

GR_GERICHTE ZK2 2014 2 vom 19. Januar 2018

GR Gerichte, 2018-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2014_2

FR: GR_GERICHTE ZK2 2014 2 du 19 janvier 2018

IT: GR_GERICHTE ZK2 2014 2 del 19 gennaio 2018

Regeste

Forderung | Berufung OR Werkvertrag/Verlagsvertrag

Erwägungen

E. 1

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 1.6 Mio. zuzüglich 8 ¾ % Verzugszinsen seit 21.10.2006 zu bezahlen.

E. 2

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. 3.a) Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 96'297.45 (Entscheidgebühr CHF 30'000.00, Streitwertzuschlag CHF 26'000.00, Schreibgebühren CHF 1'701.00, Barauslagen CHF 1'576.55, Zeugengeld CHF 720.00, Gutachten CHF 36'299.90) gehen zu 4/5 zu Lasten der X._____ und zu 1/5 zu Lasten der Y._____ und werden mit den geleisteten Vor- schüssen verrechnet. Der X._____ werden CHF 18'962.00 und der Y._____ CHF 76'740.55 durch das Gericht zurückerstattet, sobald der vorliegende Entscheid vollstreckbar geworden ist. b) Die X._____ hat die Y._____ mit CHF 83'060.70 (inkl. Barauslagen und MwSt.) aussergerichtlich zu entschädigen.

E. 4

(Rechtsmittelbelehrung.)

E. 5

Im GU-Vertrag haben die Parteien für gewisse, genau bezeichnete Leistungen „Budgetpreise“ vereinbart (vgl. GU-Vertrag, Akten der Vorinstanz, act. II/4, S.

E. 6

Im angefochtenen Urteil hat sich die Vorinstanz auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Parteien für Bestellungsänderungen zwingend die Schriftform vereinbart haben mit der Folge, dass Bestellungsänderungen, die ohne schriftliche Offerte der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagten und schriftliches Akzept durch die Berufungsbeklagten ausgeführt worden sind, den Berufungsbeklagten nicht entgegengehalten werden können und von diesen auch nicht vergütet werden müssen. Sie hat diese Frage nach Würdigung der Beweise und insbesondere des Verhaltens der Parteien während der Errichtung der Bauten verneint. a) Die Berufungsbeklagten wenden sich in der Berufungsantwort gegen die Auffassung der Vorinstanz. Sie führen aus, sie hätten das Urteil der Vorinstanz im Ergebnis zwar akzeptiert im Sinne des Rechtsfriedens. Den Erwägungen der Vorinstanz bezüglich der Frage der Bestellungsänderungen und deren Gültigkeit auch ohne Schriftform und dem dabei von der Vorinstanz den Berufungsbeklagten gegenüber erhobenen Vorwurf des Rechtsmissbrauchs vermöchten sie jedoch in keiner Weise zu folgen. Anschliessend

bringen sie in der Berufungsantwort in diesem Punkt verschiedene Rügen vor. b) Ziffer 10 des GU-Vertrages befasst sich mit dem Thema „Änderungen“ (Akten der Vorinstanz, GU-Vertrag, act. II/4, S. 12). Gemäss Ziffer 10.1 hat der Besteller dem Generalunternehmer seine Änderungswünsche so frühzeitig mitzuteilen, dass der Baufortschritt nicht gehemmt wird und die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Weiter hält Ziffer 10.1 fest, dass der Generalunternehmer bei Änderungswünschen des Bestellers jeweils eine schriftliche Offerte erstellt und dass die Änderungen nur ausgeführt werden, wenn diese Offerte vom Besteller schriftlich angenommen worden ist. Die Parteien haben damit für Bestellungsänderungen grundsätzlich Schriftlichkeit vereinbart. Der GU-Vertrag enthält jedoch keinen Vorbehalt der Schriftlichkeit für seine eigene Abänderung. Die Parteien konnten daher von der vereinbarten Schriftlichkeit bei Bestellungsänderungen ohne weiteres und insbesondere auch konkludent abweichen, sofern sie sich darin einig waren beziehungsweise ihr Verhalten als Abänderung verstanden werden musste. Wie die Vorinstanz richtig erkannt hat, ist daher von zentraler Bedeutung, wie die Parteien die (unbestrittenermassen vorhandenen) Änderungen im Tagesgeschäft gehandhabt haben. Aus der Aussage von A._____ geht hervor, dass die von ihm visierten Mehrkostenrechnungen von der Bauherrschaft teils schon vorgängig bewilligt worden waren, teils nachträglich besprochen und dann genehmigt oder nicht genehmigt worden sind (Akten der Vorinstanz, act. VII/4, S. 3 unten). Ob es für diese Zusatzarbeiten Offerten gegeben hatte oder nicht, wusste A._____

Seite 25 — 54 nicht (vgl. Akten der Vorinstanz, act. VII/4, S. 3 unten). Die Berufungsbeklagten machen geltend, dass schriftliche Offerten für Bestellungsänderungen – abgesehen von jener für die Änderung der Fassade – gefehlt hätten. Die Berufungsklägerin wiederum behauptet nicht, dass sie für alle ausgeführten Änderungen schriftliche Offerten an die Berufungsbeklagten gestellt habe, die von den Berufungsbeklagten schriftlich akzeptiert worden seien. Solche finden sich in den Akten denn auch nicht für alle ausgeführten Änderungen. Bei dieser Beweislage führt die Aussage von A._____ zum Schluss, dass die Berufungsbeklagten Mehrkostenrechnungen für Bestellungsänderungen auch bewilligt oder nachträglich genehmigt haben, wenn keine schriftliche Offerte und damit auch kein schriftliches Akzept derselben vorlagen. Allein diese Tatsache zeigt schon sehr deutlich auf, dass die Parteien im Tagesgeschäft bei Bestellungsänderungen übereinstimmend auf die an sich vereinbarte Schriftlichkeit verzichtet haben.

Richtigerweise führt die Vorinstanz weitere Aspekte auf, die diesen Schluss stützen: Die Berufungsbeklagten haben die Bestellungsänderungen so entgegen genommen, wie sie die Berufungsklägerin ausgeführt hatte. Sie haben sich weder gegen die Änderungen gewehrt, noch haben sie deren Rücknahme verlangt oder den Bau eingestellt. Die Änderungen entsprachen offensichtlich genau dem Willen der Berufungsbeklagten. Sowohl die Berufungsbeklagten als Fachbauherrschaft als auch ihr Architekt A._____ waren zudem ohne weiteres in der Lage, die Folgen und insbesondere die Kostenfolgen der Ausführung der Änderungen abzuschätzen, auch wenn keine schriftlichen Offerten vorlagen. Dass die Berufungsbeklagten geglaubt haben sollten, ihre Bestellungsänderungen seien allesamt vom Kostendach gemäss Vertrag umfasst, ist unter diesen Umständen auszuschliessen. Über die Bausitzungen und insbesondere die Bausitzungsprotokolle, die ihnen und auch ihrem Architekten A._____ zugestellt wurden, waren die Berufungsbeklagten über den Verlauf des Baus und die Arbeiten im Detail informiert. Die Änderungen zum GU-Vertrag ergaben sich klar. Alle waren sich der Änderungen und des Verlaufs bewusst, wollten sie auch, und so wurde die Baustelle nie eingestellt, sondern es wurde stets weiter gearbeitet,

auch wenn aufgrund des Zeitdrucks bei Fortschreiten des Baus die Bereinigung der Mehrkosten vernachlässigt und schliesslich nicht mehr vorgenommen wurde. Aufgrund dieses dargestellten Sachverhalts und dabei insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Berufungsbeklagten Mehrkosten auch ohne schriftliche Offerte und Akzept bewilligt beziehungsweise genehmigt haben, sowie des Umstands, dass die Berufungsbeklagten die Änderungen offensichtlich genau so wollten, wie sie ausgeführt worden sind, und sie das Werk mit Bezug auf die Änderungen bedingungslos entgegengenommen haben, ist der Vorwurf der Vorinstanz, die Berufungsbeklagten würden sich rechtsmissbräuchlich verhalten, wenn

Seite 26 — 54 sie nun bezüglich der ausgeführten Bestellungenänderungen den Einwand der fehlenden Schriftlichkeit erheben, gerechtfertigt. Die Beweiswürdigung führt zum Schluss, dass die Parteien den GU-Vertrag konkludent dahingehend abgeändert haben, dass Bestellungenänderungen auch ohne schriftliche Offerte und ohne schriftliches Akzept möglich waren. Der Einwand der Berufungsbeklagten, die Berufungsklägerin habe nicht nachgewiesen, dass sie für jede Bestellungenänderung eine schriftliche Offerte unterbreitet habe und diese Offerte schriftlich angenommen worden sei, geht daher ins Leere.

E. 7

Bezüglich der einzelnen, noch strittigen Positionen ergibt sich was folgt: a) Mit Bezug auf Position 9 sind die Kosten der Notspriessungen strittig. Die Berufungsklägerin macht geltend, die Notspriessungen seien Folge des gestörten Bauablaufs gewesen. Weder der Experte noch die Vorinstanz hätten berücksichtigt, dass das Spriessmaterial von Hand in das bereits betonierte Gebäude habe getragen und unter erschwerten Bedingungen habe montiert werden müssen. Ohne diese Notspriessungen sei der Bauablauf gefährdet gewesen. Diese Arbeitsgattung sei einmalig gewesen, vergleichbare Einheitspreise hätten gefehlt, weshalb der Baumeister in Regie abgerechnet habe. Ursache der Notspriessungen sei der Einbau eines zweiten Ladens und damit eine Projektänderung gewesen. Der Aufwand habe nachweislich den Regierechnungen entsprochen, weshalb diese Mehrkosten in vollem Umfange von den Berufungsbeklagten zu übernehmen seien. – Die Behauptungen der Berufungsklägerin, die Notspriessungen hätten unter erschwerten Bedingungen montiert werden müssen, ohne die Notspriessungen sei der Bauablauf gefährdet gewesen, die Arbeitsgattung sei einmalig gewesen und vergleichbare Einheitspreise hätten gefehlt, finden sich in den vorinstanzlichen Rechtsschriften nicht. Insoweit sind diese Behauptungen im Berufungsverfahren neu und daher nur zu hören, wenn sie ohne Verzug vorgebracht worden sind und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Augenscheinlich hatten sich die Umstände, die die Berufungsklägerin neu behauptet, bereits lange vor Einleitung der Klage verwirklicht und es wäre ohne Weiteres möglich gewesen, diese Behauptungen schon vor der Vorinstanz anzubringen, nachdem die Kostentragung bezüglich der Notspriessungen zwischen den Parteien von Anfang an umstritten war. Die in der Berufung neu vorgebrachten Behauptungen sind damit nicht zu hören. Des Weiteren hat die Berufungsklägerin vor der Vorinstanz einzig mit Bezug auf das Untergeschoss behauptet, die Spriessungen hätten von Hand hineingetragen werden müssen; für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss fehlen entsprechende Behauptungen (vgl. Prozesseingabe, Akten der Vorinstanz, act. I/2, S. 6 f. Ziff. 3.3; Replik, Akten

Seite 27 — 54 der Vorinstanz, act. I/4, S. 7 lit. B; das Aufführen von Kosten für die Spriessung im EG und im 1. OG in der Zusammenstellung der Spriesskosten in der Replik

stellt im Kontext der Begründung in den vorinstanzlichen Rechtsschriften offensichtlich keine Behauptung dar, dass die Spriessse von Hand in diese Geschosse hätten getragen werden müssen). In der Berufung macht die Berufungsklägerin nun aber geltend, das ganze Spriessmaterial habe von Hand getragen werden müssen. Soweit die Berufungsklägerin damit auch das Spriessmaterial für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss meint, handelt es sich aufgrund der fehlenden Behauptungen im Verfahren vor der Vorinstanz um neue Behauptungen, die offensichtlich die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht erfüllen, nachdem sich die behaupteten Umstände lange vor Klageeinleitung verwirklicht haben und die Tragung der Kosten der Spriessungen unter den Parteien stets umstritten war. Diese neuen Behauptungen sind daher nicht zu hören. Im Übrigen wäre die Behauptung, die Spriessse hätten von Hand ins Erdgeschoss und ins erste Obergeschoss getragen werden müssen, aufgrund der Akten auch widerlegt. Der definitive Spriessplan lag am 24. Februar 2005 vor (Akten der Vorinstanz, act. II/13 und act. III/40). Die Decke des Erdgeschosses wurde erst ab dem 14. März 2005 geschalt (vgl. das Protokoll der 14. Bausitzung, Akten der Vorinstanz, act. III/115, S. 2 Ziff. 3.1). Es war daher ohne weiteres möglich, die notwendigen Spriessse mit dem Kran ins Erdgeschoss und ebenso ins erste Obergeschoss zu transportieren; besondere Leistungen wie ein Hineintragen von Hand fielen nicht an. Diese Sachlage führt des Weiteren zum Schluss, dass die Spriessse für das Erd- und das erste Obergeschoss problemlos gemäss den im Werkvertrag vereinbarten Einheitspreisen (mit Anpassungen bezüglich der höheren Spriesslasten) abgerechnet werden konnten. Genau dies hat der Ingenieur H._____ in seiner Berechnung der Kosten der Notspriessung (Beilage 1 zum Gutachten von A._____, Akten der Vorinstanz, act. V/60), welche vom Experten B._____ als korrekt bezeichnet worden ist (Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 10 oben), denn auch getan. Mehrkosten für die Spriessung im Erd- und im ersten Obergeschoss sind daher über das hinaus, was von Ingenieur H._____ unter Einbezug der tatsächlich notwendigen Spriessung errechnet worden ist, nicht angefallen. Wenn die Berufungsklägerin für diese Spriessse mehr als den (den höheren Spriesslasten angepassten) Einheitspreis bezahlt hat, so hat sie diese über den (angepassten) Einheitspreis hinausgehenden Kosten selbst zu tragen. Die Berufungsklägerin macht geltend, die Notspriessung sei aufgrund einer Projektänderung notwendig geworden, nämlich wegen des Einbaus eines zweiten Ladens im EG (Laden „Süd“). Es handle sich also um eine Beststellungsänderung.

Seite 28 — 54 Die Berufungsbeklagten bestreiten diese Behauptungen. Vergleicht man den Spriessplan (Akten der Vorinstanz, act. II/13 und act. III/40) mit den Baueingabep länen (Akten der Vorinstanz, act. II/15 und act. III/116), so lässt sich leicht feststellen, dass sämtliche Spriessreihen Wände in darüber liegenden Stockwerken abstützten, die von Anfang an geplant gewesen waren. Die definitive Spriessung, wie sie vom Ingenieur vorgegeben worden ist, wäre folglich auch angefallen, wenn keine Planänderung im EG vorgenommen worden wäre. Die vorliegend ausgeführte Spriessung ist damit nicht Folge der Planänderung im EG und damit auch nicht Folge einer Beststellungsänderung. Es handelt sich insofern offensichtlich auch nicht um eine Notspriessung, die überraschend und unerwartet angefallen ist, sondern um eine normale Spriessung, die für Fachpersonen wie die Berufungsklägerin in ihrer Ausdehnung zweifellos weitgehend voraussehbar war. Die Berufungsklägerin macht ebenso geltend, die Notspriessung sei Folge des gestörten Bauablaufs gewesen. Aus den Akten ergibt sich, dass die Decke des Untergeschosses bereits Mitte Dezember 2004 betoniert worden war (vgl. Protokoll der 9. Bausitzung, Akten der Vorinstanz, act. III/115, S. 2 Ziff. 7, sowie Protokoll der 10. Bausitzung, Akten

der Vorinstanz, act. III/115, S. 3 Ziff. 4). Der definitive Spriessplan lag jedoch erst am 24. Februar 2005 vor. Und dies, obwohl die Berufungsbeklagten seit dem 25. November 2004 wussten, dass die Decke des Untergeschosses voraussichtlich Mitte Dezember 2004 betoniert werden sollte (vgl. das Telefax von I. _____ an Architekt A. _____ vom 25. November 2004, Editionen der Berufungsklägerin, Ordner „Ausführungspläne Architekt – Korrespondenz, Lieferscheine, ...“, Register Nr. 2). Es kann in dieser Konstellation, in der ein notwendiger Plan erst mehrere Monate zu spät vorliegt, offensichtlich von einem gestörten Bauablauf gesprochen werden (dies betrifft die übrigen Geschosse nicht, war der Spriessplan dort doch lange vor dem Einschalen der Decken und damit rechtzeitig vorhanden). In dem bereits erwähnten Telefax wurde der Architekt zudem ersucht, die notwendigen Planunterlagen dem Termin für das Betonieren der Untergeschossdecke entsprechend zu forcieren. Zu den notwendigen Planunterlagen zählte offensichtlich auch der Spriessplan, sollten die Spriesse nicht zumindest teilweise von Hand in das Untergeschoss getragen werden müssen. Denn ohne den Spriessplan fehlten dem Baumeister die Daten bezüglich der abzustützenden Spriesslasten, weshalb nicht klar war, welche Spriesse Verwendung finden mussten beziehungsweise ob neben den Deckenstützen der Deckenschalung überhaupt noch weitere Spriesse nötig waren. Auf Gerätewohl Spriesse mit dem Kran ins Untergeschoss zu bringen, konnte keine Option sein. Die Berechnung der Spriesslasten und die Festlegung der Positionen der Spriesse waren Aufgaben

Seite 29 — 54 des Ingenieurs, welcher wiederum von den Berufungsbeklagten gestellt wurde. Dass der definitive Spriessplan erst am 24. Februar 2005 vorlag, obwohl die Berufungsbeklagten ab dem 25. November 2004 wussten, dass die Decke des Untergeschosses voraussichtlich Mitte Dezember 2004 betoniert werden würde, gereicht daher den Berufungsbeklagten zum Nachteil. Die Berufungsklägerin dagegen hatte offensichtlich nur die Möglichkeit, im Dezember 2004 ohne den Spriessplan fortzufahren mit der Konsequenz, dass Spriesse von Hand in das Untergeschoss getragen werden mussten, was zu Mehrkosten führte, oder die Baustelle zumindest teilweise einzustellen, bis der Spriessplan da war, was ebenso und augenscheinlich zu höheren Mehrkosten geführt hätte. Dass sie den Bau ohne definitiven Spriessplan fortsetzen liess, kann ihr bei dieser Sachlage nicht vorgeworfen werden. In Abwägung der gesamten Umstände gelangt die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts zum Schluss, dass die Mehrkosten, welche durch das zu späte Vorliegen des Spriessplans verursacht worden sind, zu Lasten der Berufungsbeklagten gehen. Konkret haben die Berufungsbeklagten die Kosten zu tragen, die darauf zurückzuführen sind, dass die Spriesse von Hand ins Untergeschoss getragen werden mussten. Nicht durch das verspätete Vorliegen des Spriessplans verursacht waren jedoch das Aufstellen, das Vorhalten sowie das Abbauen der Spriesse im Untergeschoss. Diese Arbeiten wären in gleichem Masse auch angefallen, wenn der Spriessplan rechtzeitig vorgelegen hätte. Eine Abrechnung in Regie für diese Arbeiten ist daher nicht gerechtfertigt, dafür kann auf den im Werkvertrag vereinbarten Einheitspreis zurückgegriffen werden (vgl. Art. 87 der SIA-Norm 118, welche zwischen den Parteien vereinbart worden ist [Akten der Vorinstanz, act. II/4, Generalunternehmervertrag, S. 3 Ziff. 2.5]), der diese Arbeiten mitumfasst (vgl. den Werkvertrag, Akten der Vorinstanz, act. III/126, S. 29 NPK R 093.190 [„Artikel 39 Absatz 2“]). Diese Kosten sind darum auch bereits in der Berechnung von Ingenieur H. _____ berücksichtigt (Akten der Vorinstanz, act. V/60, Beilage 1). Für das Hereintragen der Spriesse ist jedoch die Abrechnung in Regie angebracht, da ein vergleichbarer Einheitspreis nicht gegeben ist. Die Berufungsklägerin

macht für die Spriesse im Untergeschoss gemäss Replik ohne Vorhalten und Ausbau Kosten von Fr. 4'637.95 und Fr. 1'034.30, insgesamt somit Fr. 5'672.25, geltend (Akten der Vorinstanz, act. I/4, S. 7 f. unten). Bezüglich der Spriesse, die mit Fr. 1'034.30 abgerechnet worden sind, hat die Berufungsklägerin für das Entfernen Fr. 545.60 veranschlagt (vgl. Replik, Akten der Vorinstanz, act. I/4, S. 8 oben; nachdem alle anderen Spriesse am 2. Juni 2005 bereits ausgebaut waren [vgl. Protokoll der 23. Bausitzung, Akten der Vorinstanz, act. III/115, S. 3 Ziff. 3.3], können sich diese Kosten fürs Entfernen von Spriessen nur auf die am 15. Juni 2005 neu eingebauten Spriesse beziehen [Rechnungen des Baumeisters,

Seite 30 — 54 Akten der Vorinstanz, act. II/19, S. 2 Rapport 20555, und act. II/20, S. 2 Rapport 20570]). Da der Einbau der Spriesse kaum weniger Zeitaufwand erfordert haben dürfte als der Ausbau, kann der Aufwand für das Aufstellen der Spriesse im Untergeschoss, der in den Regierechnungen enthalten ist, in etwa mit 50 % beziffert werden. Die Hälfte des geltend gemachten Regieaufwandes für die Spriessung im Untergeschoss entfällt mithin auf das Aufstellen, die andere Hälfte auf das Hereintragen der Spriesse. Die Berufungsklägerin hat damit Anspruch auf (gerundet) Fr. 3'000.-- für den zusätzlichen Aufwand, den das Hereintragen der Spriesse von Hand verursacht hat. Nachdem der von der Vorinstanz der Berufungsklägerin zugesprochene Betrag die Kosten für das Hereintragen der Spriesse von Hand in das Untergeschoss nicht umfasst, ist die Berufung in diesem Punkt teilweise gutzuheissen und das vorinstanzliche Urteil insoweit aufzuheben. Der Berufungsklägerin sind für die Spriessungen insgesamt Mehrkosten von Fr. 8'000.-- zuzusprechen (Fr. 5'000.-- wie von der Vorinstanz und in der Berufungsantwort von den Berufungsbeklagten anerkannt plus Fr. 3'000.-- für das Hereintragen der Spriesse ins Untergeschoss). Der Vollständigkeit halber sei noch festgehalten, dass die Berufungsbeklagten geltend machen, es hätten auch die Deckenstützen der Deckenschalung als Spriesse verwendet werden können. Es trifft wohl zu, dass aus dem Blickwinkel der Kosten mit Vorteil soweit als möglich bereits aufgestellte Deckenstützen für Spriessungen verwendet werden. Vorliegend aber hat sich gezeigt, dass der Spriessplan noch nicht vorlag, als die Untergeschossdecke geschalt werden musste. Damit war noch nicht klar, welche Spriesslasten abgedeckt werden und wo die Spriesse stehen mussten, weshalb der Baumeister bei der Schalung keine Rücksicht darauf nehmen konnte. Dass die Deckenstützen die notwendigen Spriesslasten tragen konnten und an den Orten standen, an denen später auch die Spriessreihen stehen mussten, ist daher nicht gesichert. Es steht folglich nicht fest beziehungsweise ist nicht nachgewiesen, dass der Baumeister die Deckenstützen als Spriesse hätte verwenden können. Der Argumentation der Berufungsbeklagten kann aus diesem Grund nicht gefolgt werden. b) Bei Position 14d macht die Berufungsklägerin geltend, die Vorinstanz habe Minderkosten in Höhe von Fr. 51'200.-- anerkannt. Dabei habe sie übersehen, dass in diesem Betrag Fr. 20'869.-- für die schlussendlich nicht realisierte Verbindung der Tiefgarage unter der _____strasse hindurch in die Tiefgarage J._____ enthalten seien. Gemäss Ziffer 5 des GU-Vertrages seien Arbeiten ausserhalb des Grundstückes, worum es sich bei dieser Verbindung gehandelt hätte, jedoch vom Leistungsumfang ausgeklammert. Die Nichtrealisierung der Verbindung zur Tief-

Seite 31 — 54 garage J._____ könne daher nicht als Minderkosten aufgerechnet werden, was die Minderkosten auf Fr. 30'331.-- reduziere. – In der Replik im vorinstanzlichen Verfahren hat die Berufungsklägerin am Schluss eine Zusammenstellung der Mehr- und

Minderkosten vorgenommen. Darin hat sie unter Position 14d explizit Minderkosten in Höhe von Fr. 51'200.-- aufgeführt (Akten der Vorinstanz, act. I/4, S. 19 unten). Weder in der Prozesseingabe noch in der Replik hat sie Vorbehalte diesbezüglich angebracht. Damit aber hat die Berufungsklägerin in ihrer Replik unter Position 14d Minderkosten von Fr. 51'200.-- anerkannt. Kommt hinzu, dass die von ihr in der Berufung vorgetragene Argumentation, dass es sich bei Fr. 20'869.-- um Kosten für Arbeiten ausserhalb des Grundstücks handle, welche vom Kostendach ausgeklammert seien, so dass sie nicht als Minderkosten aufgerechnet werden dürften, neu ist, finden sich entsprechende Behauptungen doch weder in der Prozesseingabe noch in der Replik im vorinstanzlichen Verfahren. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO sind neue Behauptungen nur zu hören, wenn sie ohne Verzug vorgebracht worden sind und wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor der Vorinstanz vorgebracht werden konnten. Es ist offensichtlich und bedarf keiner weiteren Begründung, dass die nun verwendete Argumentation der Berufungsklägerin mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor der Vorinstanz hätte vorgebracht werden können. Die neuen Behauptungen der Berufungsklägerin bezüglich der von der Vorinstanz unter Position 14d anerkannten Minderkosten sind daher nicht zu hören. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. c) Unter Position 14e sind die Kosten für die Baustelleneinrichtung umstritten. Die Berufungsklägerin führt aus, infolge der Neuerschliessung der Tiefgarage über die Tiefgarage des D._____ anstatt über den J._____ habe die gesamte Baustelleneinrichtung, insbesondere der Kran, umgestellt werden müssen. Dafür habe es keine vertraglichen Grundlagen gegeben, auf welche die Preise hätten abgestützt werden können. Es sei auch naheliegend, dass das Umstellen einer Baustelleninstallation bei einer Baustelle unter Betrieb nicht die gleichen Kosten verursache wie eine Installation auf grüner Wiese, weshalb der Baumeister nach Aufwand abgerechnet habe. Der Baumeister habe zudem die Kalkulationsgrundlage offengelegt, so dass diese Aufwandposition ohne weiteres überprüft werden könne. – Die Berufungsklägerin macht unter Position 14e mit Bezug auf die Baustelleninstallation auf eine Forderung von insgesamt Fr. 51'950.95 geltend (Fr. 38'928.50 für die Baustelleninstallation und Fr. 13'022.45 für das längere Vorhalten derselben). Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Urteil zur Baustelleninstallation und den dafür anrechenbaren Mehrkosten nicht explizit geäussert, sie hat jedoch die entsprechende Berechnung des Experten B._____ übernommen. Gemäss Expertise

Seite 32 — 54 sind der Berufungsklägerin für die Baustelleninstallation im Zusammenhang mit dem Verbindungsgang D._____ inklusive längerem Vorhalten Mehrkosten von Fr. 10'000.-- zuzugestehen. Der Experte stützt sich dabei auf die Berechnungen und Kostenreduktionen im Gutachten von A._____, welche er als nachvollziehbar und korrekt beurteilt hat (Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 13 „Antwort auf Frage 6“). Sowohl die Vorinstanz, als auch der Experte und A._____ übersehen dabei, dass die Berufungsbeklagten in ihrer Prozessantwort im Zusammenhang mit dem Verbindungsgang D._____ für die Baustelleninstallation gewisse Mehrkosten ausdrücklich anerkannt haben. So gehen sie mit Bezug auf die Umstellung der Baustelleninstallation von berechtigten Mehrkosten in Höhe von Fr. 19'702.90 aus (Akten der Vorinstanz, act. I/3, S. 50 Ziff. 7.3/a). Als Mehrkosten für den Installationsanteil für die verlängerte Zufahrt und für das Vorhalten anerkennen sie Fr. 12'129.65 (Akten der Vorinstanz, act. I/3, S. 51 f. Ziff. 7.3/b). Dies ergibt anerkannte Mehrkosten für die Baustelleninstallation im Zusammenhang mit dem Verbindungsgang D._____ von insgesamt Fr. 31'832.55. In der Duplik haben die Berufungsbeklagten zunächst festgestellt, dass sie an ihren Darlegungen

in der Klageantwort festhalten würden, um dann aber nach ausführlicher Zitation des Gutachtens von A._____ anzumerken, es würden die in der Zusammenstellung der Mehr-/Minderkosten vom 24.08.2009 durch die Berufungsbeklagten eingesetzten Beträge anerkannt. In der genannten Zusammenstellung haben die Berufungsbeklagten für die Baustelleninstallation bei der Zufahrt zur Einstellhalle – offenbar in Anlehnung an das Gutachten von A._____ – Fr. 10'000.-- als Mehrkosten eingesetzt (Akten der Vorinstanz, act. III/94, Ziff. 14). Die Berufungsbeklagten widersprechen sich damit offensichtlich selbst. Die Anerkennung in der Prozessantwort erfolgte für den Fall, dass das Gericht eine schriftliche Offertstellung für Bestellungenänderungen sowie deren schriftliche Annahme als nicht notwendig erachtete. Dies ist vorliegend der Fall. Andere Vorbehalte machten die Berufungsbeklagten nicht. Die Anerkennung in der Prozessantwort ist mithin rechtsgültig erfolgt; die Ausführungen in der Duplik vermögen daran nichts zu ändern. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung, dass die Berufungsbeklagten in der Duplik explizit darauf hingewiesen haben, dass sie an ihren Darlegungen in der Prozessantwort festhalten würden. Es ist folglich von einer Anerkennung der Forderung der Berufungsklägerin für die Baustelleninstallation im Zusammenhang mit dem Verbindungsgang D._____ in Höhe von Fr. 31'832.55 auszugehen. Unter diesen Umständen ist ein Abweichen von der Expertise in diesem Punkt angezeigt. Der Berufungsklägerin stehen unter Position 14e für die Baustelleninstallation Mehrkosten in Höhe von Fr. 31'832.55 zu.

Seite 33 — 54 Die von der Berufungsklägerin in der Berufung vorgebrachten Argumente vermögen keine höheren Mehrkosten zu belegen, soweit sie überhaupt zu hören sind. Die Behauptung, dass die Umstellung der Baustelleninstallation ein unvorhergesehenes Ereignis gewesen sei, für welches keine vertraglichen Grundlagen bestanden hätten, auf welche die Preise hätten abgestützt werden können, bringt die Berufungsklägerin in der Berufung zum ersten Mal vor. Die Behauptung ist mithin neu. Da sie mit zumutbarer Sorgfalt bereits vor der ersten Instanz hätte vorgetragen werden können, nachdem sich die Umstände lange vor Einleitung der Klage verwirklicht hatten und die Tragung der Kosten der Baustelleninstallation unter Position 14e zwischen den Parteien auch vor der Vorinstanz strittig war, ist sie im Berufungsverfahren nicht zu hören (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Inwieweit die Kürzungen von A._____, die vom Experten B._____ als nachvollziehbar und korrekt beurteilt worden sind, willkürlich sein sollen, begründet die Berufungsklägerin nicht weiter. Ebenso wenig führt sie näher aus, weshalb eine Umstellung der Baustelleninstallation bei einer Baustelle unter Betrieb nicht die gleichen Kosten verursachen soll wie eine Installation auf grüner Wiese. Es ist selbstverständlich vorauszusetzen, dass erstere gut geplant wird, so dass Wartezeiten etc. weitgehend vermieden beziehungsweise minimiert werden können. Sollte die Berufungsklägerin mit diesem Argument ebenso wie vor der Vorinstanz geltend machen wollen, dass es nicht möglich sei, bei bereits begonnenem Bau Preise zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen auszuhandeln, so sei ihr entgegengehalten, dass es auch unter diesen Umständen ihre Aufgabe als Generalunternehmerin war, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln den für die Bauherren günstigsten Preis auszuhandeln. Sie hätte zudem jederzeit mit den Bauherren Rücksprache nehmen können. Zentral jedoch ist Folgendes: Als Mehrkosten anrechenbar sind nur jene Kosten, die durch die Beststellungsänderung (andere Zufahrt zur Einstellhalle) entstanden sind. Kosten, die auch ohne Beststellungsänderung angefallen wären, sind keine Mehrkosten. Die Baustelleneinrichtung hätte auch dann zur Verfügung stehen müssen, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage wie anfangs geplant über den J._____ realisiert worden wäre. Die Kosten der Baustelleneinrichtung als solche sind daher keine Mehrkosten. Ebenso wenig aber wäre

einsichtig, weshalb bei dieser Ausgangslage – die Baustelleneinrichtung war ohnehin notwendig – die Beststellungs-änderung zu einer Neuverhandlung der Preise für die Baustelleneinrichtung als solche hätte führen müssen. Mehrkosten können bezüglich der Baustelleneinrichtung als solche nicht angefallen sein. Was jedoch durch die Beststellungsänderung verursacht war, war die Umstellung der Baustelleninstallation, allenfalls auch ein längeres Vorhalten. Hier können Mehrkosten entstanden sein.

Seite 34 — 54 Aus der Kalkulationsgrundlage für die Kosten der Baustelleninstallation, die die Berufungsklägerin eingelegt hat (Akten der Vorinstanz, act. II/104), geht in Verbindung mit der Offerte für die Baustelleninstallation (Akten der Vorinstanz, act. II/66) klar hervor, dass die offerierten und von der Berufungsklägerin als Mehrkosten verlangten Fr. 38'928.50 nicht nur das Umstellen der Baustelleninstallation betreffen, sondern auch deren Miete beziehungsweise das Vorhalten für zwei Monate (vgl. den in der Offerte explizit festgehaltenen Hinweis: „Gesamte Baustelleneinrichtung für die Dauer der Leistung des Unternehmers. Umstellen der gesamten Installation ab Decke neue ESH inklusive. Vorhaltezeit Oktober – November 2005“). Damit ist offensichtlich, dass von vornherein nicht der gesamte Betrag der Kalkulation als Mehrkosten veranschlagt werden kann, da die Miete beziehungsweise das Vorhalten ohnehin angefallen wären. Alle Punkte, die mit der Miete für zwei Monate zu tun haben, fallen daher weg. Die Berufungsbeklagten haben gestützt auf die Kalkulationsgrundlage Fremdleistungen (Umstellen Kran) und die Löhne für die Umstellung anerkannt (Prozessantwort, Akten der Vorinstanz, act. I/3, S. 50 Ziff. 7.3/a; vgl. auch Akten der Vorinstanz, act. III/59). Mehr steht der Berufungsklägerin unter dem Titel Mehrkosten nicht zu. Was nun die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Kosten für das längere Vorhalten der Baustelleninstallation betrifft, so können diese nicht nachvollzogen werden. Gemäss Ausmass vom 9. Juni 2005 wurde eine längere Vorhaltezeit von 3.79 Monaten in Rechnung gestellt (Akten der Vorinstanz, act. III/61, S. 3). Waren die Monate Oktober und November 2005 von der Offerte abgedeckt, so umfasste das in Rechnung gestellte längere Vorhalten den Zeitraum von Dezember 2005 bis gegen Ende März 2006. Gemäss Bauprogramm war die Zufahrt zur Einstellhalle jedoch am 27. Januar 2006 fertiggestellt (Akten der Vorinstanz, act. III/16). Eine Vorhaltezeit bis gegen Ende März 2006 erscheint damit nicht als gerechtfertigt. In der undatierten Zusammenstellung der Mehraufwendungen des Baumeisters, welche die Berufungsklägerin eingereicht hat, wird für das längere Vorhalten die Zeit bis zum 10. Februar 2006 angegeben; überraschenderweise wird die längere Vorhaltezeit jedoch trotz ihrer kürzeren Dauer mit demselben Betrag abgerechnet wie im Ausmass vom 9. Juni 2005 (Akten der Vorinstanz, act. II/65). Zudem wird ein Teil der längeren Vorhaltezeit mit 07. – 16. November 2005 angegeben, obwohl das Vorhalten im November 2005 laut Offerte bereits in dieser enthalten war. Gemäss der von der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren eingelegten Kopie des Ausmasses vom 9. Juni 2005 deckt der offerierte Betrag von Fr. 38'928.50 sogar das Vorhalten bis Ende Dezember 2005 ab (Akten der Vorinstanz, act. II/67). Da sich aus den Akten nicht mit der notwendigen Si-

Seite 35 — 54 cherheit schliessen lässt, wie lange das längere Vorhalten der Baustelleneinrichtung effektiv gedauert hat, sind die tatsächlichen Mehrkosten für das längere Vorhalten nicht eruierbar. Unter diesen Umständen kann der Berufungsklägerin unter diesem Titel nicht mehr zugesprochen werden, als die Berufungsbeklagten in der Prozessantwort anerkannt haben. Damit steht fest, dass die Berufungsklägerin für die

Baustelleninstallation im Zusammenhang mit dem Verbindungsgang D._____ Mehrkosten von Fr. 31'832.55 geltend machen kann. Die Vorinstanz hat ihr lediglich Fr. 10'000.-- zugesprochen. Die Berufung ist in diesem Punkt mithin teilweise begründet und das vorinstanzliche Urteil insoweit aufzuheben. Der Berufungsklägerin sind unter Position 14e für die Baustelleneinrichtung Mehrkosten in Höhe von Fr. 31'832.55 zuzusprechen. d) Der nächste Punkt, den die Berufungsklägerin anführt, betrifft die Kosten für die Fassade. Wie bereits in Erwägung 4a/dd festgestellt, sind die in der Berufung vorgebrachten Argumente neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO. Da sie mit zutragbarer Sorgfalt bereits vor der ersten Instanz hätten vorgebracht werden können, sind sie im Berufungsverfahren nicht zu hören. Selbst wenn sie aber zu prüfen wären, vermöchten sie nicht zu überzeugen. Die Berufungsklägerin macht geltend, die Mehrkosten bezüglich der Fassade rührten von einer Ausdehnung des Leistungsumfanges aufgrund von Planungs- und Projektänderungen her. Gemäss Schlussrechnung der Firma Gebrüder C._____ (Akten der Vorinstanz, act. II/23) sind jedoch lediglich insgesamt Fr. 8'015.80 auf Projektänderungen, Käuferwünsche und Planungsfehler zurückzuführen (die der Berufungsklägerin jedoch nicht als Mehrkosten zugesprochen werden können, da die entsprechende Behauptung nicht zu hören ist und damit fehlt). Die Summe aller in der Schlussrechnung ausgewiesenen Regiearbeiten beträgt Fr. 14'109.75. Offensichtlich hängt die massive Kostenüberschreitung von in etwa Fr. 100'000.-- nicht mit Planungs- und Projektänderungen und auch nicht mit Regiearbeiten zusammen. Es fällt sodann auf, dass die Schlussrechnung bis zum „Total Werkvertrag“ – bei welchem Rabatt, Skonto, Abzüge und die Mehrwertsteuer noch nicht berücksichtigt sind – (Akten der Vorinstanz, act. II/23, S. 6 unten) bis auf knapp Fr. 19'000.-- der im Werkvertrag offerierten Summe (ebenfalls vor Rabatt, Skonto und Abzügen sowie exklusiv Mehrwertsteuer) entspricht (Akten der Vorinstanz, act. II/128, S. 17 und 18). Daran anschliessend werden in der Schlussrechnung jedoch weitere Arbeiten und Zuschläge aufgeführt, die sich im Werkvertrag nicht finden. Geht man die Liste durch, zeigt sich schnell, dass es sich dabei um Arbeiten und Zuschläge handelt, die mit der verputzten Aussenwärmedämmung ohnehin angefallen wären. Die Berufungsklägerin hat denn auch in ihrer Replik vor der Vorinstanz explizit festge-

Seite 36 — 54 stellt, dass „in der Offerte der Firma Gebr. C._____ [...] zahlreiche Positionen [fehlten], die unabhängig von der ausführenden Unternehmung für das Aufbringen der verputzten Aussendämmung erforderlich gewesen wären. [...] Der Betrag [...] für diese Fassadenfläche war zudem ungenügend, da die Ausschreibung sich als unvollständig erwies“ (Akten der Vorinstanz, act. I/4, S. 11 Ziff. 3.9). Die Berufungsklägerin hat damit zugestanden, dass die massive Kostenüberschreitung auf eine unvollständige Ausschreibung zurückzuführen ist. Eine mangelhafte Devisierung geht jedoch zu Lasten desjenigen, der die Devisierung vorgenommen hat, mit Bezug auf die Fassade also zu Lasten der Berufungsklägerin. Die von der Berufungsklägerin verschuldete ungenügende Ausschreibung kann nicht dazu führen, dass die Berufungsbeklagten eine massive Überschreitung der ihnen zuvor bekanntgegebenen und von ihnen akzeptierten offerierten Kosten (Akten der Vorinstanz, act. III/41) hinzunehmen hätten. Dies insbesondere unter Berücksichtigung, dass nicht nachgewiesen ist, dass den Berufungsbeklagten die Ausschreibung beziehungsweise die Offerte der Firma Gebrüder C._____ vor dem Akzept des Vergabeanspruchs im Detail bekannt war. Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit der Fassade nicht nur die Überbindung von Mehrkosten auf die Berufungsbeklagten abgelehnt, sondern sie hat auch einen Minderpreis in Abzug gebracht. In der Berufung äussert sich die Berufungsklägerin dazu nicht, auch nicht für den Fall, dass die von ihr geltend

gemachten Mehrkosten nicht zugesprochen werden. Es fehlt mithin an substantiierten Rügen, so dass die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts sich nicht weiter damit beschäftigen muss. Selbst wenn der Abzug eines Minderpreises jedoch zu beurteilen wäre, so würde er sich als rechtens erweisen. Im Kostenvoranschlag, der Grundlage des Kostendaches war, war eine Keramikfassade vorgesehen (Akten der Vorinstanz, act. II/4, KV revidiert, S. 2 BKP 226.9). Zur Ausführung gelangte eine verputzte Aussenwärmedämmung. Gemäss Expertise B._____ besteht zwischen einer hin-terlüfteten gedämmten Keramikfassade und einer verputzten Aussenwärmedämmung ein grosser Qualitätsunterschied, der sich deutlich auf den Preis auswirkt (Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 19 oben). Die verputzte Aussenwärmedämmung wurde denn auch weitaus günstiger offeriert als die Keramikfassade (Akten der Vorinstanz, act. III/41 und act. II/22), was die Ausführungen des Experten bestätigt. Die Berufungsbeklagten haben mit der verputzten Aussenwärmedämmung mithin eine Fassade erhalten, die nicht dieselbe Qualität und auch nicht denselben Wert aufweist wie die im Kostenvoranschlag aufgeführte und im Kostendach enthaltene Keramikfassade. Die Berufungsbeklagten haben erheblich weniger bekommen, als gemäss Kostenvoranschlag und damit Kostendach vor-

Seite 37 — 54 gesehen war. Dass sich diese bedeutende Verminderung der Qualität und damit des Wertes der Baute auf das Kostendach – den Preis des Werkes – auswirken muss, ist offensichtlich. Die Vorinstanz hat damit – in Anlehnung an die Expertise – zu Recht einen Minderpreis in Abzug gebracht. Die Höhe dieses Minderpreises wird von der Berufungsklägerin nicht substantiiert bestritten, so dass es dabei bleiben muss. e) Der nächste Punkt, den die Berufungsklägerin anführt, betrifft die Mehrkosten für das Gerüst Süd-/Westfassade (Position 23). Die Berufungsklägerin macht geltend, dass das Gerüst nicht nur zum Verschliessen eines Lochs, sondern für die ganze Süd- und Westfassade benutzt worden sei. Für ein sauberes Fassadenbild hätten beide Fassaden nochmals gestrichen werden müssen. Entscheidend jedoch seien Verzögerungen am Bau gewesen, für welche sie nicht einzustehen habe. Der Abbau des Gerüsts im Herbst und der Wiederaufbau im Frühling seien einzig erfolgt, um den Verbindungsgang D._____ fertigzustellen. Folglich hätten Mehrkosten resultiert, die die Berufungsbeklagten gänzlich und nicht nur zu einem Drittel, wie es die Vorinstanz willkürlich festgelegt habe, zu tragen hätten. – Vergleicht man den Werkvertrag für die Fassade mit der Schlussrechnung des Fassadenbauers (Akten der Vorinstanz, act. II/23 und act. II/128), so lässt sich leicht feststellen, dass in der Schlussrechnung insgesamt zwei Anstriche und damit nicht mehr Anstriche abgerechnet worden sind, als im Werkvertrag bereits vorgesehen waren. Des weiteren ergibt sich aus dem Terminprogramm vom 18. November 2005, welches von der Berufungsklägerin erstellt worden ist, dass die Südfassade bei Demontage des Gerüsts im November 2005 offensichtlich noch nicht fertig erstellt und damit auch noch nicht gestrichen worden war (Akten der Vorinstanz, act. III/16, Terminprogramm Position 14: „Südfass. 2. Deckputz/Streichen, Mon 06.03.06 – Fre 17.03.06, 10 Tage“). Die Argumentation der Berufungsklägerin, dass für ein sauberes Fassadenbild vorliegend ein zusätzlicher Anstrich notwendig gewesen sei, findet in den Akten mithin keine Stütze, im Gegenteil, sie wird widerlegt. Damit aber musste das Gerüst im Frühjahr 2006 nicht für einen zusätzlichen Anstrich wieder aufgestellt werden. Bezüglich der Verzögerungen am Bau, die dazu geführt haben sollen, dass das Gerüst im Herbst 2005 abgebaut und im Frühjahr 2006 nochmals aufgestellt werden musste, belässt es die Berufungsklägerin bei der einfachen Behauptung. Mit keiner Silbe führt sie aus, welche Verzögerungen warum eingetreten sein und was für Auswirkungen diese auf den Fassadenbau gehabt haben sollen.

Damit aber kommt die Berufungsklägerin ihrer Begründungspflicht nicht nach, denn dass Verzögerungen im vorinstanzlichen Verfahren gegebenenfalls konkret behauptet worden sind oder

Seite 38 — 54 sich allenfalls aus den Akten ergeben könnten, genügt nicht. Das Argument schliesslich, dass der Abbau des Gerüsts und der Wiederaufbau einzig erfolgt seien, um den Verbindungsgang D._____ fertig zu stellen, hat die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren zum ersten Mal vorgebracht, so dass diese Behauptung neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist. Da sie offensichtlich bei gehöriger Sorgfalt bereits im vorinstanzlichen Verfahren hätte erhoben werden können, nachdem die behaupteten Tatsachen sich schon lange davor verwirklicht hatten und die Übernahme der Kosten des Gerüstab- und -wiederaufbaus zwischen den Parteien umstritten war, kann sie im Berufungsverfahren nicht gehört werden. Damit aber ist zum einen die Argumentation der Berufungsklägerin widerlegt und zum andern fehlt es an substantiierten Rügen. Unter diesen Umständen bleibt es bei den von der Vorinstanz zugesprochenen Mehrkosten. f) Auch mit Bezug auf die Mehrkosten bei den Umgebungsarbeiten (Position 26) ficht die Berufungsklägerin das vorinstanzliche Urteil an. Sie macht geltend, dass Ursache für den Mehraufwand der Unterschied zwischen den Projektplänen, welche ihr für die Kostenberechnung gedient hätten, und den Ausführungsplänen mit einer erheblichen Leistungsausweitung sei. Da die Planungsverantwortung beim Architekten gelegen habe, der mit den Berufungsbeklagten in einem Vertragsverhältnis gestanden habe, gehe es umso weniger an, dass alleine auf seine Beurteilung abgestellt werde. Die Mehrkosten seien in der Prozesseingabe unter Ziffer 3.7 eingehend begründet worden. – Die Berufungsklägerin unterlässt es, ihre Begründung der Mehrkosten aus der Prozesseingabe in der Berufungsschrift zu wiederholen. Wie bereits einlässlich dargelegt, kommt sie allein mit einem Verweis auf ihre Vorbringen im vorinstanzlichen Verfahren ihrer Begründungspflicht im Berufungsverfahren nicht nach. Die in der Prozesseingabe enthaltenen Argumente und Rügen sind nicht Inhalt der Berufung geworden und die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts hat sie daher auch nicht weiter zu prüfen. Damit aber fehlt es in der Berufung an einer Begründung der geltend gemachten Mehrkosten. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, die Projektpläne mit den Ausführungsplänen zu vergleichen und nach etwaigen Abweichungen, die möglicherweise Mehrkosten verursacht haben, zu suchen. Es wäre an der Berufungsklägerin gewesen, detailliert darzulegen, welche Mehrkosten aufgrund welcher Tatsachen entgegen dem angefochtenen Urteil zu Lasten der Berufungsbeklagten zu gehen hätten. Die Berufungsklägerin setzt sich mit dem vorinstanzlichen Urteil insoweit nicht auseinander. Aufgrund der fehlenden Begründung kann auf die Berufung nicht eingetreten werden, soweit sie die Mehrkosten für die Umgebungsarbeiten betrifft.

Seite 39 — 54 g) Die Berufungsklägerin wendet sich dagegen, dass ihr die Vorinstanz unter der Position 35 (Gummigranulat) keine Mehrkosten zugesprochen hat. Sie macht geltend, für den Bodenbelag sei ein Budgetpreis vereinbart worden. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz handle es sich bei Budgetpreisen um einen ungefähren Kostenansatz und nicht um nach oben begrenzte Circa-Preise. Dies ergebe sich durch Auslegung des GU-Vertrages und den gesamten Hintergründen im Vorfeld des Vertragsschlusses. Abschliessend macht sie geltend, gehe man davon aus, dass Budgetpreise nach oben offen seien, hätten die Berufungsbeklagten die Mehrkosten für den Gummigranulatboden zu übernehmen. – Es ist bereits einlässlich dargelegt worden, dass die zwischen den Parteien vereinbarten

Budgetpreise nicht als ungefähre Kostenansätze verstanden werden können (vgl. Erwägung 5c). Der Argumentation der Berufungsklägerin ist damit der Boden entzogen. Weitere Argumente, weshalb ihr die Mehrkosten zu ersetzen wären, bringt die Berufungsklägerin nicht vor. Insbesondere macht sie im Berufungsverfahren weder geltend, noch weist sie nach, dass es mit Bezug auf den Bodenbelag zu einer Beststellungsänderung gekommen ist, die die behaupteten Mehrkosten verursacht hätte. Mit Bezug auf den Gummigranulatboden können ihr damit keine Mehrkosten zugesprochen werden. h) Unter Position 36 sind zwischen den Parteien die Kosten für Niedervoltlampen strittig, die in zwei Wohnungen jeweils in der Küche eingebaut worden sind. Die Berufungsklägerin hält dafür, es sei unbestritten, dass gemäss Baubeschrieb Beleuchtungskörper in der Küche vorgesehen gewesen seien. Bei den Niedervoltlampen handle es sich jedoch offensichtlich um Zusatzbeleuchtungskörper, die von den Käufern der zwei Wohnungen bestellt worden seien. Allein die Tatsache, dass die Beleuchtungskörper nur in zwei Wohnungen eingebaut worden seien, sei Beleg genug, dass es sich um Käuferwünsche handle. Die Mehrkosten würden sich auf Fr. 1'414.20 belaufen. – Die Behauptung, die Niedervoltlampen seien nur in zwei Wohnungen eingebaut worden, findet sich in der Berufungsschrift zum ersten Mal. Sie ist folglich neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO. Da sich der behauptete Umstand schon lange vor dem vorinstanzlichen Verfahren verwirklicht hatte und die Übernahme der Kosten der Niedervoltlampen durch die Berufungsbeklagten bereits vor der Vorinstanz strittig war, hätte die neue Behauptung bei zumutbarer Sorgfalt schon im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht werden können. Sie ist damit im Berufungsverfahren nicht zu hören. Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, es habe sich bei diesen Niedervoltlampen um Käuferwünsche gehandelt. Die Berufungsbeklagten bestreiten dies mit dem Argument, es fänden sich in den Akten keine Belege, dass es sich um Käuferwünsche ge-

Seite 40 — 54 handelt habe. Den Berufungsbeklagten ist zuzustimmen. In den Akten sind keine Belege vorhanden, die die Behauptung der Berufungsklägerin stützen würden. Es finden sich überhaupt keine Belege zu diesen Niedervoltlampen ausserhalb ihrer Erwähnung in den Mehr-/Minderkostenberechnungen der Berufungsklägerin (Akten der Vorinstanz, act. II/5, II/7, II/87 und act. II/88, wo diese Kosten im Übrigen noch Niedervoltlampen für drei Wohnungen umfassen). Dass es sich um Käuferwünsche gehandelt hat, ist damit nicht nachgewiesen. Im Weiteren sind gemäss GU-Vertrag (Akten der Vorinstanz, act. II/4, GU-Vertrag, S. 6 BKP 2) in Verbindung mit dem Baubeschrieb (Akten der Vorinstanz, act. II/4, Baubeschrieb, S. 9 BKP 23) die Beleuchtungskörper in den Küchen eine Leistung des GU. Dies gilt offensichtlich zumindest für die Grundausstattung. Was aber zur Grundausstattung gehört, wird unter anderem durch den Standard beeinflusst, den die Wohnungen aufweisen sollen. Je nach Standard können Niedervoltlampen durchaus zur Grundausstattung gehören. Welchen Standard die Wohnungen vorliegend erfüllen sollten, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Es steht daher nicht fest, dass die Niedervoltlampen nicht in der Grundausstattung der Wohnungen enthalten waren. Die geltend gemachten Kosten für Niedervoltlampen können der Berufungsklägerin mithin nicht zugesprochen werden. i) Die Vorinstanz hat der Berufungsklägerin unter Position 37 die Hälfte der Kosten für das Vordach zugesprochen. Die Berufungsklägerin macht nun geltend, die Vorinstanz habe anerkannt, dass ein Fehler in der Plandarstellung vorliege und dass es sich beim Vordach um Mehrkosten handle. Ursache der Nichtberücksichtigung der Kosten des Vordaches sei also eine fehlerhafte Planausführung des Architekten. Solche Fehler seien den Berufungsbeklagten anzulasten,

da nur sie mit dem Architekten ein Vertragsverhältnis gehabt hätten. Tatsache sei, dass das Vordach in den Baueingabeplänen, insbesondere in der massgebenden Seitenansicht, nicht eingezeichnet gewesen sei. Die Berufungsklägerin habe deshalb das Vordach nicht kalkuliert. Sie habe auch keine Veranlassung gehabt, mit dem Architekten Rücksprache zu nehmen. Im Ergebnis handle es sich somit um eine Beststellungsänderung, für die die Berufungsbeklagten aufzukommen hätten. Unabhängig davon handle es sich bei diesem Vordach um eine Zusatzleistung, welche von der Kostenberechnung des GU als massgebende Grundlage des Kostendach nicht erfasst sei. Da das Kostendach zwar eine Begrenzung der Preise nach oben, jedoch keine Pauschalierung der Leistung enthalte, sei das Vordach als Zusatzleistung von den Berufungsbeklagten geschuldet. Sie hätten folglich nicht nur die Hälfte, sondern die gesamten Kosten des Vordaches zu tragen. – Der Experte B. _____ hat sich in seiner Expertise zu den Kosten des Vordaches geäußert (Akten Seite 41 — 54 ten der Vorinstanz, act. V/19, S. 22 f. Ziff. 5). Er hat detailliert aufgeführt, in welchen Plänen das Vordach mittels durchgezogener beziehungsweise strichpunktierter Linie dargestellt ist und in welchen es fehlt. Er hat dazu festgehalten, dass die Darstellung „Vordach“ in den Baueingabeplänen nur teilweise der Norm SIA 400 entspreche, welche die Art der Plandarstellung festlege. Insbesondere fehle das „Vordach“ in den Obergeschossgrundrissen, im Schnitt und in den Seitenfassaden. Weiter hat er ausgeführt, in den intensiven Besprechungen vor Abschluss des GU-Vertrages über das Bauvorhaben, auch über die Preisgestaltung, hätte der Vertreter des GU sich über die entsprechenden genannten Linien und der Planer über die entsprechenden Kosten „Vordach“ erkundigen müssen. Die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts stimmt den Ausführungen des Experten zu. Wie der Experte festgestellt hat, ist das Vordach auf gewissen Plänen eingezeichnet, auf anderen jedoch nicht (Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 22 Ziff. 5; vgl. auch die Baueingabepläne, die dem GU-Vertrag zu Grunde lagen, Akten der Vorinstanz, act. II/15 und III/116). Dies ist zweifellos als Fehlleistung des Architekten zu sehen. Jedoch handelt es sich bei der Berufungsklägerin um eine Generalunternehmung, die ohne Frage in der Lage sein muss, Pläne zu lesen und zu verstehen. Die Berufungsklägerin hätte bei der Durchsicht der Pläne mit der notwendigen Aufmerksamkeit leicht erkennen können, dass sich auf den einen Plänen eine durchgezogene beziehungsweise strichpunktierte Linie befindet, die etwas darstellt, das auf anderen Plänen fehlt. In dieser Situation von sich widersprechenden Plänen hätte sie beim Architekten nachfragen müssen. Insgesamt gesehen sind der Architekt und die Berufungsklägerin etwa im selben Umfang dafür verantwortlich, dass das Vordach keinen Eingang in die Kalkulation der Berufungsklägerin gefunden hat. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des Vordaches je zur Hälfte der Berufungsklägerin und den Berufungsbeklagten, für welche der Architekt das Mandat ausgeführt hat, zu überbinden. Im selben Sinne hat bereits die Vorinstanz entschieden, weshalb es bei den bereits im vorinstanzlichen Verfahren zugewiesenen Mehrkosten bleibt. j) Ein weiterer Punkt, der von der Berufungsklägerin angefochten wird, sind die anzurechnenden Minderkosten für den fehlenden Ausbau des Erdgeschosses (Position 38). Umstritten sind dabei Minderkosten in Höhe von Fr. 98'951.--. Die Berufungsklägerin macht geltend, es handle sich dabei um die Kosten für die Lüftung im Laden „Süd“. Zu Beginn seien im Erdgeschoss ein kleiner Laden und ein Restaurant geplant gewesen. Nach Abschluss des GU-Vertrages sei das Restaurant verkleinert worden und es seien zwei Läden erstellt worden. Der Laden „Süd“ sei also erst nachträglich geplant und gebaut worden, weshalb es sich um eine

Seite 42 — 54 klassische Beststellungsänderung handle. Des Weiteren datiere der GU-Vertrag vom 2. August 2004, während die Lüftung für den Laden „Süd“ erst am 21. Mai 2006 ausgeschrieben worden sei. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz die Kosten für diese Lüftung dem Leistungsumfang des GU-Vertrages unterstellt und als Minderkosten berücksichtigt habe. Zum selben Resultat sei sogar der Beauftragte der Berufungsbeklagten, Architekt A._____, gekommen. Selbst A._____, der keine Veranlassung habe, zu Gunsten der Berufungsklägerin zu urteilen, sei in der Korrekturbeilage zu seinem Gutachten zur Erkenntnis gelangt, dass die Lüftungskosten für den Laden „Süd“ nicht zu berücksichtigen seien. – Der Berufungsklägerin ist zu widersprechen, soweit sie den Laden „Süd“ als jenen Laden bezeichnet, der erst nach Abschluss des GU-Vertrages geplant worden sei. Aus den Akten geht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, dass es sich beim Laden „Süd“ nicht um den Laden E._____ handelt (Akten der Vorinstanz, act. II/139) und damit nicht um den Laden, der erst nachträglich geplant worden ist (vgl. die Pläne und Fotos des Gebäudes, Akten der Vorinstanz, act. II/15 und act. III/116, bei beiden Plan „Erdgeschoss“, und act. V/19, Bilder S. 30). Der Laden „Süd“ ist folglich nicht als Beststellungsänderung anzusehen. Im Weiteren ist die Tatsache, dass die Ausschreibung für die Lüftung des Ladens „Süd“ erst beinahe zwei Jahre nach Unterzeichnung des GU-Vertrages erfolgt ist, offensichtlich kein Beleg dafür, dass diese Lüftung nicht im Kostendach enthalten gewesen sein kann. Weil sich der Verkauf der Räumlichkeiten im Erdgeschoss gemäss Aktenlage nämlich verzögerte, war auch der Ausbau des Erdgeschosses erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich als zunächst geplant. Wenn bei dieser Sachlage die Ausschreibung für die Lüftung des Ladens „Süd“ ebenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte, kann aus diesem Umstand allein nicht geschlossen werden, die Lüftung habe nicht zum Leistungsumfang des GU-Vertrages gehört. Was nun die Aufstellung von A._____ in der Korrekturbeilage zu seinem Gutachten betrifft, so hat er die Kosten für die Lüftung im Laden „Süd“ sowie für die Beleuchtung im Restaurant unter dem Titel „Strittige Auslegung“ aufgeführt (Akten der Vorinstanz, act. II/92 Beilage 14f_1 und ebenso act. II/107). Er hat mithin offen gelassen, ob diese Kostenpunkte – nach seiner Auffassung – von der Generalunternehmung oder von den Bauherren zu tragen sind. In seine Zusammenstellung der Mehr- und Minderkosten vom 24. August 2009 hat er die Kosten für die Lüftung Laden „Süd“ und für die Beleuchtung Restaurant allerdings nicht aufgenommen, jedoch einen Hinweis auf die angeheftete Beilage 14f_1 gemacht, aus welcher die strittigen Kosten ersichtlich sind (Akten der Vorinstanz, act. II/92, S. 3 Ziff. 38 und Beilage 14f_1). A._____ hat sich damit nicht festgelegt. Der Experte B._____ bestätigt in seiner Expertise, dass die Minderkosten von A._____ korrekt ermittelt worden sind und

Seite 43 — 54 dass auch gegen die unter dem Titel „Strittige Auslegung“ ermittelten Minderkosten aus fachlicher Sicht nichts einzuwenden ist. Weiter hält er fest, die Ausführungen der Berufungsbeklagten in ihrer Stellungnahme vom 23. September 2009 zu dieser Position 38 seien nicht zu beanstanden (Akten der Vorinstanz, act. V/19, S.

E. 11

f. Frage 4). In der genannten Stellungnahme äussern sich die Berufungsbeklagten dahingehend, dass sowohl die Beleuchtung für das Restaurant als auch die Lüftung Laden „Süd“ gemäss Baubeschrieb BKP 23 und BKP 244 zum Leistungsumfang des GU zählen würden, vom GU aber nicht erbracht worden seien; der Betrag von Fr. 98'951.00 sei zu den Minderkosten hinzuzurechnen (Akten der Vorinstanz, act. III/95, S. 4 Pos. 38). Es trifft zu,

dass im Baubeschrieb, welcher einen integrierenden Bestandteil des GU-Vertrages bildet, unter BKP 244 Lüftungsanlagen die Lüftung für den Laden als Leistung des GU aufgeführt wird (Akten der Vorinstanz, act. II/4, Baubeschrieb, S. 10 Ziff. 244). Da im Zeitpunkt, als der Baubeschrieb aufgesetzt und vor allem der GU-Vertrag unterzeichnet wurde, noch kein zweiter Laden geplant war (vgl. die Baueingabepläne zum Erdgeschoss, Akten der Vorinstanz, act. II/15 und act. III/116), kann es sich beim erwähnten Laden in BKP 244 nur um den Laden „Süd“ handeln. Die Berufungsklägerin hatte mithin die Lüftung im Laden „Süd“ zu leisten. Die Vorinstanz hat die Kosten für die Lüftung im Laden „Süd“ somit zu Recht den Minderkosten zugerechnet, hat die Berufungsklägerin diese Leistung doch unbestrittenermassen nicht erbracht. Die Berufungsklägerin äussert sich zur Höhe der für die fehlende Lüftung angerechneten Minderkosten nicht, weshalb es diesbezüglich an substantiierten Rügen fehlt. Es bleibt insoweit beim vorinstanzlichen Urteil. Neben den Kosten für die fehlende Lüftung im Laden „Süd“ enthält der den Minderkosten zugeschlagene Betrag von Fr. 98'951.-- gemäss angefochtenem Urteil auch Kosten für die Beleuchtung im Restaurant (vorinstanzliches Urteil, act. II.1, S. 24), die gemäss Behauptung der Berufungsbeklagten ebenso zum Leistungsumfang des GU-Vertrages gehört haben sollen und von der Berufungsklägerin nicht erbracht worden sein sollen. Zu diesem Kostenpunkt äussert sich die Berufungsklägerin nicht, so dass die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts nicht weiter darüber befinden muss. Es hat daher bezüglich der anrechenbaren Minderkosten EG (Position 38) mit dem vorinstanzlichen Urteil sein Bewenden. k) In einem nächsten Punkt wendet sich die Berufungsklägerin dagegen, dass die Vorinstanz ihr unter der Position 53 (Balkon- und Terrassenabdichtung) keine Mehrkosten zugesprochen hat. Sie macht geltend, wenn der Experte und die Vorinstanz zum Schluss gelangten, dass die ausgeschriebene Balkon- und Terrassenabdichtung den fachlichen Anforderungen nicht genüge, so falle das in den

Seite 44 — 54 Verantwortungsbereich der Berufungsbeklagten, basiere die Kostenberechnung als Grundlage des GU-Vertrages doch auf der Aufschreibung und der Planung des Architekten. Zu erklären sei dies mit dem damaligen Planungsstand, solche Details seien voraussichtlich unbeachtet geblieben, weil eine definitive Lösung noch nicht vorgelegen habe. Jedenfalls habe sie wie ausgeschrieben einen einfachen gestrichenen Zementüberzug offeriert, ausgeführt worden sei eine Flüssigkunststoffabdeckung. Damit sei die Leistung offensichtlich ausgeweitet worden. Mehrleistungen seien in jedem Fall zu vergüten. Es spiele keine Rolle, ob die Aufschreibung den fachlichen Anforderungen genügt habe und ob die Berufungsklägerin dies hätte bemerken müssen. Als Beststellungsänderung und Mehrleistung habe die Berufungsklägerin so oder so Anspruch auf eine Mehrvergütung. – Unbesehen der Frage, ob die Parteien die vom Experten B._____ und der Vorinstanz herangezogenen SIA-Normen übernommen haben, steht gemäss Expertise fest, dass die Variante, die die Berufungsklägerin nach ihrer eigenen Aussage offeriert hat, zu Bauschäden geführt hätte (Expertise, Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 23 Ziff. 6). Ebenso klar aber geht aus dem Baubeschrieb hervor, dass bei Abschluss des GU-Vertrages als Leistung des GU genau dies vorgesehen war, was die Berufungsklägerin nach eigener Aussage offeriert hat und was gemäss Expertise B._____ den fachlichen Anforderungen nicht genüge (Akten der Vorinstanz, act. II/4, Baubeschrieb, S. 7 Ziff. 227 Äussere Oberflächenbehandlungen/Balkonuntersichten). Aus den von der Berufungsklägerin edierten Bauplänen etc. geht im Weiteren hervor, dass die Ausführungspläne, in welchen die genaue Ausführung der Balkone festgehalten ist, der Berufungsklägerin erst am 28. April 2005 zugegangen sind (vgl. Akten der Vorinstanz,

Editionen der Berufungsklägerin, Ordner „Ausführungspläne Architekt – Detailpläne“, Fassadenschnitte 5 und 9 im M 1:20, Datum 21.10.2004, Plotdatum 26.04.2005, in denen gemäss Aktenlage zum ersten Mal der Bodenaufbau Balkon festgehalten ist; Ordner „Ausführungspläne Architekt – Korrespondenz, Lieferscheine, ...“, Register Nr. 2, Lieferschein der Architekten vom 28. April 2005). Gemäss Anhang 1 zum Generalunternehmervertrag bildeten Pläne im Massstab 1:500 beziehungsweise 1:200, welche durchgehend am 20. Februar 2004 erstellt beziehungsweise ausgedruckt worden waren, Grundlage des Vertrages (Akten der Vorinstanz, act. II/4, Anhang 1). Darin war die Beschaffenheit der Balkone nicht weiter spezifiziert, es fehlten vielmehr jedwelle Angaben (vgl. auch Akten der Vorinstanz, act. II/15 und act. III/116). Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des GU-Vertrages lag bezüglich der Beschaffenheit der Balkone mithin einzig der Baubeschrieb vor. Gemäss Aktenlage hatten die Parteien im Baubeschrieb, der Bestandteil des GU-Vertrages war, mithin eine Ausführung vereinbart, wie sie die Berufungsklägerin offeriert hat. Die Berufungsklä-

Seite 45 — 54 gerin schuldete damit genau diese Leistung. Mit dieser vereinbarten Leistung konnte aber gemäss Expertise kein mängelfreies Werk erstellt werden. Die vertraglich vorgesehene Ausführung und das eigentliche Vertragsziel (mängelfreies Werk) korrespondierten folglich nicht miteinander. Für ein mängelfreies Werk waren noch weitere beziehungsweise andere Leistungen erforderlich. Diese zusätzlichen beziehungsweise anderen Leistungen und ihre Kosten wären auch angefallen, wenn von Anfang an ordnungsgemäss geplant worden wäre beziehungsweise die für ein mängelfreies Werk notwendigen Leistungen vereinbart worden wären. In diesem Fall hätten diese zusätzlichen beziehungsweise anderen Kosten klarerweise von den Berufungsbeklagten getragen werden müssen. Es handelt sich folglich um Sowieso-Kosten, die den Berufungsbeklagten bei ordnungsgemässer Ausführung des Werkes ohnehin angefallen wären (vgl. zu den Sowieso-Kosten allgemein Philipp Laube, Die Tragung der Nachbesserungskosten im Bauwerkvertrag, Zürich 2011, S. 134 ff. § 10, insbesondere N 296 ff.; Roger Brändli, Die Nachbesserung im Werkvertrag, Zürich, S. 164 ff. § 11; Alfred Koller, Das Nachbesserungsrecht im Werkvertrag, 2. Auflage, Zürich 1995, S. 116 ff. § 12.II; Peter Gauch, a.a.O., N 1728). Dass der Fehler in der vorgesehenen Ausführung noch vor der tatsächlichen Ausführung des Werkes im Rahmen der definitiven Planung behoben werden konnte, so dass ein in dieser Hinsicht mängelfreies Werk entstand, ändert daran nichts. Kommt hinzu, dass es sich bei den Berufungsbeklagten um fachkundige Bauherren handelte, die zudem durch einen Architekten vertreten waren. Der Architekt hat nach seiner eigenen Aussage den Baubeschrieb selbst „überprüft und den Bedürfnissen von O.1_____ angepasst“ (Zeugeneinvernahme A._____, Akten der Vorinstanz, act. VII/4, S. 5 Ziff. III). Die Berufungsbeklagten beziehungsweise ihr Architekt wussten mithin genau, was im Baubeschrieb für Leistungen enthalten und damit vereinbart waren. Da es sich sowohl bei den Berufungsbeklagten als auch bei ihrem Architekten um Fachpersonen handelte, die offensichtlich sachverständig waren, mussten sie auch wissen, dass mit den vereinbarten Leistungen kein mängelfreies Werk erreicht werden konnte. Die Berufungsklägerin traf bei dieser Sachlage keine Pflicht zur Abmahnung (vgl. Roger Brändli, a.a.O., N 523). Insgesamt gesehen ist damit festzustellen, dass es sich bei den von der Berufungsklägerin geltend gemachten Mehrkosten um Sowieso-Kosten handelt, die von den Berufungsbeklagten zu bezahlen sind, da sie in jedem Fall auch angefallen wären, wenn von Anfang an ordnungsgemäss geplant worden wäre, und die Berufungsbeklagten bei einer von Beginn weg korrekten Planung diese Kosten zu tragen gehabt hätten. Die

Mehrkosten für die Erstellung der Balkone nach den Regeln der Baukunst gehen daher zu Lasten der Berufungsbeklagten. Insoweit ist von der Expertise abzuweichen, die die Kosten der

Seite 46 — 54 mängelfreien Ausführung der Berufungsklägerin auferlegen will. Der Experte hat bei seiner Beurteilung ausser Acht gelassen, dass es sich um Sowieso-Kosten handelt, die bei korrekter Planung von Anfang an von den Berufungsbeklagten zu tragen gewesen wären. Nachdem die Vorinstanz der Berufungsklägerin unter Position 53 keine Mehrkosten zugestanden hat, ist die Berufung in diesem Punkt gutzuheissen und der Berufungsklägerin sind Mehrkosten in Höhe von Fr. 25'643.15 zuzusprechen. I) Schliesslich wendet sich die Berufungsklägerin dagegen, dass die Vorinstanz für die fehlende Lüftung im Bürogeschoss Minderkosten von Fr. 17'000.-- berücksichtigt hat. Sie macht geltend, im Bereich Lüftung basiere der Kostenvoranschlag des GU auf den Kostenangaben der K._____, welche von den Berufungsbeklagten als Planerin in den Bereichen Heizung-Lüftung-Sanitär beigezogen worden sei. Die K._____ habe in einem Bericht vom 14. August 2009 sämtliche Minderkosten zusammengestellt. Unter BKP 24 ergebe sich, dass für die Bürogeschosse keine Lüftung geplant und folglich auch keine Lüftung berechnet worden sei. Damit sei der Beweis erbracht, dass in der Kostenberechnung des GU für das Bürogeschoss keine Lüftung kalkuliert worden sei, im Übrigen in Übereinstimmung mit den Plangrundlagen. Nun gebe es tatsächlich einen Widerspruch zwischen Baubeschrieb und Kostenberechnung des GU unter Einschluss der Pläne. Kostenberechnung und Pläne gingen jedoch in der Rangfolge des GU-Vertrages offensichtlich vor, so dass dieser Widerspruch zu Gunsten der Berufungsbeklagten zu entscheiden sei. Minderkosten seien keine entstanden. – Die Berufungsklägerin geht zu Unrecht davon aus, dass aus dem Bericht der K._____ abgeleitet werden könne, dass für das Bürogeschoss keine Lüftung geplant und damit auch keine kalkuliert worden sei. Liest man den Bericht der K._____ vom

E. 14

August 2009 aufmerksam durch, so zeigt sich, dass dieser nur das Erdgeschoss betrifft (Akten der Vorinstanz, act. II/138). Wie die Lage im Bürogeschoss war, ist damit nicht bewiesen. Aus dem Kostenvoranschlag selbst ist nicht ersichtlich, welche Kosten für welche Lüftung berechnet worden sind. Vielmehr ist nur ein Totalbetrag für alle Lüftungsanlagen zusammen aufgeführt (Akten der Vorinstanz, act. II/4, KV revidiert, S. 3 BKP 244). Da die Lüftung für das Bürogeschoss nicht die einzige geplante Lüftung war, lässt sich aus dem Kostenvoranschlag nicht ableiten, ob sie in die Kalkulation miteinbezogen worden ist. Im Baubeschrieb ist die Lüftung im Bürogeschoss unbestritten vorgesehen (Akten der Vorinstanz, act. II/4, Baubeschrieb, S. 10 BKP 244). Damit aber ist es der Berufungsklägerin nicht gelungen, zu belegen, dass die Lüftung im Bürogeschoss entgegen dem Baubeschrieb nicht im Leistungsumfang des GU-Vertrages enthalten war. Die Vorinstanz

Seite 47 — 54 hat die unbestrittenermassen fehlende Lüftung im Bürogeschoss zu Recht als Minderkosten berücksichtigt. 8. a) Zusammenfassend ergibt sich somit das Folgende: Neben den von der Vorinstanz bereits zugesprochenen Mehrkosten stehen der Berufungsklägerin weitere Mehrkosten zu, nämlich für die Spiessung im Untergeschoss des Wohnhauses (Position 9) Fr. 3'000.--, für die Baustelleninstallation bezüglich des Verbindungsganges D._____ (Position 14e) Fr. 21'832.55 (die von den Berufungsbeklagten anerkannten Fr. 31'832.55 minus die von der Vorinstanz schon zugesprochenen

Fr. 10'000.--) sowie für die Balkone (Position 53) Fr. 25'643.15. Damit sind neben den von der Vorinstanz bereits anerkannten Mehrkosten in Höhe von Fr. 1'285'777.55 (vgl. angefochtenes Urteil, act. II.1, S. 27 unten) weitere Mehrkosten in Höhe von Fr. 50'475.70 nachgewiesen. Insgesamt sind damit anrechenbare Mehrkosten von Fr. 1'336'253.25 entstanden. Diesen stehen von der Vorinstanz anerkannte Minderkosten, an welchen sich vorliegend nichts geändert hat, von Fr. 1'008'235.85 gegenüber (vgl. angefochtenes Urteil, act. II.1, S. 28 und 30). Nach Abzug dieser Minderkosten von den Mehrkosten ergeben sich damit insgesamt Fr. 328'017.40, welche von den Berufungsbeklagten zusätzlich zum Kostendach- werkpreis zu bezahlen sind. b) Die Vorinstanz hat von den gesamten Mehrkosten die Minderkosten sub- trahiert und der Berufungsklägerin auf der Differenz ein Honorar von 7.7 % zuge- sprochen, obwohl die Berufungsklägerin gemäss Ziffer 10.4 des GU-Vertrages für Mehrkosten grundsätzlich nicht honorarberechtigt ist (Akten der Vorinstanz, act. II/4, GU-Vertrag, S. 12; insoweit stimmen die Ausführungen des Experten bezüg- lich des Honorars auf den Mehrkosten nicht mit dem GU-Vertrag überein, Akten der Vorinstanz, act. V/19, S. 20 Ziff. 6). Die Vorinstanz begründet dies damit, dass die Berufungsbeklagten in ihren Rechtsschriften und anlässlich der Hauptverhand- lung der Berufungsklägerin ein Honorar von 7.7 % auf alle Mehrkosten zugestan- den hätten. Die Berufungsklägerin äussert sich dazu in der Berufung nicht konkret, rechnet in ihrer Zusammenstellung der Mehrkosten jedoch ein Honorar von 7.7 % auf die gesamten Mehrkosten vor Abzug der Minderkosten hinzu (act. I.1, S. 29). Die Berufungsbeklagten wiederum setzen sich in der Berufungsantwort weder mit dem Vorgehen der Vorinstanz noch mit jenem der Berufungsklägerin auseinander. Sie bestreiten aber auch nicht, dass sie vor der Vorinstanz einen Honoraranspruch der Berufungsklägerin auf den Mehrkosten zugestanden haben. Die Berufungs- klägerin hat insofern Anspruch auf ein Honorar von 7.7 % auf den Mehrkosten. Fraglich ist einzig, wie die honorarberechtigten Mehrkosten zu berechnen sind. Grundsätzlich macht die Berufungsklägerin dazu keine Ausführungen in der Beru-

Seite 48 — 54 fung. Jedoch haben die Berufungsbeklagten in der Prozessantwort ein Honorar auf die gesamten Mehrkosten vor Abzug der Minderkosten anerkannt (Akten der Vorinstanz, act. I/3, S. 67 f. Ziff. 14d), was die Vorinstanz offensichtlich übersehen hat. Die Berufungsbeklagten haben die Berechnungsmethode des Honorars in der Duplik zwar geändert, indem sie in ihre Berechnung der Forderung der Berufungs- klägerin nur noch ein Honorar auf die Differenz von Mehr- und Minderkosten mit- einbezogen haben (Akten der Vorinstanz, act. 5, S. 44). Dies ändert jedoch nichts daran, dass sie in der Prozessantwort ein Honorar auf sämtlichen Mehrkosten vor Abzug der Minderkosten zugestanden haben. Dies insbesondere unter Berück- sichtigung, dass sich in der Zeit zwischen der Prozessantwort und der Duplik kei- ne Veränderungen der Sachlage ergeben haben und auch keine Beweismittel bei- gebracht worden sind, die den Berufungsbeklagten noch nicht bekannt gewesen wären und die Einfluss auf die Frage des Honorars auf den Mehrkosten hätten haben können. Die Berufungsbeklagten haben daher in Kenntnis der Sach- und der Rechtslage in der Prozessantwort einen Honoraranspruch der Berufungsklä- gerin auf die Mehrkosten vor Abzug der Minderkosten ohne Vorbehalte anerkannt. Darauf sind sie zu behaften. Daneben steht der Berufungsklägerin auch ein Honorar auf die Minderkosten zu, die durch Bestellungenänderungen verursacht worden sind (vgl. Ziffer 10.4 des GU-Vertrages, Akten der Vorinstanz, act. II/4, GU-Vertrag, S. 12). Durch Bestellungs- änderung verursachte Minderkosten finden sich bezüglich der AWD-Fassade. Auf diese Minderkosten steht der Berufungsklägerin mithin ein Honorar zu. Indem die Vorinstanz die

Minderkosten für die AWD-Fassade zusammen mit allen anderen Minderkosten von den Mehrkosten abgezogen hat, hat sie der Berufungsklägerin dieses Honorar verweigert. Auch insoweit ist das vorinstanzliche Urteil zu korrigieren. Aus dem Gesagten erhellt, dass der Berufungsklägerin ein Honorar von 7.7 % auf sämtlichen Mehrkosten vor Abzug der Minderkosten sowie auf den Minderkosten im Zusammenhang mit der AWD-Fassade zusteht. Daraus ergibt sich folgender Honoraranspruch: Die insgesamt anrechenbaren Mehrkosten betragen Fr. 1'336'253.25 (vgl. Erwägung 8a). 7.7 % davon ergeben Fr. 102'891.50. Die Minderkosten der AWD-Fassade sind von der Vorinstanz mit Fr. 91'904.35 veranschlagt worden (vgl. angefochtenes Urteil, act. II.1, S. 28 oben), so dass 7.7 % Fr. 7'076.65 entsprechen. Insgesamt steht der Berufungsklägerin somit ein Honoraranspruch von Fr. 109'968.15 zu. Nachdem die Vorinstanz unter diesem Punkt lediglich Fr. 21'370.70 zugesprochen hat, ist die Berufung diesbezüglich begründet

Seite 49 — 54 und das vorinstanzliche Urteil ist insoweit aufzuheben. Der Berufungsklägerin ist ein Honorar von Fr. 109'968.15 zuzusprechen. c) Richtigerweise hat die Vorinstanz auf dem Gesamttotal von Mehrkosten, die die Berufungsbeklagten zusätzlich zum Kostendach zu tragen haben, und Honoraranteil die Mehrwertsteuer errechnet, welche die Berufungsbeklagten zu tragen haben. Die Mehrwertsteuer betrug im Zeitpunkt, als die Leistungen erbracht worden sind, 7.6 %. Damit steht der Berufungsklägerin unter dem Titel Mehrwertsteuer ein Betrag von Fr. 33'286.90 zu ([Fr. 328'017.40 + Fr. 109'968.15] x 0.076). d) Die Forderung der Berufungsklägerin gegen die Berufungsbeklagten setzt sich mithin wie folgt zusammen: von den Berufungsbeklagten gemäss vorinstanzlichem Urteil zu bezahlende Mehrkosten Fr. 277'541.70 vorliegend zusätzlich zugesprochene Mehrkosten Fr. 50'475.70 Honoraranteil auf Mehr- und Minderkosten Fr. 109'968.15 Mehrwertsteuer Fr. 33'286.90 Total Forderung Fr. 471'272.45 Unbestrittenermassen haben die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin insgesamt bereits Fr. 6'500'000.-- bezahlt. Dies sind Fr. 105'000.-- mehr als der im GU-Vertrag vereinbarte Kostendachwerkpreis von Fr. 6'395'000.-- (Akten der Vorinstanz, act. II/4, S. 5 Ziff. 4.1). Dieser bereits bezahlte Mehrbetrag ist von der Forderung abzuziehen, so dass die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin noch Fr. 366'272.45 zu bezahlen haben. e) Gemäss Ziffer 13.2 des GU-Vertrages kommt der Besteller mit dem Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug (Akten der Vorinstanz, act. II/4, S. 14). Eine Mahnung ist mithin nicht notwendig. Zu Recht hat die Vorinstanz erkannt, dass sich die Berufungsbeklagten ab dem 21. Oktober 2006 in Verzug befunden haben. Insoweit kann auf das vorinstanzliche Urteil verwiesen werden. Die Höhe des Zinssatzes ergibt sich aus Ziffer 13.2 des GU-Vertrages in Verbindung mit dem Schreiben der Graubündner Kantonalbank vom 23. Januar 2007 (Akten der Vorinstanz, act. II/4, GU-Vertrag, S. 14 Ziff. 13.2, und act. II/86); er beträgt 8.75 %. Der Berufungsklägerin steht auf ihre Forderung mithin ein Zins von 8.75 % seit dem 21. Oktober 2006 zu. f) Damit steht fest, dass die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin aufgrund von Mehrkosten, Honorar und Mehrwertsteuer sowie unter Berücksichtigung

Seite 50 — 54 der bereits geleisteten Zahlungen der Berufungsbeklagten noch Fr. 366'272.45 zu vergüten haben. Diese Forderung ist seit dem 21. Oktober 2006 mit 8.75 % zu verzinsen. Die Vorinstanz hat der Berufungsklägerin lediglich Fr. 216'629.70 zuzüglich Zins zu 8.75 % seit dem 21. Oktober 2006 zugesprochen. Die Berufung ist folglich teilweise gutzuheissen und das vorinstanzliche Urteil ist aufzuheben. Die Klage wird im Umfang von Fr. 366'272.45 zuzüglich Zins zu 8.75 % seit dem 21. Oktober 2006

gutgeheissen. Im darüber hinausgehenden Betrag wird sie abgewiesen. 9. Trifft die Rechtsmittelinstanz eine neue Entscheidung, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO werden die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung; Art. 95 Abs. 1 ZPO) nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt hat. Vorliegend hat keine Partei vollständig obsiegt. Die Berufungsklägerin hat vor der Vorinstanz eine Forderung von Fr. 1'482'765.10 zuzüglich 8 ¾ % Zins seit dem 21. Oktober 2006 geltend gemacht. Zugesprochen erhält sie nun insgesamt Fr. 366'272.45 zuzüglich 8 ¾ % Zins seit dem 21. Oktober 2006. Die Berufungsbeklagten haben vor der Vorinstanz Verrechnungsforderungen in der Gesamthöhe von Fr. 102'798.85 geltend gemacht (vgl. ihre Prozessantwort, Akten der Vorinstanz, act. I/3 S. 60 ff. Ziff. 11 und S. 68). Die Vorinstanz hat keine dieser Verrechnungsforderungen zugelassen. Im vorliegenden Verfahren haben sich weder die Berufungsklägerin noch die Berufungsbeklagten zu den nicht zugelassenen Verrechnungsforderungen geäussert, so dass es aufgrund fehlender substantiierter Rügen beim vorinstanzlichen Urteil sein Bewenden hat. Für die Bestimmung der Prozesskosten sind sowohl die Klage als auch die Verrechnungsforderungen zu berücksichtigen (vgl. Art. 94 Abs. 2 ZPO analog). Insgesamt lagen im vorinstanzlichen Verfahren mithin Fr. 1'585'563.95 im Streite. Nachdem die Berufungsklägerin mit Bezug auf die von ihr geltend gemachte Forderung Fr. 366'272.45 erhält und die Verrechnungsforderungen der Berufungsbeklagten allesamt abgewiesen wurden, ist die Berufungsklägerin insgesamt bezüglich Fr. 469'071.30 durchgedrungen. Damit hat sie zu rund 1/3 obsiegt. Es rechtfertigt sich damit, die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens zu 2/3 der Berufungsklägerin und zu 1/3 den Berufungsbeklagten zu überbinden. Die Gerichtskosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 96'297.45 gehen folglich im Umfang von Fr. 64'198.30 zu Lasten der Berufungsklägerin, während die Berufungsbeklagten Fr. 32'099.15 zu tragen haben. Der je-

Seite 51 — 54 weilige Anteil einer Partei an den Gerichtskosten ist mit ihren vor der Vorinstanz geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Mit Bezug auf die Parteientschädigung ist festzuhalten, dass die ausseramtlichen Kosten der Parteien ebenso dem Ausgang des Verfahrens entsprechend zu verteilen sind. Die Berufungsklägerin hat mithin 2/3 der Aufwendungen der Berufungsbeklagten zu übernehmen, während die Berufungsbeklagten 1/3 der ausseramtlichen Kosten der Berufungsklägerin zu tragen haben. Insgesamt hat die Berufungsklägerin folglich 1/3 der Aufwendungen der Berufungsbeklagten zu bezahlen. Nachdem Rechtsanwalt Caviezel im vorinstanzlichen Verfahren eine Honorarnote eingereicht hat (Akten der Vorinstanz, act. III/131), ist zur Berechnung der ausseramtlichen Entschädigung auf diese abzustellen. Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagten für das vorinstanzliche Verfahren mit Fr. 49'478.15 (1/3 von Fr. 148'434.50) zu entschädigen. 10. Abschliessend sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens (Gerichtskosten und Parteientschädigung) zu verlegen. Es hat sich gezeigt, dass die Berufung vorliegend teilweise gutzuheissen ist, so dass die Prozesskosten auch im Berufungsverfahren dem Ausgang entsprechend zu verteilen sind (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Berufungsklägerin hat vorliegend neben dem von der Vorinstanz bereits zugesprochenen Betrag eine Forderung von Fr. 658'460.30 nebst 8 ¾ % Zins seit dem 21. Oktober 2006 geltend gemacht. Zugesprochen erhält sie nun über das von der Vorinstanz bereits Zugesprochene hinaus Fr. 149'642.75 (Fr. 366'272.45 – Fr. 216'629.70) nebst 8 ¾ % Zins seit dem 21. Oktober 2006. Damit ist sie zu rund 23 % mit der Berufung durchgedrungen, während die Berufungsbeklagten, welche die vollständige

Abweisung der Berufung beantragt haben, mit 77 % obsiegt haben. Unter diesen Umständen hat die Berufungsklägerin 3/4 der Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen, während 1/4 zu Lasten der Berufungsbeklagten geht. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren, die gestützt auf Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) auf Fr. 15'000.00 festgesetzt wird, wird daher der Berufungsklägerin zu Fr. 11'250.00 und den Berufungsbeklagten zu Fr. 3'750.00 überbunden. Die der Berufungsklägerin auferlegte Gerichtsgebühr wird im Umfang von Fr. 10'000.00 mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Mit Bezug auf die Parteientschädigung im Berufungsverfahren ist festzustellen, dass beide Parteien im Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht haben.

Seite 52 — 54 Die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts hat die ausseramtliche Entschädigung somit nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen. Angesichts der sich stellen- den Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften erscheint der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts für beide Par- teien ein Aufwand von pauschal je Fr. 6'000.00 (inklusive Barauslagen und Mehr- wertsteuer) angemessen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung, dass keine neuen Sachverhaltselemente und Beweismittel vorlagen, dass sich keine neuen Rechtsfragen stellten und dass die Parteien in ihren Rechtsschriften im Beru- fungsverfahren lange Passagen aus ihren Rechtsschriften vor der Vorinstanz übernehmen konnten und – teilweise wörtlich – auch übernommen haben. Die Berufungsklägerin hat entsprechend dem Ausgang des Berufungsverfahrens 3/4 des Aufwands der Berufungsbeklagten zu tragen, während den Berufungsbeklag- ten 1/4 des Aufwands der Berufungsklägerin anzulasten ist. Daraus folgt, dass die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren mit Fr. 3'000.00 (2/4 von Fr. 6'000.00) ausseramtlich zu entschädigen hat.

Seite 53 — 54 III.

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