

BGer 4A_27/2008 vom 9. Mai 2008

Bundesgericht, 2008-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_27_2008

FR: TF 4A_27/2008 du 9 mai 2008

IT: TF 4A_27/2008 del 9 maggio 2008

Erwägungen

E. 1

Gegenstand des Verfahrens bildet eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) des Obergerichts als oberer kantonaler Gerichtsbehörde (Art. 75 BGG). Die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers sind im kantonalen Verfahren nicht vollständig geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert (Art. 51 BGG) beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist grundsätzlich zulässig.

E. 2

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe Art. 32 ff. und Art. 530 ff. OR verletzt, indem sie ihm das Wissen des Klägers 2 über die Erhöhung der Bausummengarantie zurechnete.

E. 2.1

Nach den vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Feststellungen der Vorinstanz erstellte der Beschwerdegegner am 26. Juni 1998 einen Baubeschrieb, in welchem ein Kostendach von Fr. 900'000.-- erwähnt wurde. Im April 1999 zeigten sich im Zusammenhang mit dem Bauaushub erhebliche Schwierigkeiten mit dem Baugrund. Der Hang musste entsprechend gesichert und die Böschung angepasst werden. Am 13. Juli 1999 unterbreitete der Beschwerdegegner dem Kläger 2 einen Kostenvoranschlag, der durch einen beabsichtigten Verkauf des einen Wohnhauses veranlasst war. In diesem Kostenvoranschlag waren die Mehrkosten im Zusammenhang mit dem schlechten Baugrund berücksichtigt und die Baukosten wurden mit Fr. 994'500.-- veranschlagt. Darauf unterbreitete der Beschwerdegegner dem Kläger 2 am 1. Oktober 1999 einen nach den aufgetretenen Schwierigkeiten beim Baugrund angepassten Baubeschrieb mit einem "Total Kostendach schlüsselfertig" von Fr. 970'000.--.

E. 2.2

Dass sich der Beschwerdeführer das Wissen des Klägers 2 über den Kostenvoranschlag vom 13. Juli 1999 und den Baubeschrieb vom 1. Oktober 1999 anrechnen lassen müsse, begründete das Obergericht damit, dass die Kläger den Beklagten gemeinsam mit den Architekturleistungen für die beiden Häuser beauftragten und gegenüber dem Beklagten stets gemeinsam auftraten sowie jeweils beide an den Baustellenbesprechungen teilnahmen. Einzig die Projektänderungen und Sonderwünsche hätten die Kläger jeweils separat angebracht und seien ihnen auch direkt bestätigt worden. Der Baubeschrieb vom 26. Juni 1998 ebenso wie jener vom 1. Oktober 1999 beziehe sich aber ausdrücklich auf "zwei 2-Familienhäuser, Parzelle 001, E. _____-Strasse, D. _____". Daraus schloss die Vorinstanz, dass sowohl vom Beklagten wie auch von den beiden Klägern die zwei

Wohnhäuser mit Ausnahme der individuellen Ausstattung einheitlich behandelt wurden und dass das im Baubeschrieb vom 1. Oktober 1999 neu festgelegte Kostendach von Fr. 970'000.-- je für beide Kläger die garantierte Bausumme definierte. Aus welcher rechtlichen Grundlage das Obergericht diese Wissensanrechnung ableitete, legte es nicht dar.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer bringt zutreffend vor, dass ihm das Wissen des Klägers 2 zugerechnet werden kann, wenn dieser als sein Vertreter gehandelt hat, sei es dass er im Sinne von Art. 32 ff. OR zur Vertretung ermächtigt war oder dass die Kläger eine einfache Gesellschaft bildeten (Art. 543 Abs. 3 OR). Ein Stellvertretungsverhältnis nach Art. 32 OR setzt grundsätzlich eine Ermächtigung durch den Vertretenen voraus. Eine rechtsverbindliche Absprache ist auch für die Bildung einer einfachen Gesellschaft erforderlich, welche zwar durch konkludentes Verhalten begründet werden kann (BGE 124 III 363 E. II 2a S. 365; 116 II 707 E. 2a S. 710), aber mindestens den Rechtsbindungswillen einer Vertragspartei voraussetzt, da es einen beidseitig unbewussten und ungewollten Vertragsschluss nicht gibt (BGE 117 II 404 E. 2 S. 406; Urteil 4C.24/2000 vom 28. März 2000 E. 3d mit Hinweisen). Feststellungen über eine vertragliche Ermächtigung des Klägers 2 zur Vertretung des Beschwerdeführers gegenüber dem Beschwerdegegner wie über einen Vertragsschluss zur Bildung einer einfachen Gesellschaft zwischen den Klägern fehlen allerdings im angefochtenen Urteil. Der Beschwerdeführer bestreitet in seiner Beschwerde denn auch das Bestehen eines Stellvertretungsverhältnisses oder den Abschluss eines Gesellschaftsvertrags.

E. 2.4

Es könnte sich immerhin fragen, ob der Beschwerdegegner nach Treu und Glauben auf ein Stellvertretungsverhältnis (vgl. zur Anscheins- oder Duldungsvollmacht BGE 120 II 197 E. 2b S. 200 ff.; 131 III 511 E. 3.2 S. 518 ff.) oder auf eine einfache Gesellschaft mit entsprechender Geschäftsführungsbefugnis (BGE 124 III 355 E. 4a S. 359) schliessen durfte. Im angefochtenen Entscheid finden sich jedoch keine Feststellungen darüber, dass der Beschwerdegegner tatsächlich auf ein Vertretungsverhältnis oder eine einfache Gesellschaft unter den Bauherren geschlossen hätte. Dieser weist in seiner Vernehmlassung im Übrigen selber darauf hin, er habe weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht behauptet, die Kläger hätten eine einfache Gesellschaft gebildet; ebenso wenig habe er geltend gemacht, der von der Vorinstanz als Bausummengarantie qualifizierte Baubeschrieb vom 1. Oktober 1999 gelte auch gegenüber dem Beschwerdeführer. Die Voraussetzungen für die Annahme einer auf Rechtsschein beruhenden Vollmacht oder Geschäftsführungsbefugnis sind nicht erfüllt, da es bereits am Vertrauen des Beschwerdegegners fehlt. Die Vorinstanz hat damit Bundesrecht verletzt, wenn sie dem Beschwerdeführer das Wissen des Klägers 2 zurechnete.

E. 3

Der Beschwerdegegner bestreitet vor Bundesgericht nicht mehr, dass er dem Beschwerdeführer im Baubeschrieb vom 26. Juni 1998 eine Bausummengarantie in der Höhe von Fr. 900'000.-- abgegeben hat. Er vertritt jedoch die Ansicht, der Beschwerdeführer könne die Mehrkosten wegen der Schwierigkeiten mit dem Baugrund, die nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid mit mehr als Fr. 70'000.-- ausgewiesen seien, ihm gegenüber nicht geltend machen, da sie im Zeitpunkt der Erteilung der Bausummengarantie unvorhersehbar gewesen und in der garantierten Summe

angesichts des unbestrittenen Vorbehalts ausserordentlicher Umstände nicht enthalten seien. In seiner Stellungnahme zur Vernehmlassung bestreitet der Beschwerdeführer weder den Grundsatz noch die Höhe der durch die Schwierigkeiten beim Aushub entstandenen Mehrkosten. Er führt jedoch aus, der Beschwerdegegner habe mit Bezug auf die unvorhersehbaren Mehrkosten seiner Informationspflicht nicht genügt, weshalb er ihm den Vertrauensschaden ersetzen müsse, den er dadurch erlitten habe, dass er in die Verlässlichkeit der Kosteninformation vertraut und dementsprechend seine Disposition getroffen habe. Der Beschwerdegegner hält in seiner Stellungnahme vom 30. April 2008 dazu fest, der Beschwerdeführer berufe sich im Rahmen des bundesgerichtlichen Verfahrens erstmals auf eine Verletzung der Kosteninformationspflicht, was mit Blick auf Art. 42 Abs. 2 BGG unzulässig sei. Sollte dieses Vorbringen dennoch zulässig sein, müsse beurteilt werden, ob die Bauherren in Kenntnis der massiven Baugrundprobleme und der zu deren Behebung notwendig gewordenen Massnahmen in guten Treuen hätten davon ausgehen dürfen, dass damit keine Mehrkosten verbunden sein würden. Schliesslich sei der vom Beschwerdeführer behauptete Vertrauensschaden nicht nachgewiesen.

Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz war dem Beschwerdegegner spätestens im April 1999 klar, dass die Baugrundprobleme zu erheblichen Mehrkosten führen würden. Das Obergericht hat auf Grund seiner Annahme einer Wissenszurechnung nicht darüber entscheiden müssen, ob der Beschwerdegegner - wie die erste Instanz urteilte - seine Informationspflicht verletzt hat und deshalb dem Beschwerdeführer ersatzpflichtig ist. Da dem angefochtenen Entscheid die tatsächlichen Feststellungen, die für die Beurteilung dieser Frage erforderlich sind, nicht entnommen werden können, ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils des Obergerichts des Kantons Luzern vom 29. November 2007 ist vollumfänglich und Dispositiv-Ziffer 3 über die Kostenverteilung insoweit aufzuheben, als sie nicht den am bundesgerichtlichen Verfahren nicht beteiligten Kläger 2 betrifft. Die Sache ist zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Angesichts des offenen Ausgangs des kantonalen Verfahrens rechtfertigt es sich, praxisgemäss die Gerichtskosten den Parteien zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteikosten für das bundesgerichtliche Verfahren wettzuschlagen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.