

BGer 4P.262/1999 vom 11. Februar 2000

Bundesgericht, 2000-02-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.262_1999

FR: TF 4P.262/1999 du 11 février 2000

IT: TF 4P.262/1999 del 11 febbraio 2000

Erwägungen

E. 1

a) Der Beschwerdeführer rügt die Beweiswürdigung des Obergerichts in verschiedenen Punkten als willkürlich. So enthielten die im Kostenvoranschlag des Beschwerdegegners vom 14. Dezember 1992 genannten Baukosten von Fr. 2'776'312.-- bereits Eigenleistungen des Bauherrn von Fr. 155'644.--. Das Obergericht addierte jedoch - entgegen den Beweisurkunden und den eigenen Zugeständnissen des Beschwerdegegners - diesen Betrag zu den veranschlagten Baukosten und errechnete Gesamtkosten von Fr. 2'931'956.--. Dieser Summe habe das Obergericht den expertenseitig geschätzten Baukosten von Fr. 3'383'710.-- gegenübergestellt, dabei aber nicht berücksichtigt, dass gemäss Gutachten in diesem Betrag die Eigenleistungen von Fr. 155'644.-- nicht eingeschlossen seien. Unter Zugrundelegung der vom Gutachter ermittelten Zahlen resultiere damit eine Kostenüberschreitung von 27,5 % statt - wie vom Obergericht angenommen - 15,4 %. Ohne Berücksichtigung der Eigenleistungen betrage sie immer noch 22 %. Mithin habe das Obergericht die Eigenleistungen des Bauherrn doppelt falsch und willkürlich zu Gunsten des Beschwerdegegners berücksichtigt.

Das Obergericht habe auch willkürlich verkannt, dass den tatsächlichen Baukosten von ca. Fr. 3'100'000.-- ein im Gegensatz zum baubewilligten stark vereinfachtes Projekt zu Grunde liege. Gemäss den Feststellungen des Experten sei etwa auf die im Kostenvoranschlag des Beschwerdegegners mit Baukosten von Fr. 228'800.-- eingesetzte Tiefgarage ver-

zichtet worden. Zudem seien die Aussenanlagen und die Umgebung stark vereinfacht worden. Die obergerichtliche Feststellung, aus den "Vereinfachungen" könne nicht geschlossen werden, dass bei Realisierung des ursprünglichen Bauprojekts die veranschlagten Kosten um mehr als 10 % überschritten worden wären, sei deshalb unhaltbar. Entsprechend dürften die tatsächlichen nicht den veranschlagten Baukosten gegenübergestellt werden.

Als willkürlich rügt der Beschwerdeführer schliesslich die Feststellung des Obergerichts, eine Renditeberechnung sei nicht Gegenstand des bereinigten Kostenvoranschlags vom 14. Dezember 1992 gewesen. Der Beschwerdegegner habe selber zugestanden, nicht bloss Zinsertrag und Zinsaufwand, sondern die Rendite des Bauobjekts sorgfältig und genau errechnet zu haben. Im Übrigen habe der Experte den vom Beschwerdegegner eruierten Zinsertrag als völlig falsch beurteilt. Gestützt auf den von ihm errechneten Zinsaufwand von Fr. 323'594.-- und den vom Beschwerdegegner mit Fr. 251'460.-- veranschlagten Zinsertrag resultiere ein Zinsverlust von Fr. 72'194.--. Entsprechend ver falle das Obergericht in Willkür, wenn es, ohne die Expertenaussagen zu würdigen, auch hinsichtlich der vom Beschwerdegegner aufgestellten Rendite- und Zinsberechnungen eine Sorgfaltpflichtverletzung verneine.

b) Ein Verstoss gegen das aus Art. 4 aBV abgeleitete Willkürverbot liegt nach der Rechtsprechung nicht bereits dann vor, wenn eine andere als die vom kantonalen Gericht gewählte Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen ist. Das Bundesgericht schreitet erst ein, wenn der angefochtene Entscheid nicht nur unrichtig, sondern schlechthin unhaltbar ist, insbesondere wenn er eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt (BGE 125 II 129 E. 5b; 122 III 130 E. 2a). Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid im Ergebnis verfassungswidrig ist, die dazu gege-

bene Begründung ist nicht allein ausschlaggebend (BGE 122 III 130 E. 2a). Nach der Rechtsprechung verfällt eine Behörde in Willkür, wenn sie ihrem Entscheid Tatsachenfeststellungen zugrunde legt, die mit den Akten in klarem Widerspruch stehen. Im Bereich der Beweiswürdigung besitzt das Sachgericht allerdings einen weiten Ermessensspielraum. Verfassungswidrig ist daher eine Beweiswürdigung bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder sonstwie in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkürlich ist insbesondere eine Beweiswürdigung, welche einseitig einzelne Beweise berücksichtigt oder Sachvorbringen als unbewiesen annimmt, obgleich sie aufgrund des Verhaltens der Gegenpartei offensichtlich als zugestanden zu gelten hätten (BGE 118 Ia 28 E. 1b). Dagegen reicht nicht bereits aus, dass die vom Sachgericht gezogenen Schlüsse mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei nicht übereinstimmen oder die Verfassungsinstanz bei freier Prüfung möglicherweise nicht zu überzeugen vermöchten.

E. 2

a) Bei der Prüfung einer allfälligen Sorgfaltpflichtverletzung des Beschwerdegegners in der Kostenberechnung ging das Obergericht von veranschlagten Baukosten von total Fr. 2'931'956.-- aus. Unter Verweis auf die in erster Instanz eingeholte Expertise addierte es zu den im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Baukosten von Fr. 2'776'312.-- die darin separat aufgeführten Eigenleistungen von Fr. 155'644.-- hinzu. Eine Verfassungsverletzung ist nicht auszumachen. Im Kostenvoranschlag werden unter dem Titel "Eigenleistungen" zusätzlich zu den nach BKP-Nummern aufgeteilten Kostenstellen verschiedene Detailpositionen - wiederum nach BKP-Nummern aufgeschlüsselt - aufgelistet. Der Experte bemängelte in diesem Zusammenhang, dass zu den im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Baukosten von total

Fr. 2'776'312.-- die Eigenleistungen von Fr. 155'644.-- "nicht mitgerechnet" worden seien. Dass der Beschwerdegegner - entgegen der Aufstellung in seinem Kostenvoranschlag - behauptet habe, die Eigenleistungen seien im Betrag von Fr. 2'776'312.-- inbegriffen, geht aus den vom Beschwerdeführer hervorgehobenen Aktenstellen nicht hervor. In seiner Stellungnahme zur Expertise liess der Beschwerdegegner lediglich ausführen, die Eigenleistungen seien "in den BKP-Positionen inbegriffen" und hätten daher "nicht separat aufgeführt werden müssen". Tatsächlich wurden sie aber getrennt von den übrigen Leistungen im Kostenvoranschlag aufgeführt, jedoch unter dem Titel "Baukosten inkl. Umgebung und Baunebenkosten" nicht ausgewiesen. Dass sie zusätzlich zu den Baukosten zu berücksichtigen waren, geht aus dem Kostenvoranschlag - wenn auch undeutlich - hervor.

b) Das Obergericht vergleicht die vom Beschwerdegegner veranschlagten Gesamtkosten von Fr. 2'931'956.-- mit den tatsächlichen Baukosten von ca. Fr. 3'100'000.-- und den vom Experten geschätzten Kosten von Fr. 3'383'710.-- und errechnet - vor dem Hintergrund der für einen Kostenvoranschlag nach SIA-Ordnung 102 verlangten Genauigkeitsgrad von +/- 10 % - eine Abweichung von 5,73 % bzw. 15,4 %. Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, sind in den vom Experten geschätzten Baukosten von ca. Fr. 3'383'710.-- die Eigenleistungen nicht enthalten. Werden diese - getreu der vom Obergericht im angefochtenen Urteil unter Verweis auf die vom Experten vertretenen Auffassung - aufgerechnet, ergeben sich geschätzte Baukosten von Fr. 3'539'534.--. Die vom Experten mit 22 % errechnete Abweichung der von ihm geschätzten zu den vom Beschwerdegegner veranschlagten Baukosten berücksichtigt allerdings die gesondert ausgewiesenen Eigenleistungen nicht. Werden diese sowohl bei den experten-seitig errechneten wie auch bei den vom Beschwerdegegner ausgewiesenen Baukosten aufgerechnet, beträgt die Abweichung

noch 17 % (Fr. 2'931'956.--/. Fr. 3'539'354.--). Im Vergleich zur vom Obergericht mit 15,4 % errechneten Abweichung zwischen Voranschlag und den korrekt geschätzten Baukosten resultiert damit eine Differenz von 1,6 %. Diese ist jedoch - wie im Berufungsverfahren aufzuzeigen ist - nicht entscheidungswesentlich.

c) Hinsichtlich des Verhältnisses zwischen den im Kostenvoranschlag ausgewiesenen und den tatsächlichen Baukosten kam das Obergericht zum Schluss, die realisierten Projektänderungen seien nicht derart, dass auf eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % bei Verwirklichung des baubewilligten Projekts geschlossen werden müsste und deshalb die realen Baukosten nicht mehr als Massstab für die Richtigkeit des Kostenvoranschlags gelten könnten. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hält diese Feststellung vor der Verfassung stand. Der Gutachter hat ausgeführt, das mit einem Kostenaufwand von ca. Fr. 3'100'000.-- realisierte Projekt sei "stark vereinfacht" worden, indem man "auf eine Garage im Erdgeschoss verzichtet und die Aussenanlage/Umgebung reduziert und vereinfacht" habe. Dass die projektierte und mit Fr. 228'800.-- veranschlagte Tiefgarage nicht realisiert worden wäre, ist damit nicht erstellt. Der Gutachter hat die kostenmässige Differenz zwischen baubewilligtem und tatsächlich realisiertem Bauprojekt nicht beziffert. Wohl bleibt damit offen, ob die Annahme des Obergerichts zutrifft, bei tatsächlicher Realisierung des ursprünglichen Projekts wären die Baukosten nicht höher als Fr. 3'225'152.-- (Fr. 2'931'956.-- + 10 %) ausgefallen. Der Beschwerdeführer zeigt aber nicht auf, weshalb die Projektänderungen kostenmässig mit mehr als Fr. 125'000.-- (Fr. 3'225'152.-- - 3'100'000.--) zu veranschlagen seien. Aufgrund seiner Vorbringen in der Beschwerde ist der Willkürvorwurf jedenfalls nicht begründet. Ob bei der Beurteilung einer allfälligen Sorgfaltspflichtverletzung des Beschwerdegegners auf den

Vergleich zwischen Kostenvoranschlag und effektiven Baukosten abgestellt werden darf, ist als Rechtsfrage nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen.

d) Nach Auffassung des Obergerichts war die Renditeberechnung nicht Gegenstand des bereinigten Kostenvoranschlages vom 14. Dezember 1992. Darin würden lediglich Zinsertrag und -aufwand miteinander verglichen. Auch diese Feststellung hält vor der Verfassung stand. Im Kostenvoranschlag wird der Mietzinsertrag für Abstellplätze, Garagen, Nebenräume und Wohnungen errechnet und den Fremdkapitalkosten gegenübergestellt. Eine eigentliche Renditeberechnung, die neben dem Zinsaufwand auch die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt, Abschreibungen etc. einbezieht, findet sich darin nicht. Im angefochtenen Urteil finden sich auch keine Feststellungen darüber, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer ausserhalb des Kostenvoranschlages Zusagen betreffend einer bestimmten Rendite der Überbauung gemacht hätte. Dass derartige Feststellungen willkürlich, trotz eindeutiger Beweisergebnisse, unterblieben wären, macht der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend. Ob der Zinsaufwand im Kostenvoranschlag korrekt errechnet wurde, hat das Obergericht nicht geprüft. Sollte dieser Punkt für die Anwendung des Bundesrechts entscheidungswesentlich sein, wäre der Sachverhalt zu ergänzen, was jedoch im Berufungsverfahren zu prüfen ist. Eine Verfassungsverletzung ist jedenfalls nicht ersichtlich.

E. 3

Die staatsrechtliche Beschwerde ist damit kostenfällig abzuweisen. Da der Beschwerdegegner auf Vernehmlassung verzichtet hat, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.