

**ZOR.2025.42**  
(OZ.2023.2)

**Urteil vom 30. Juli 2026**

|                                        |                                                                                                                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besetzung                              | Oberrichter Six, Präsident<br>Oberrichterin Vasvary<br>Ersatzrichter Meier<br>Gerichtsschreiber i.V. Degiacomi |
| Kläger                                 | <b>A.</b> _____,<br>[...]<br>vertreten durch Rechtsanwalt Markus Weber,<br>[...]                               |
| Beklagter 1                            | <b>C.</b> _____,<br>[...]                                                                                      |
| Beklagte 2                             | <b>D.</b> _____,<br>[...]<br><br>beide vertreten durch Rechtsanwalt Markus Siegrist,<br>[...]                  |
| beklagte<br>Nebeninter-<br>venientin 1 | <b>B.</b> ____ <b>AG</b> ,<br>[...]<br>vertreten durch Rechtsanwalt Samuel Huwiler,<br>[...]                   |
| beklagte<br>Nebeninter-<br>venientin 2 | <b>G.</b> ____ <b>AG</b> ,<br>[...]<br>vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Becker,<br>[...]                  |
| Gegenstand                             | Verantwortlichkeit des Grundeigentümers;<br>Entschädigung und Schadenersatz; Verjährung                        |

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:**

### **1.**

#### **1.1.**

Im Zuge der Neuüberbauung ihres Grundstücks liessen die Beklagten im Herbst 2017 entlang der Grenze zum Nachbargrundstück des Klägers Ausubarbeiten ausführen und eine Nagelwand erstellen. Dabei begann der Boden auf dem Grundstück des Klägers in Richtung des Grundstücks der Beklagten abzurutschen, wodurch Schäden an der Stützmauer, am Vorplatz und am Wohnhaus des Klägers entstanden.

#### **1.2.**

Mit Klage vom 17. Januar 2023 und Replik vom 1. März 2024 bzw. 15. April 2024 verlangte der Kläger einerseits die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands seiner Stützmauer und seines Vorplatzes bzw. die Ermächtigung zur Ersatzvornahme im Unterlassungsfall sowie anderseits Schadenersatz von Fr. 13'000.00 zzgl. 5% Zins seit dem 16. November 2017 für Schäden an der Dachuntersicht seines Wohnhauses und überdies eine Entschädigung von Fr. 12'000.00 zzgl. 5% Zins seit dem 26. Januar 2022 für die vertragswidrige höhere Anzahl und Länge der Nägel der Nagelwand.

#### **1.3.**

Mit Klageantwort vom 27. Juni 2023 und Duplik vom 13. Juni 2024 beantragten die Beklagten das Nichteintreten auf die Klage und eventualiter deren Abweisung. Auch die beklagtischen Nebenintervenienten 1 und 2, welchen von den Beklagten der Streit verkündet worden war, beantragten mit Klageantwort vom 25. August 2023 bzw. 28. Juli 2023 und Duplik vom 13. Juni 2024 bzw. 19. August 2024 die Abweisung der Klage. Zur Begründung beriefen sich die Beklagten und die beklagtischen Nebenintervenienten insbesondere auf ihre fehlende Passivlegitimation und die Verjährung der Ansprüche des Klägers.

#### **1.4.**

Im Einverständnis der Parteien beschränkte das Bezirksgericht Zofingen das Verfahren auf die Fragen der Passivlegitimation und der Verjährung und verzichtete auf eine Hauptverhandlung und Schlussvorträge.

#### **1.5.**

Mit Entscheid vom 15. Juli 2025 wies das Bezirksgericht Zofingen die Klage unter Kostenfolgen zu Lasten des Klägers vollumfänglich ab. Zur Begründung wurde betreffend Antrag auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Stützmauer und diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme ausgeführt, dass dafür Bauarbeiten auf dem Grundstück der Beklagten erforderlich seien, die Beklagten mangels alleiniger Verfügungsbeziehung zufolge Aufteilung des Grundstücks zu Stockwerkeigentum

jedoch nicht passivlegitimiert seien. Zwar wurde die Passivlegitimation der Beklagten betreffend die Anträge auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes und diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme sowie auf Schadenersatz und Entschädigung bejaht. Diese Anträge wurden aber zufolge Verjährung abgewiesen.

#### **1.6.**

Mit Berufung vom 12. September 2025 beantragte der Kläger eine Abänderung des Entscheids des Bezirksgerichts Zofingen, wobei festzustellen sei, dass die Klagebegehren 2 bis 5 betreffend Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes und diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme sowie betreffend Schadenersatz und Entschädigung nicht verjährt seien. Zur Begründung führte der Kläger einerseits aus, dass die einjährige Verjährungsfrist betreffend die Ansprüche auf Wiederherstellung und Schadenersatz aufgrund des andauernden schädigenden Ereignisses und mangels genügender Kenntnis des Schadens im März 2018 im Zeitpunkt der ersten sogenannten Verjährungseinredeverzichtserklärung vom 8. März 2019 noch nicht abgelaufen gewesen sei, sowie anderseits, dass die Verjährungsfrist betreffend den Entschädigungsanspruch aufgrund seiner vertraglichen Grundlage zehn Jahre betrage.

#### **1.7.**

Mit Berufungsantwort vom 3. November 2025 beantragten die Beklagten die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung führten sie aus, dass das schädigende Ereignis noch im Jahr 2017 abgeschlossen gewesen sei, der Kläger sodann auch genügend Kenntnis des Schadens gehabt habe und die geltend gemachte Entschädigung nicht vertraglicher Natur sei. Auch die beklagtischen Nebenintervenienten 1 und 2 beantragten mit Berufungsantwort vom 6. bzw. 7. November 2025 die Abweisung der Berufung.

### **2.**

#### **2.1.**

Betreffend die Klagebegehren 1 und 3 auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Stützmauer und die diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme wird vom Kläger inzwischen anerkannt, dass die Beklagten aufgrund der dafür erforderlichen Inanspruchnahme ihres Grundstücks mangels alleiniger Verfügungsberechtigung zufolge Aufteilung des Grundstücks zu Stockwerkeigentum nicht passivlegitimiert sind (Berufung RZ 4 und 7). Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich deshalb.

Ebenso unstrittig ist inzwischen die Passivlegitimation der Beklagten betreffend die Klagebegehren 2 bis 5 auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes und die diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme sowie betreffend Schadenersatz und Entschädigung (Berufungsantwort RZ 10; Berufungsantwort beklagtische Nebenintervenient-

in 1 RZ 7; Berufungsantwort beklagte Nebenintervenientin 2 Ziff. II.2.1 zu RZ 7).

Uneinigkeit zwischen den Parteien besteht hingegen weiterhin betreffend die Verjährung der Klagebegehren 2 bis 5. Insbesondere ist strittig, zu welchem Zeitpunkt die Verjährungsfrist zu laufen begann, namentlich wann das schädigende Ereignis abgeschlossen war und der Kläger genügend Kenntnis des Schadens hatte. Ebenso strittig ist die Rechtsnatur des Entschädigungsanspruchs, namentlich ob es sich dabei um einen vertraglichen Anspruch mit zehnjähriger Verjährungsfrist oder um einen deliktischen Anspruch mit einjähriger Verjährungsfrist handelt.

## **2.2.**

### **2.2.1.**

Im Zusammenhang mit den Klagebegehren 2 bis 4 auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes und der diesbezüglichen Ermächtigung zur Ersatzvornahme sowie betreffend Schadenersatz ist der Beginn der Verjährungsfrist und diesbezüglich namentlich, in welchem Zeitpunkt das schädigende Ereignis abgeschlossen war und wann der Kläger genügend Kenntnis des Schadens erlangt hatte, zu prüfen.

### **2.2.2.**

Soweit die Klagebegehren 2 und 4 aus ausservertraglicher Haftung abgeleitet werden, richtet sich deren Verjährung nach Art. 60 OR. Dies gilt namentlich für den auf Art. 679 ZGB gestützten Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes sowie für den auf Art. 41 OR gestützten Schadenersatzanspruch wegen der Schäden am Wohnhaus (BGE 127 III 257 E. 2b).

### **2.2.3.**

Bis zum 31. Dezember 2019 betrug die relative Verjährungsfrist gemäss aArt. 60 Abs. 1 OR *ein* Jahr von dem Tage hinweg, wo der Geschädigte Kenntnis vom Schaden und von der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hat. Seit dem 1. Januar 2020 gilt gemäss Art. 60 Abs. 1 OR demgegenüber, dass der Anspruch auf Schadenersatz mit Ablauf von *drei* Jahren von dem Tage an verjährt, an welchem der Geschädigte Kenntnis vom Schaden und von der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hat. Übergangsrechtlich ist dabei Art. 49 Abs. 1 SchIT ZGB zu beachten, wonach die neuere längere Frist nur gilt, sofern die Verjährung nach bisherigem Recht noch nicht eingetreten war (vgl. auch Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2). Die dreijährige Frist ist daher vorliegend nur dann massgeblich, wenn die einjährige Frist nach altem Recht am 1. Januar 2020 noch nicht abgelaufen war.

#### **2.2.4.**

##### **2.2.4.1.**

Die Vorinstanz führte unter Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung aus, dass der Geschädigte genügend Kenntnis vom Schaden erlangt habe, wenn er mit Bezug auf sein Vorhandensein, seine Natur und seine Elemente die zur Begründung einer gerichtlichen Klage geeigneten Umstände erfahren habe. Der Schaden sei genügend bestimmt, sobald der Gläubiger über die Grundlagen verfüge, um ihn abzuschätzen. Die relative Verjährungsfrist beginne, sobald es möglich sei, eine unbezifferte Forderungsklage zu erheben. Die Verjährungsfrist beginne aber nicht zu laufen, solange das schädigende Ereignis andauere. Bei den zu prüfenden Ansprüchen stellten die Bautätigkeiten die schädigenden Handlungen dar. Seien die entsprechenden Bautätigkeiten abgeschlossen, seien allfällige vergrößernde Schäden als Entwicklung des auf der Schädigungshandlung beruhenden Schadens zu begreifen. Da der Lauf der Verjährungsfrist an die Kenntnisnahme des Geschädigten als innere Tatsache geknüpft sei, genüge der Nachweis grosser Wahrscheinlichkeit der Kenntnisnahme. Bleibe zweifelhaft, ob die Tatsachen zur Begründung einer gerichtlichen Klage ausreichten, so müsse sich das gegen den Schuldner auswirken, da dieser die Einrede der Verjährung erhebe und ihm dafür auch die Beweislast obliege (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2).

Weiter führte die Vorinstanz aus, die schädigenden Handlungen, namentlich die Aushubarbeiten und die Bauarbeiten hinsichtlich der Spritzbetonwand, seien spätestens am 10. November 2017 bzw. 1. Dezember 2017 abgeschlossen worden. Durch anhaltende Verschiebungen sich allenfalls vergrößernde Schäden seien dagegen als Schadensentwicklung zu begreifen. Ein Abgleich der Schreiben des klägerischen Anwalts vom 1. und 14. Dezember 2017 mit der Klage ergebe, dass der Kläger hinsichtlich des Vorplatzes und der Dachuntersicht bereits im Dezember 2017 sämtliche mit Klage geltend gemachten Schäden gekannt habe, womit die Erhebung einer unbezifferten Forderungsklage bereits im Dezember 2017 möglich gewesen wäre.

Die Vorinstanz kam deshalb zum Schluss, dass die altrechtliche einjährige Verjährungsfrist im Dezember 2017 zu laufen begonnen habe und, da die erste sogenannte Verjährungseinredeverzichtserklärung vom 8. März 2019 stamme, mangels Stillstand bzw. Unterbrechung im Dezember 2018 abgelaufen sei (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2.1 und 5.2.3.1).

##### **2.2.4.2.**

Der Kläger ist der Ansicht, dass aufgrund der andauernden Schadensverursachung und wegen der Unmöglichkeit der Klagebegründung mangels Schadenskenntnis die Verjährung im März 2018 noch nicht begonnen habe (Berufung RZ 20).

Einerseits habe das schädigende Verhalten der Beklagten auch im Jahr 2018 andauert. Die Auslegung des Schreibens des klägerischen Anwalts vom 1. Dezember 2017 durch die Vorinstanz sei unhaltbar, zumal der Kläger damals nicht habe wissen können, ob die Bauarbeiten an der Nagelwand abgeschlossen gewesen seien. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne keine allgemeine Regel abgeleitet werden, wonach bei Schadenersatzansprüchen gestützt auf Art. 679 ZGB die Bautätigkeit die schädigende Handlung darstelle und nach Abschluss der Bautätigkeit allfällige vergrössernde Schäden als Schadensentwicklung zu begreifen seien. Als schädigende Handlungen seien die gesamte Bautätigkeit auf dem Grundstück der Beklagten zur Erstellung des Mehrfamilienhauses und namentlich auch die nach Erstellung der Nagelwand weiterhin offen gelassene Baugrube einzustufen. Diese hätten auch im Jahr 2018 andauert. Die Vorinstanz würde die diversen Kontrollmessungen, welche eine signifikante kontinuierliche Bodenverschiebung über einen Zeitraum von mindestens einem Jahr ab November 2017 belegten, missachten (Berufung RZ 10 ff.).

Andererseits seien Zweifel über das Bestehen der zur Begründung einer gerichtlichen Klage genügenden Tatsachen zum Nachteil der die Verjährungseinrede erhebenden und die Beweislast tragenden Beklagten auszulegen. Im Schreiben des klägerischen Anwalts vom 1. Dezember 2017 sei auf das Unwissen des Klägers über weitere Schäden hingewiesen worden. Eine unbezifferte Forderungsklage sei auch im März 2018 mangels ausreichender Schadenskenntnis nicht zumutbar gewesen, zumal der Boden weiter abrutschte und die Stützmauer, der Vorplatz und das Wohnhaus weiterhin grossen Zugkräften ausgesetzt gewesen seien sowie der beweisbelastete Geschädigte nicht davon entbunden sei, die Tatsachen, welche eine Schadensschätzung ermöglichten, zu beweisen (Berufung RZ 13 ff.).

#### **2.2.4.3.**

Die Beklagten hingegen sind der Ansicht, dass aufgrund des Abschlusses der Bautätigkeiten als schädigende Handlung sowie der Beweisbarkeit von Existenz und Ausmass der Schäden die Verjährungsfrist bereits am 1. Dezember 2017 zu laufen begonnen habe (Berufungsantwort RZ 17 und 35).

Der Kläger lege nicht dar, wo im vorinstanzlichen Verfahren er behauptet und bewiesen habe, dass nach dem 1. Dezember 2017 noch eine schädigende Handlung ausgeführt worden sei. Schädigende Handlung seien die Bautätigkeiten, wobei sich vergrössernde Schäden bzw. die Fortsetzung der Bodenverschiebungen als Entwicklung des auf der ursprünglichen Schädigungshandlung beruhenden Schadens zu begreifen seien (Berufungsantwort RZ 17 ff.). Das Offenlassen der Baugrube für sich allein sei keine schädigende Handlung (Berufungsantwort beklagte Nebenintervenantin 2 Ziff. II.2.1).

Für die Kenntnis des Schadens im Sinne von Art. 60 OR genüge es, wenn der Geschädigte seinen gesamten Schaden in groben Zügen abschätzen könne. Mittels blosser Vermutungen könne der Kläger den Beginn der Verjährungsfrist nicht hinauszögern (Berufungsantwort RZ 27 und 31). Dass Existenz und Ausmass der Schäden am 1. Dezember 2017 definierbar und beweisbar gewesen seien, gehe aus der Korrespondenz zwischen den Parteien hervor (Berufungsantwort beklagte Nebenintervenientin 1 RZ 22). Mit dem Schreiben der beklagte Nebenintervenientin 2 vom 12. Dezember 2017 hätte der Kläger über fachmännische Aussagen verfügt, welche bei ihm zur Erkenntnis hätten führen müssen, dass das Schadensbild mehr als nur in den Grundzügen festgestanden habe und sich allenfalls nur noch geringfügige Schadenserweiterungen ergeben könnten (Berufungsantwort beklagte Nebenintervenientin 2 Ziff. II.2.1).

## **2.2.5.**

### **2.2.5.1.**

Hinsichtlich der Rechtsprechung zur vorliegend zu entscheidenden Frage, wann die relative Verjährungsfrist begonnen hat, namentlich zu den Fragen, bis wann das schädigende Ereignis andauert und wann der Kläger Kenntnis vom Schaden erlangt hat, kann auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2). Kenntnis vom Schaden liegt vor, wenn das Vorhandensein bzw. die Existenz, die Natur bzw. Beschaffenheit und die Elemente bzw. wesentlichen Merkmale des Schadens zumindest in den grossen Zügen bekannt sind, sodass gestützt darauf eine gerichtliche Klage begründet werden kann. Angesichts der Möglichkeit der unbezifferten Forderungsklage darf damit auch nicht so lange zugewartet werden, bis der absolut genaue Umfang des Schadens bekannt ist und der Schaden genauestens beziffert werden kann (BGE 131 III 61 E. 3.1.1; BGE 126 III 161 E. 3c; Urteile des Bundesgerichts 2C\_192/2015 vom 1. August 2015 E. 3.6; 4A\_34/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1).

### **2.2.5.2.**

Was das schädigende Ereignis anbelangt, ist mit der Vorinstanz und den Beklagten festzuhalten, dass vorliegend die Aushubarbeiten und die Erstellung der Nagelwand, nicht jedoch die nach Erstellung der Nagelwand offen gelassene Baugrube und auch nicht die weitergehende Bautätigkeit auf dem Grundstück der Beklagten zur Erstellung des Mehrfamilienhauses die schädigenden Handlungen im Sinne von Art. 60 Abs. 1 OR darstellen. Deshalb diesbezüglich nicht auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung abgestellt werden soll, hat der Kläger nicht weiter ausgeführt. Im einschlägigen Entscheid, auf welchen sowohl die Vorinstanz (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2) als auch die Beklagten (Berufungsantwort RZ 18 f. und 26; Berufungsantwort beklagte Nebenintervenientin 1 RZ 19) verweisen, war das schädigende Ereignis die Installation von Einrichtungen zur dauernden Entwässerung auf dem neu überbauten Grundstück, wobei diese

Einrichtungen fortwährend auf das benachbarte Grundstück einwirkten. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die durch die anhaltende Senkung des Grundwasserspiegels sich vergrössernden Schäden auf dem benachbarten Grundstück als Entwicklung des auf der ursprünglichen Schädigungshandlung beruhenden Schadens zu begreifen seien (BGE 127 III 257 E. 2b). Weshalb vorliegend die durch die offen gelassene Baugrube allenfalls sich vergrössernden Schäden nicht ebenfalls als Entwicklung des auf den Aushubarbeiten beruhenden Schadens zu qualifizieren sein sollen, ist nicht ersichtlich. Das Unterlassen einer genügenden Auffüllung der Baugrube ist weder als andauerndes noch als eigenständiges schädigendes Verhalten, sondern als Fortdauer des gestützt auf die Aushubarbeiten erwirkten Zustands zu erachten. Dabei währt nicht die schädigende Handlung fort, sondern deren Auswirkungen. Daran ändern auch die vom Kläger angeführten Kontrollmessungen nichts, zumal diese einzig eine Fortsetzung der Bodenabrutschung belegen. Der Kläger hat auch nicht ausgeführt, welche weitergehende Bautätigkeit zur Erstellung des Mehrfamilienhauses eine schädigende Handlung darstelle. Im Gegenteil vertrat der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren selber die Ansicht, «dass nichts anderes als die von den Beklagten zu verantwortende Baugrube die Rutschung ausgelöst hat und dass die ersten Rutschungen und die trotz Erstellung der vertragswidrigen Nagelwand fortgesetzten Bodenbewegungen die in der Klage beschriebenen schwerwiegenden Schäden an der Stützmauer, an der Vorfahrt und am Gebäude des Klägers verursacht haben» (Replik RZ 24). Allfällige sich nach Abschluss der Aushubarbeiten und der Erstellung der Nagelwand vergrössernde Schäden sind demnach als Schadensentwicklung zu begreifen.

#### **2.2.5.3.**

Betreffend die Frage, wann der Kläger Kenntnis vom Schaden erlangt hat, kann ebenfalls auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2.1). Gemäss Schreiben des klägerischen Anwalts vom 1. und 19. Dezember 2017 (Klagebeilagen 12 und 14) hatte der Kläger noch im Jahr 2017 Kenntnis sowohl von den Bodenbewegungen, der Absenkung bzw. Neigung der Stützmauer, den schweren Schäden am Vorplatz und den Rissen beim Hauseingang als auch von der zusätzlich gesetzten Nagelreihe. Mit seiner Klage macht der Kläger sodann genau diese Schäden geltend, namentlich die Absenkung bzw. Deformationen der Stützmauer, die Absenkung des Vorplatzes und die Risse am Wohnhaus sowie die vertragswidrigen Nägel. Damit ist erstellt, dass der Kläger sowohl das Vorhandensein von Schäden als auch die Beschaffenheit und Elemente der Schäden am Vorplatz und am Wohnhaus kannte. Wie der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren selber ausführte, hatten sich die grössten Bodenbewegungen vor der Nullmessung der J. \_\_\_\_\_ AG vom 21. November 2017 ereignet (u.a. Klage RZ 13; Replik RZ 26). Demnach bestehen auch keine Zweifel daran, dass dem Kläger bereits im Jahr 2017 die Dimension der Schäden zumindest in den grossen Zügen bekannt war.



Gestützt darauf war es dem Kläger auch möglich, eine gerichtliche Klage zu begründen und namentlich die für eine Schadensschätzung im Rahmen einer unbezifferten Forderungsklage erforderlichen Tatsachen zu beweisen, um gegebenenfalls auch künftigen Schaden einzuklagen. Dass der Kläger noch weitere Schäden, namentlich an der Kanalisation vermutete, vermag daran nichts zu ändern, zumal sich diese Vermutungen auch nicht erhärteten. Die in der Folge durchgeführten Kontrollmessungen belegen einzig die Fortsetzung der Bewegungen als Entwicklung dieser bereits bekannten Schäden. Folglich begann die relative Verjährungsfrist noch im Jahr 2017 zu laufen und lief mangels Stillstand und Unterbrechung im Jahr 2018 sowie noch vor Inkrafttreten der neurechtlichen längeren Frist ab. Die vom Kläger im vorinstanzlichen Verfahren behaupteten verjährungsunterbrechenden Handlungen datieren aus dem Jahr 2019 oder später und sind folglich irrelevant (Klage RZ 47; Replik RZ 81). In diesem Zusammenhang ebenso unbeachtlich sind die vom Kläger erstmals in seiner Berufung und damit verspätet als verjährungsunterbrechende Schuldanerkenntnisse qualifizierten Schreiben des beklagischen Anwalts aus dem Jahr 2018 (Berufung RZ 17; Klagebeilagen 15 und 21), zumal aus diesen Schreiben eine Bestätigung der rechtlichen Verpflichtung der Beklagten auch nicht genügend eindeutig hervorgeht. Im Übrigen führte der Kläger in seiner Berufung selber aus, dass die erste verjährungsunterbrechende Handlung die sogenannte Verjährungseinredeverzichtserklärung der Beklagten vom 8. März 2019 darstelle (Berufung RZ 20).

#### **2.2.5.4.**

Damit ist erstellt, dass die Aushubarbeiten und die Erstellung der Nagelwand als schädigende Handlungen nicht über das Jahr 2017 andauert haben, dass der Kläger noch im Jahr 2017 Kenntnis vom Schaden erlangt hat und dass die Ansprüche betreffend die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Vorplatzes und die diesbezügliche Ermächtigung zur Ersatzvornahme sowie betreffend den Schadenersatz für die Schäden am Wohnhaus aufgrund der altrechtlichen einjährigen Verjährungsfrist noch im Jahr 2018 verjährt sind. In der Folge hat die Vorinstanz die Klagebegehren 2 bis 4 zu Recht zufolge Verjährung abgewiesen.

### **2.3.**

#### **2.3.1.**

Im Zusammenhang mit dem Klagebegehren 5 auf Entschädigung für die angebliche höhere Anzahl und Überlänge der Nägel der Nagelwand ist die Rechtsnatur des Entschädigungsanspruchs zu prüfen.

#### **2.3.2.**

##### **2.3.2.1.**

Die Vorinstanz führte dazu aus, der Kläger sei seiner Behauptungslast betreffend Vertragsverletzung nicht nachgekommen und habe es namentlich unterlassen, die Anspruchsvoraussetzungen für einen vertraglichen

Schadenersatzanspruch gemäss Art. 97 Abs. 1 OR, insbesondere eine Vertragsverletzung, zu behaupten, weshalb für den behaupteten Entschädigungsanspruch keine vertragliche Anspruchsgrundlage bestehe (Entscheid Vorinstanz E. 5.1.2.2.4).

Aufgrund der auf das Grundstück des Klägers hinüberragenden Erdnägel und des damit verbundenen unmittelbaren Eingriffs in die Substanz des Grundeigentums des Klägers verneinte die Vorinstanz mangels indirekter Einwirkung auch einen Anspruch gestützt auf Art. 679 ZGB (Entscheid Vorinstanz E. 5.1.2.2.1) sowie überdies auch einen Anspruch gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB, zumal gestützt darauf keine Entschädigungsforderung geltend gemacht werden könne (Entscheid Vorinstanz E. 5.1.2.2.2).

In der Folge erachtete die Vorinstanz als Grundlage für den Entschädigungsanspruch Art. 41 OR (Entscheid Vorinstanz E. 5.1.2.2.2 f.) und für die Frage der Verjährung aArt. 60 Abs. 1 OR (Entscheid Vorinstanz E. 5.2.2) massgebend.

#### **2.3.2.2.**

Der Kläger ist der Ansicht, dass es sich beim Anspruch auf Entschädigung für die höhere Anzahl und Überlänge der Nägel der Nagelwand um einen vertraglichen Anspruch handle und er die entsprechende Vertragsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren auch genügend behauptet habe. Dafür verwies der Kläger einerseits auf sein Klagebegehren, wonach er eine Entschädigung für «vertragswidrige» Nägel fordere, und andererseits auf verschiedene Stellen in seiner Klage und Replik, wonach von einer Vereinbarung und der vertragswidrigen Erstellung (Klage RZ 10 f.), Sinn und Zweck der Vereinbarung (Klage RZ 38) sowie der Auslegung der Vereinbarung (Replik RZ 22) die Rede sei. Überdies wies der Kläger darauf hin, dass der vereinbarte Pauschalbetrag nur diejenigen Eingriffe durch Nägel abdecke, die Gegenstand der Vereinbarung gewesen seien und berechnete gestützt auf den Pauschalbetrag auch seinen zusätzlichen Entschädigungsanspruch (Klage RZ 38; Replik RZ 64 f.; Berufung RZ 18).

#### **2.3.2.3.**

Die Beklagten hingegen sind der Ansicht, dass gemäss Kläger Gegenstand der Vereinbarung vom 3. November 2017 eine bestimmte Anzahl Nägel und weitere eingebrachte Nägel folglich nicht Teil der Vereinbarung gewesen seien. Deshalb beruhe die geltend gemachte Entschädigung nicht auf der Vereinbarung und der Zusprechung einer Entschädigung gestützt auf einen vertraglichen Anspruch stehe die Dispositionsmaxime entgegen (Berufungsantwort RZ 42 f.). Die beklagte Nebenintervenientin 1 wies überdies darauf hin, dass der Kläger gestützt auf die Vereinbarung vom 3. November 2017 seine Zustimmung zur Erstellung einer Nagelwand ohne Begrenzung betreffend Anzahl, Lage oder Länge der Erdnägel erteilt

habe und folglich kein Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung bestehe (Berufungsantwort Nebenintervenientin 1 RZ 10).

### **2.3.3.**

#### **2.3.3.1.**

Auch wenn der Kläger seinen Entschädigungsanspruch im vorinstanzlichen Verfahren nicht ausdrücklich als vertraglichen Anspruch, sondern grundsätzlich als Schadenersatzanspruch nach Art. 41 ff. OR qualifizierte (Klage RZ 50 ff.; Replik RZ 84 ff.), obliegt die Rechtsanwendung bzw. rechtliche Einordnung des Anspruchs dem Gericht («iura novit curia»; Art. 57 ZPO). Dabei wendet das Gericht, wie die Vorinstanz zutreffend festhält, das Recht nur im Umfang der rechtsgenügend aufgestellten Behauptungen an (Entscheid Vorinstanz E. 3.7).

#### **2.3.3.2.**

Wie der Kläger in seiner Berufung zu Recht vorbringt, hat er im vorinstanzlichen Verfahren mehrfach eine vertragswidrige Erstellung der Nagelwand behauptet (vgl. dazu Erwägung 2.3.2 bzw. Klagebegehren 5; Klage RZ 10 f. und 38 sowie Replik RZ 22, 38 und 64 f.). In seiner Replik zur Klageantwort der beklagten Nebenintervenientin 1 führte der Kläger sodann auch aus, dass beim Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung wegen Nichteinhaltung der Vereinbarung vom 3. November 2017 die Verjährungsfrist von Art. 127 OR zur Anwendung gelange (Replik zur Klageantwort der beklagten Nebenintervenientin 1 RZ 42), was implizit voraussetzt, dass es sich um einen vertraglichen Anspruch handelt. Ebenso hat er zum Beweis unter anderem auf die Vereinbarung betreffend Böschungssicherung mittels Nagelwand vom 3. November 2017 (Klagebeilage 9) und das Schreiben des klägerischen Anwalts vom 1. Dezember 2017 (Klagebeilage 12), womit Einspruch gegen die vereinbarungswidrigen zu vielen und zu langen Erdnägel erhoben wurde, verwiesen (Klage RZ 10 und 15).

Die Vereinbarung vom 3. November 2017 verweist dabei auf die der Vereinbarung als Anhang beiliegende «Bestätigung Baugrubensicherungsmassnahme» der beklagten Nebenintervenientin 2 als Geometer, welche auch ein «Systemschnitt Böschungssicherung» mit Angabe von Massen beinhaltet (Klagebeilage 9). Aus dem Schreiben des klägerischen Anwalts vom 1. Dezember 2017 geht hervor, dass der Kläger der Ansicht war, dass die vereinbarte Pauschalentschädigung für die Vernagelung mit maximal 24 Nägeln, welche weniger als 4 Meter weit in das Erdreich seines Grundstücks hineinragten, geschuldet sei (Klagebeilage 12).

Entgegen der Vorinstanz hat der Kläger im vorinstanzlichen Verfahren seinen Entschädigungsanspruch durchaus auch mit einer Vertragsverletzung begründet. Im Umfang der entsprechenden klägerischen Behauptungen ist sein Entschädigungsanspruch im Rahmen der gerichtlichen Rechtsanwen-

derung von Amtes wegen rechtlich einzuordnen und namentlich zu prüfen, ob es sich dabei um einen vertraglichen Anspruch handelt.

#### **2.3.3.3.**

Strittig ist, ob die Nagelwand in Übereinstimmung mit der Vereinbarung vom 3. November 2017 oder eben vertragswidrig erstellt worden ist. Während der Kläger der Ansicht ist, dass die erstellte Nagelwand über den vereinbarten Umfang hinausgehe und über die Pauschalentschädigung hinaus eine weitergehende Entschädigung geschuldet sei (Berufung RZ 18), sind die Beklagten zumindest teilweise der Ansicht, die vereinbarte Pauschalentschädigung umfasse die tatsächlich erstellte Nagelwand (Klageantwort RZ 15 ff. und 66; Berufungsantwort beklagtische Nebenintervenantin RZ 10 und 25). Uneinigkeit zwischen den Parteien besteht namentlich über den Inhalt bzw. den Umfang der Hauptleistungen der Vereinbarung und insbesondere darüber, wie viele Nägel in wie vielen Lagen und in welcher Gesamtlänge Gegenstand der Vereinbarung bzw. Gegenleistung für die Pauschalentschädigung waren. Sollte die Vereinbarung Anzahl, Lage und Länge der Nägel bestimmen, sind weitere eingebrachte Nägel entgegen den Beklagten als ein Verstoß gegen die vertraglich bestimmte Anzahl Nägel und damit als eine Verletzung der Vereinbarung zu qualifizieren. Sollten Anzahl, Lage und Länge der Nägel in der Vereinbarung nicht bestimmt worden sein, stellt sich im Rahmen der weiteren Prüfung der Entschädigungsforderung des Klägers zwar die Frage, weshalb zusätzlich zur vereinbarten Pauschalentschädigung eine weitere Entschädigung geschuldet sein soll. Doch auch in diesem Fall hat die weitergehende Entschädigungsforderung des Klägers ihre Grundlage im Vertragsverhältnis zwischen ihm und den Beklagten betreffend Böschungssicherung durch Erstellung einer Nagelwand vom 3. November 2017.

#### **2.3.3.4.**

Indem der Kläger gemäss Klagebegehren 5 eine Entschädigung für die vertragswidrige höhere Anzahl und Überlänge der zur Nagelwand gehörenden Nägel fordert und dazu ausführt, dass die Nagelwand in völligem Widerspruch zu den vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen erstellt wurde (Klage RZ 11), behauptet er eine Vertragsverletzung und damit eine nicht gehörige Erfüllung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 OR. Art. 97 Abs. 1 OR erfasst nämlich alle Formen der Schlechterfüllung eines Vertrags. Jeder Verstoß gegen eine vertragliche Verpflichtung bildet eine nicht gehörige Erfüllung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 OR (Urteil des Bundesgerichts 4A\_306/2009 vom 8. Februar 2010 E. 6.1). Demnach handelt es sich bei dem vom Kläger aus der vertragswidrigen Erstellung der Nagelwand abgeleiteten Entschädigung um eine Forderung zufolge Schlechterfüllung eines Vertrags gestützt auf Art. 97 Abs. 1 OR.

Sollte die weitergehende Entschädigungsforderung des Klägers überdies eine ausservertragliche Grundlage namentlich im Deliktsrecht haben, so

steht dies einer Berufung auf eine Vertragsverletzung nicht entgegen. Denn wenn sowohl die Voraussetzungen der Vertragsverletzung gemäss Art. 97 ff. OR als auch diejenigen der unerlaubten Handlung gemäss Art. 41 ff. OR erfüllt sind, kann sich der Geschädigte allenfalls parallel auf zwei konkurrierende Anspruchsgrundlagen berufen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_656/2011 vom 12. März 2012 E. 2.2).

#### **2.3.3.5.**

Ob die Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch infolge Schlechterfüllung gemäss Art. 97 Abs. 1 OR erfüllt sind und der Kläger seiner diesbezüglichen Behauptungslast nachkommt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden auf die Fragen der Passivlegitimation und Verjährung beschränkten Verfahrens und kann an dieser Stelle offen bleiben. Entgegen der Vorinstanz ist nicht abschliessend zu prüfen, ob der Kläger seiner Behauptungslast betreffend Vertragsverletzung nachkommt und die Anspruchsvoraussetzungen für einen vertraglichen Schadenersatzanspruch gemäss Art. 97 Abs. 1 OR rechtsgenügend behauptet. Ebenso bedarf die Behauptung der beklagten Nebenintervenientin 1, wonach der Kläger seine Zustimmung zur Erstellung einer Nagelwand ohne Begrenzung betreffend Anzahl, Lage oder Länge der Erdnägel erteilt habe und folglich kein Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung bestehe, an dieser Stelle ebenfalls keiner näheren Prüfung.

#### **2.3.3.6.**

Nachdem Grundlage des Klagebegehrens 5 ein vertraglicher Anspruch bildet und der Kläger eine Schlechterfüllung geltend macht, richtet sich die Verjährung dieses Anspruchs nach Art. 127 OR. Aufgrund der zehnjährigen Verjährungsfrist ist der Anspruch folglich nicht verjährt.

#### **2.4.**

Da der klägerische Entschädigungsanspruch entgegen der Vorinstanz noch nicht verjährt ist, ist die Klage diesbezüglich nicht abzuweisen, sondern bedarf einer Prüfung der entsprechenden Anspruchsvoraussetzungen. Der vorinstanzliche Entscheid, womit die Klage vollumfänglich abgewiesen wurde, ist als das Verfahren für alle Begehren abschliessender Entscheid somit aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung betreffend Klagebegehren 5 an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### **3.**

Bei der Rückweisung einer Sache an die Vorinstanz werden praxisgemäss die zweitinstanzlichen Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO) festgesetzt, verbunden mit der Anweisung an die Vorinstanz, diese Gerichtskosten sowie die im Rechtsmittelverfahren angefallenen Parteikosten im neuen Entscheid zu verteilen (Art. 104 Abs. 4 ZPO). Die Sonderregelung von Art. 104 Abs. 4 ZPO berücksichtigt, dass im Falle der Rückweisung der Sache unter

Umständen völlig offen ist, welche Partei am Schluss obsiegen wird, weshalb es sinnvoll ist, dass die Erstinstanz im neuen Entscheid auch die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens verteilt, das zur Rückweisung geführt hat. Dabei berücksichtigt sie den Prozessausgang in der Sache und nicht denjenigen im Rechtsmittelverfahren. Bezogen auf das Rechtsmittelverfahren wird das Unterliegerprinzip (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) mithin relativiert: Es ist nicht massgebend, welche Partei mit ihren Rechtsmittelanträgen, sondern welche Partei später mit ihren ursprünglichen Begehren in der Sache obsiegt (Urteile des Bundesgerichts 4A\_171/2020 vom 28. August 2020 E. 7.2; 5A\_614/2022 vom 7. Februar 2023 E. 1.2.3).

Ausgehend von einem massgeblichen Streitwert für das Rechtsmittelverfahren von Fr. 70'000.00 (Klagebegehren 2 und 3: Fr. 45'000.00 [Klagebeilage 40 unter Abzug der Kosten im Zusammenhang mit der Stützmauer], Klagebegehren 4: Fr. 13'000.00, Klagebegehren 5: Fr. 12'000.00) ist die obergerichtliche Spruchgebühr auf Fr. 5'670.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 GebührD). Der vom Kläger geleistete Kostenvorschuss ist der Vorinstanz zu überweisen; diese wird über eine Verrechnung oder Zurückerstattung entsprechend dem Ausgang des Verfahrens nach Rückweisung durch das Obergericht nach den Vorgaben von Art. 111 Abs. 1 ZPO [in der seit 1. Januar 2025 geltenden Fassung, da die Berufung nachher eingereicht worden ist] zu entscheiden haben.

---

## **Das Obergericht erkennt:**

### **1.**

Der Entscheid des Bezirksgerichts Zofingen vom 15. Juli 2025 wird aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung betreffend Klagebegehren 5 im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

### **2.**

#### **2.1.**

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 5'670.00 festgesetzt. Diese und die im Rechtsmittelverfahren angefallenen Parteikosten sind von der Vorinstanz im neuen Entscheid zu verlegen.

#### **2.2.**

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Vorinstanz den vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'990.00 zu überweisen.

Die Vorinstanz hat im neuen Entscheid entsprechend dem Ausgang des Verfahrens über die Verrechnung oder Zurückerstattung dieses Betrags zu entscheiden.

---

Zustellung an:  
[...]

---

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

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

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

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

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt > **Fr. 30'000.00**.

---

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber i.V.:

Six

Degiacomi