenslage (mit und ohne den behaupteten 119 Stunden) nicht dargetan worden. Die Differenz im

Vermögen des Klägers lässt sich nicht bestimmen bzw. mangels jeglicher Anhaltspunkte auch nicht ermessensweise schätzen. Ein Schaden kann daher nicht angenommen werden und die Vorinstanz hat die Klage zu Recht abgewiesen. Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, auf die vom Kläger aufgeworfene Rüge einzugehen, die Vorinstanz habe seinem Schadenersatzanspruch falsche andere Voraussetzungen zu Grunde gelegt. Ebenso wenig müssen die weiteren Voraussetzungen einer Haftung aus culpa in contrahendo geprüft werden. Da die echte Teilklage mangels Vorliegens eines Schadens sowieso abzuweisen ist, mangelt es dem Kläger hinsichtlich der von der Vorinstanz nicht zugelassenen Klageänderung (betragsmässige Erweiterung der echten Teilklage) auch an einem schutzwürdigen Interesse an der Berufung. Auf die entsprechenden Rügen (Berufung Rz. 104 ff.) ist daher nicht weiter einzugehen.

4. Prozesskosten

Ausgangsgemäss wird der Kläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Kostenstreitwert im Berufungsverfahren von Fr. 30'000.00 sind die Gerichtskosten (Entscheidgebühr) unter Berücksichtigung des geringen Aufwands zufolge Beschränkung des Entscheids auf die Frage des Schadens (vgl. § 5 Abs. 3 GebührD) – bei einer Grundentschädigung von Fr. 3'090.00 – auf Fr. 2'300.00 (75 %) festzusetzen (§ 10 Abs. 1 GebührD i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD) und werden mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'090.00 verrechnet (Art. 111 Abs.1 ZPO).

Der Kläger ist zudem zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren zu bezahlen. Die Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 lit. a AnwT beträgt beim vorliegenden Kostenstreitwert Fr. 6'190.00. Ausgehend davon ist die der Beklagten zustehende zweitinstanzliche Parteientschädigung unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung, und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 und § 8 AnwT) einerseits und einer Auslagenpauschale von 3 % sowie der Mehrwertsteuer von 8.1 % anderseits auf gerundet Fr. 4'135.30 (= Fr. 6'190.00 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081) festzusetzen. Soweit der Rechtsvertreter der Beklagten mit seiner Kostennote eine höhere Parteientschädigung geltend macht, so erweist sich diese als nicht tarifkonform, da sie von der vorinstanzlich berechneten Parteientschädigung (exkl. Auslagen und MwSt.) ausgeht, die aber nur das vorinstanzliche Verfahren abdeckt. Im Berufungsverfahren sind demgegenüber keine zusätzlichen Eingaben angefallen und ein Zuschlag nach § 7 Abs. 1 AnwT rechtfertigt sich im Berufungsverfahren nicht.

Das Obergericht erkennt:

1.
Die Berufung des Klägers wird abgewiesen.

2.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'300.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.
Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung für das Berufungsverfahren in der Höhe von Fr. 4'135.30 zu bezahlen.

Zustellung an:
[…]

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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. 30'000.00**.

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben wer-

den, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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 BGG).

Aarau, 15. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau
Zivilgericht, 1. Kammer

Der Vizepräsident:	Der Gerichtsschreiber:
Giese	Tognella