

# VS\_GERICHTE C1 24 177 vom 28. Mai 2025

VS Kantonsgericht, 2025-05-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_24\\_177](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_24_177)

FR: VS\_GERICHTE C1 24 177 du 28 mai 2025

IT: VS\_GERICHTE C1 24 177 del 28 maggio 2025

## Regeste

C1 24 177 URTEIL VOM 28. MAI 2025 Kantonsgericht Wallis I. Zivilrechtliche Abteilung  
Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Präsident; Michael Steiner und Camille Rey-Mermet, Kantonsrichter; Bernhard Julen, Gerichtsschreiber in Sachen X \_\_\_\_\_, Kläger sowie Widerbeklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt David Gruber, Visp gegen Y \_\_\_\_\_ AG, Beklagte sowie Widerklägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Urban Carlen, Brig-Glis (Forderung aus Architekturvertrag) Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 20. Juni 2024 [BRG Z1 20 99]

## Erwägungen

### E. 1

Die Klage von X \_\_\_\_\_ gegen die Y \_\_\_\_\_ AG betreffend a) Ziffer 2 der Rechtsbegehren ("Baubusse") über Fr. 50'000.-- sowie b) Ziffer 3 der Rechtsbegehren ("Abriss- oder Umbauarbeiten") über Fr. 50'000.-- wird infolge Klagerückzugs als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.

### E. 1.1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von Fr. 905'069.00 (s. angefochtenes Urteil E. 10.1 in fine), bei welchem die Berufung an das Kantonsgericht zulässig ist (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Der erstinstanzliche Kläger hat das Urteil des Bezirksgerichts am 24. Mai 2024 in Empfang genommen und - 4 - am 26. August 2024 unter Berücksichtigung der Sommergerichtsferien fristgerecht Berufung erhoben (Art. 311 Abs. 1, Art. 142 Abs. 1, Art. 143 Abs. 1 und Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO).

### E. 1.2.1

Laut Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz verfügt insoweit über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb es weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden ist. Es kann daher die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gut- heissen oder mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Bundesgerichtsurteile 4A\_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1 und 4A\_376/2016

vom 2. Dezember 2016 E. 3.2.1 und 3.2.2).

### **E. 1.2.2**

Die grundsätzlich umfassende Kognition der Rechtsmittelinstanz wird jedoch durch die Begründungspflicht des Rechtsmittelklägers (Art. 311 Abs. 1 in fine ZPO) begrenzt. Im zweitinstanzlichen Verfahren liegt bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vor. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfechtet, hat daher anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse im Einzelnen, d.h. unter Bezugnahme auf die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen und die Akten, auf denen seine Kritik beruht, aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Berufungsinstanz darauf, jene Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. In diesem Sinne geben die in der Berufung vorgebrachten Beanstandungen das Prüfprogramm vor (BGE 147 III 176 E. 4.2.1, 142 III 413 E. 2.2.4, 141 III 569 E. 2.3.3 und 138 III 374 E. 4.3.1). Die Anforderungen an die Berufungsbegründung gelten sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort (BGE 144 III 394 E. 4.1.1).

- 5 -

### **E. 1.2.3**

Der ZPO liegt die Idee zugrunde, dass alle Tatsachen und Beweismittel in erster Instanz vorzubringen sind und der Prozess vor dem erstinstanzlichen Richter grundsätzlich abschliessend zu führen ist. Das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens oder dem Nachholen vor erster Instanz versäumter Prozesshandlungen, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. In aller Regel wird das Berufungsverfahren denn auch als reiner Aktenprozess geführt ohne Durchführung einer Parteiverhandlung und Abnahme von Beweisen (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 und 2.2.2). Dementsprechend setzt Art. 317 Abs. 1 ZPO der Zulässigkeit von Noven im Berufungsverfahren enge Grenzen. Berücksichtigt werden nur noch neue Tatsachen oder Beweismittel, welche entweder (erst) nach dem Zeitpunkt entstanden sind, in welchem die jeweilige Partei sich vor der Urteilsfällung letztmals äussern konnte (sog. echte Noven) oder welche zu diesem Zeitpunkt zwar bereits bestanden, die jedoch trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (sog. unechte Noven); in beiden Fällen wird vorausgesetzt, dass sie ohne Verzug – im Prinzip im ersten Schriftenwechsel, also in der Berufungsschrift bzw. Berufungsantwort, unter Umständen bis zur Phase der Urteilsberatung – vorgebracht werden (BGE 142 III 413 E. 2.2.3 - 2.2.6). Dabei hat die jeweilige Partei darzulegen, weshalb sie das Novum – sei es eine Tatsache oder sei es ein Beweismittel – erst jetzt vorbringt und nicht schon früher im Verfahren vorgebracht hat.

#### **E. 1.2.3.1**

Gemäss Art. 316 Abs. 3 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz Beweise abnehmen. Diese Bestimmung vermittelt den Parteien indes keinen Anspruch auf eine Wiederaufnahme des

erstinstanzlichen Beweisverfahrens vor der Berufungsinstanz und auf die Abnahme der von ihnen beantragten Beweise. Die Beweisabnahme im Berufungsverfahren kommt vielmehr primär zur Abklärung zulässiger Noven im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO in Frage. Weiter hat die Berufungsinstanz – im Rahmen der von den Parteien im Berufungsverfahren thematisierten Rechts- und Sachfragen – sämtliche Beweise zu würdigen und auch die bisherige Beweisgrundlage zu ergänzen, wenn sie zum Schluss gelangt, dass die erste Instanz form- und fristgerecht beantragte erhebliche Beweise nicht abgenommen hat, das Verfahren also nicht spruchreif ist, jedoch eine Rückweisung nicht tunlich erscheint (BGE 144 III 394 E. 4.1.4, 4.2 sowie 4.3.2 und 138 III 374 E. 4.3; Bundesgerichtsurteile 4A\_184/2017 vom 16. Mai 2017 E. 4.2.1 und 5A\_427/2015 vom 27. Oktober 2015 E. 3.3). Die Parteien sind dabei gehalten, erstinstanzlich gestellte Be- weisanträge, denen nicht entsprochen wurde, vor der zweiten Instanz zu wiederholen

- 6 - (Bundesgerichtsurteil 4A\_496/2016 vom 8. Dezember 2016 E. 2.2.2) und gleichzeitig die Notwendigkeit der verlangten Beweiserhebung mit einlässlicher Kritik an der erstinstanz- lichen Sachverhaltsfeststellung zu begründen (BGE 138 III 374 4.3.2). Da durch erstin- stanzliche Entscheide, mit welchen das Bezirksgericht ein Beweismittel abgelehnt hat, meistens kein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht, können und müssen derartige prozessleitende Verfügungen regelmässig ausschliesslich zusammen mit dem Endentscheid in begründeter Form angefochten werden (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO [e contrario]). Einzig offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen sowie allgemein anerkannte Er- fahrungsgrundsätze müssen weder behauptet noch bewiesen werden (Art. 151 ZPO); sie dürfen vom Gericht von Amtes wegen berücksichtigt werden, wodurch sie sich dem Novenverbot entziehen (BGE 135 III 88 E. 4.1; Bundesgerichtsurteile 4A\_385/2021 vom 13. Januar 2022 E. 6.5, 5A\_719/2018 vom 12. März 2019 E. 3.2.1 sowie 3.2.3 und 5A\_774/2017 vom 12. Februar 2018 E. 4.1.1).

### **E. 1.2.3.2**

Mit seiner Berufung bringt der Berufungskläger neue Tatsachen vor und reicht im entsprechenden Zusammenhang als neue Beweismittel einen «Sammelbeleg Aus- sentreppe und Metalltreppe mit allen Geländern» sowie einen «Sammelbeleg Verkaufs- preise» ein. Mit dem ersten Beleg will er das Bild entkräften, dass er auf eigene Faust Verträge unterzeichnet, zahlreiche Zusatzaufträge vergeben und Abänderungen vorge- nommen habe; zur Hinterlage des Belegs erachtet er sich als berechtigt, weil erst die einseitige Beweiswürdigung durch die Vorinstanz zur Einreichung dieser Belege Anlass gegeben habe (Berufung S. 14 Ziff. 8 und 9). Den zweiten Beleg reicht er im Zusammen- hang mit den Kostenschätzungen und den Verkaufspreisen für die Wohnungen bzw. den diesbezüglichen Berechnungen der Berufungsbeklagten und deren Kommunikation mit potentiellen Käufern nach. Diese Tatsachen samt angebotenen Beweismitteln müssten in diesem Verfahren zu den Akten gegeben werden, da erst die einseitige und aktenwid- rige Beweiswürdigung durch die Vorinstanz dazu Anlass gegeben habe (Berufung S. 17 Ziff. 5). Bei unechten Noven – und um solche handelt es sich zweifellos bei den nachgereichten Belegen und den damit verbundenen Tatsachen – können die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO erfüllt sein, wenn erst der angefochtene Entscheid Anlass zu diesem Vorbringen gibt. Dabei hat die Partei, die vom Novenrecht Gebrauch machen möchte, aber zu substantiieren und zu beweisen, dass ihr das Vorbringen des unechten Novums im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz möglich war. Die blosser Behauptung, erst der erstinstanzliche Entscheid

- 7 - habe Anlass zu diesen Vorbringen gegeben, mit welchem pauschalen Einwand sich der Berufungskläger zufrieden gibt, genügt dabei nicht (Bundesgerichtsurteil 4A\_540/2014 vom 18. März 2015 E. 3.1, 3.2 und 3.3). Mit seinem allgemeinen Vorwurf an die Vorinstanz, die Beweise einseitig und aktenwidrig gewürdigt zu haben, erfüllt der Berufungskläger die Begründungsanforderungen an die ausnahmsweise Zulässigkeit unechter Noven im Berufungsverfahren in keiner Weise. Damit legt er auch nicht dar, dass im angefochtenen Urteil etwa eine Thematik erstmals aufgegriffen worden wäre (vgl. Bundesgerichtsurteil 5A\_697/2020 vom 22. März 2021 E. 3 n.v. in BGE 147 III 491). Soweit er die Beweiswürdigung der Vorinstanz rügt, so hat er dies einlässlich aufgrund der erstinstanzlich erhobenen Beweise darzulegen oder darzutun, dass diese ordnungsgemäss angebotene Beweismittel zu Unrecht nicht zugelassen hat. Hingegen ist es ihm verwehrt, im Rahmen des Berufungsverfahrens Beweise nachzuschicken, über welche er bereits erstinstanzlich verfügt hat, bloss um seine Beweislage zu verbessern. Wer es im Beweisverfahren vor Bezirksgericht unterlässt, ihm zur Verfügung stehende Unterlagen zu den Akten zu geben, kann diese nach Kenntnisnahme der erstinstanzlichen Beweiswürdigung – und damit seiner eigenen prozessualen Versäumnisse – nicht einfach mit der Berufung nachschieben. Dass sich Erwartungen an die gerichtliche Beweiswürdigung nicht erfüllt haben, rechtfertigt für sich allein keine neuen Vorbringen in zweiter Instanz (Bundesgerichtsurteil 5A\_209/2014 vom 2. September 2014 E. 3.2.1). Das Novenrecht im Rechtsmittelverfahren dient nicht dazu, Versäumnisse der Parteien zu beheben. Besagte Noven bzw. Sammelbelege sind daher nicht zu den Akten zu nehmen; diesbezügliche neue Tatsachenbehauptungen bleiben unbeachtlich. Zu berücksichtigen sind demgegenüber inzwischen ergangene Entscheide, welche mit Ziff. 2 und 3 der Klage bzw. mit Ziff. 1 lit. a und b des angefochtenen Urteilsdispositivs (Baubusse sowie Kosten Abriss- und Umbauarbeiten) im Zusammenhang stehen. 2. Ab dem Jahre 2010 beabsichtigte der Berufungskläger, auf einer in seinem Alleineigentum stehenden Parzelle als Bauherr eine Überbauung mit mehreren Wohneinheiten zu erstellen und diese nach Begründung von Stockwerkeigentum an Dritte zu verkaufen. Zur Umsetzung seines Bauvorhabens nahm er in den Jahren 2014 bis 2017 Dienstleistungen der im Architekturbereich tätigen Berufungsbeklagten in Anspruch. Diese verfasste vor Baubeginn im Mai 2015 verschiedene Kostenschätzungen, in welchen ebenfalls der Gesamtverkaufspreis der Wohnungen angegeben ist. Die Baukosten lagen schliesslich über den Kostenschätzungen und ebenso über dem vom Berufungskläger aus dem Verkauf der Wohnungen erzielten Gesamterlös. Die Parteien sind sich einig, dass sich die Berufungsbeklagte gegenüber dem Berufungskläger zur Erbringung von

- 8 - Architekturleistungen und Letzter gegenüber der Ersten zur Leistung eines Honorars verpflichtete. Sie streiten sich jedoch darüber, ob die Berufungsbeklagte aufgrund der höheren Baukosten Anspruch auf ein höheres Honorar hat bzw. ob sowie inwieweit die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger für die Mehrkosten haftet.

## **E. 2**

Soweit weitergehend wird die Klage von X \_\_\_\_\_ gegen die Y \_\_\_\_\_ AG abgewiesen.

### **E. 2.1**

Die Parteien sind uneins, was sie zur Höhe sowie Bemessung des Honorars miteinander vereinbart haben. Beide Parteien stützen sich dabei auf das Schriftstück «Vertrag für

Architekturleistungen» (Klagebeilage 4, S. 23 ff.). Die Berufungsbeklagte als Widerklägerin macht geltend, nach der darin enthaltenen Berechnungsmethode bemesse sich ihr Honorar nach den Baukosten; der Berufungskläger bringt vor, darin sei ein definitives (fixes) Honorar von Fr. 194'000.00 festgelegt worden. Die Widerklägerin hatte in ihrer Klageantwort widerklageweise, unter Vorbehalt der Nachklage, vorerst ein zusätzliches Honorar von Fr. 30'000.00 verlangt für umfangreiche Zusatzleistungen (z.B. Planänderungen, Baugesuch im Nachvollzugsverfahren, Mehr- kostenaufwand Bauleitung, Einholen Offerten). In ihrer Duplik hat sie alsdann honorar- berechtigte Mehrkosten laut Offerten der A \_\_\_\_\_ Bau AG, der B \_\_\_\_\_ AG und der C \_\_\_\_\_ Metallbau AG geltend gemacht. Die aufwandbestimmenden Bau- kosten seien dadurch um Fr. 260'000.00 auf Fr. 2'260'000.00 angestiegen, welcher Be- trag sich aus der Differenz zwischen Fr. 3'299'757.75 und Fr. 3'039'220.00 ergebe (an- gefochtenes Urteil E. 5). Derart beanspruchte die Widerklägerin insgesamt Fr. 220'112.00 (ursprünglich vereinbartes Honorar von Fr. 199'674.00 plus Honorar für Zusatzleistungen von Fr. 20'438.00); nach Abzug der Akontozahlungen von total Fr. 162'000.00 machte sie Fr. 58'112.00 widerklageweise geltend (angefochtenes Urteil E. 5). Laut Vorinstanz führt der «Vertrag für Architekturleistungen» eine Honorarrechnung nach Baukosten auf. Der Kläger wolle das Architektenhonorar gleich berechnen, habe er doch behauptet, dieser Vertrag sei gültig zustande gekommen. Sodann werde das Architektenhonorar in den Kostenvoranschlägen unterschiedlich hoch geschätzt, woraus sich ergebe, dass der Vertrag um Architektenleistungen kein Pauschal- oder Globalho- norar festlege; es stehe somit fest, dass die Parteien sich auf ein variables Architekten- honorar geeinigt hätten. Der Kläger mache selber eine Erhöhung der aufwandbestim- menden Baukosten um Fr. 260'000.00 geltend, worauf er zu behaften sei. Dass daraus ein Honorarzuwachs von Fr. 20'438.00 resultiere, halte auch der Gerichtsexperte fest. Da der Kläger selber einräume, vom ursprünglich vereinbarten Honorar Fr. 32'500.00 nicht bezahlt zu haben, belaufe sich das ausstehende Honorar auf insgesamt Fr. 52'938.00 (angefochtenes Urteil E. 5.2, 5.3 und 5.4).

- 9 - Der Berufungskläger rügt in seiner Berufung, die Vorinstanz übersehe, dass Ziff. 7 des von der Berufungsbeklagten ausgearbeiteten Vertrages festlege, dass das definitive Ho- norar bei Fr. 194'00.00 liege, wobei die Ziff. 5 und 6 leer geblieben seien. Dass die auf- wandbestimmenden Kosten derart hoch seien, habe er gerade nicht anerkannt. Ohnehin sei es willkürlich, diesen Vertrag zur Berechnung beizuziehen und dabei die Problematik der Kostenschätzung und -kontrolle auszublenden. In ihrer Berufungsantwort macht die Berufungsbeklagte geltend, dass der Berufungsklä- ger im vorinstanzlichen Schriftenwechsel nirgends behauptet habe, dass ein Pauschal- honorar von Fr. 194'000.00 vereinbart worden sei, weshalb darüber auch nicht Beweis geführt worden sei. In TB 6 schreibe der erstinstanzliche Kläger von einem Architekten- honorar von Fr. 199'674.00 und in TB 31 von einem Ausstand von Fr. 32'500.00, wel- chen er in TB 150, ausgehend von den ursprünglichen Baukosten, anerkenne. Für einen Mehraufwand bei Baukosten über Fr. 2'000'000.00 wäre selbst bei einem Pauschalpreis eine Mehrvergütung geschuldet. Allein die Mehrkosten beim Baumeister, welche der Be- rufungskläger durch Unterzeichnung des entsprechenden Werkvertrages selbst aner- kannt habe, betragen Fr. 290'595.00. Wenn sie, die Berufungsbeklagte, das zusätzliche Architektenhonorar auf einer Erhöhung der Baukosten von bloss Fr. 260'000.00 be- rechne, sei dies offensichtlich begründet. Insgesamt seien sogar Mehrkosten bzw. Be- stellungsänderungen des Berufungsklägers in der Grössenordnung von Fr. 700'070.00 nachgewiesen worden (Parteivortrag Beklagter vom 19. Juni 2023 S. 22 Ziff. 7.2). Die entsprechende Mehrsumme

werde denn auch vom Gerichtsexperten bestätigt (Gutachten S. 24 Ziff. 15).

### **E. 2.1.1**

Der Inhalt von Verträgen oder einzelnen Vertragsbestimmungen bestimmt sich in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien, welcher mittels Auslegung zu ermitteln ist (vgl. Art. 1 sowie Art. 18 Abs.1 OR; subjektive Vertragsauslegung). Die subjektive Vertragsauslegung bezieht sich auf den Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Lässt sich ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellen, ist der Vertrag so auszulegen, wie er nach dem Vertrauensgrundsatz verstanden werden durfte und musste (objektive Vertragsauslegung). Die objektive Vertragsauslegung ergibt sich nicht allein aus dem Wortlaut, sondern kann sich auch aus anderen Elementen ergeben wie aus dem verfolgten Ziel, der Interessenlage der Parteien oder aus den Gesamtumständen; von einem klaren Vertragswortlaut ist jedoch nur abzuweichen, wenn sich ernsthafte Anhaltspunkte dafür ergeben, dass dieser nicht dem Willen der Parteien entspricht (BGE 144 V 84 E. 6.2.1 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Von Bedeutung ist ebenfalls die Vor- und Entstehungsgeschichte des - 10 - Vertrages sowie das Verhalten der Parteien nach Vertragsabschluss, welches sogar Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt (MÜLLER, Berner Kommentar, N. 144 ff. und 163 ff. zu Art. 18 OR). Nach der Unklarheitenregel «in dubio contra stipulatorem» ist eine unklare Formulierung oder Bestimmung zum Nachteil ihres Verfassers auszulegen (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 11. A., 2020, Rz. 1215 und 1231). Was die Parteien beim Vertragsabschluss gewusst, gewollt oder tatsächlich verstanden haben, ist Tatfrage; die tatsächliche Ermittlung dieses subjektiven Parteiwillens (subjektive Vertragsauslegung) beruht auf Beweiswürdigung. Die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz bildet eine Rechtsfrage (BGE 144 V 84 E. 6.2.2 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Bei einer Lücke im Vertrag ist diese vom Gericht primär durch dispositives Gesetzesrecht und bei Fehlen eines solchen sowie bei Fällen richterlichen Ermessens durch eine selbst geschaffene Regel zu ergänzen (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., Rz. 1248 ff.).

### **E. 2.1.2**

Die Parteien haben miteinander einen Vertrag betreffend Architekturleistungen abgeschlossen. Die Berufungsbeklagte händigte dem Berufungskläger in diesem Zusammenhang das Dokument «Vertrag für Architekturleistungen» (Klagebeilage 4, S. 23 ff.) aus, welches indessen von keiner Seite unterschrieben wurde. Da diesbezüglich keine Formvorschrift besteht und die Parteien den Vertrag umgesetzt haben, womit die Vermutung von Art. 16 OR nicht zur Anwendung gelangt, ist er dennoch in mündlicher Form gültig zustande gekommen (Art. 11 Abs. 1 OR). Die Vorinstanz qualifiziert denselben mit Hinweis auf die Lehre als Gesamtvertrag, welcher unbestrittenermassen die Ausarbeitung der Pläne, die Einholung von Offerten, die Arbeitsvergabe, die Kostenvoranschlagserstellung und die Leitung der Bauausführung beinhaltet habe (erstinstanzliche E. 3.2). Vorliegend haben die Parteien also keinen schriftlichen, sondern einen mündlichen Vertrag abgeschlossen, eventuell teilweise durch konkludentes Handeln. Demnach haben sie ihre Willensbekundung nicht in Schriftform festgehalten, womit es mit Blick auf die Auslegung an einem Vertragstext fehlt. Indes stützen sich Berufungskläger wie auch Berufungsbeklagte zur Bestimmung des Honorars auf das besagte Schriftstück «Vertrag über die Architekturleistungen» (Klagebeilage 4, S. 23 ff.). Der Berufungskläger nimmt

Bezug auf dessen Ziff. 7, welche «das definitive Honorar» auf Fr. 194'000.00 festsetzt, und macht geltend, dieses decke sämtliche durch die Berufungsbeklagte erbrachten Leistungen ab. Die Berufungsbeklagte stützt sich hingegen auf die Berechnung des Honorars nach aufwandbestimmenden Baukosten von Fr. 2'000'000.00 in Ziff. 3 mit einem

- 11 - Total von Fr. 199'674.00 und beansprucht für ihren angeblichen weiteren Aufwand in Anwendung ebendieser Berechnungsmethode ein zusätzliches Honorar (vgl. dazu erstinstanzliche E. 5). Selbst wenn der Vertragsentwurf betreffend die Architekturleistungen von den Parteien letztlich nicht unterzeichnet wurde, darf dieser für die Auslegung herangezogen werden, weil die Vertragsparteien die darin enthaltene Regelung des Honorars im Grundsatz übereinstimmend als massgeblich erachten. Ziff. 3 des Vertragsentwurfs trägt die Überschrift «Arbeitsumfang» und zählt die Architekturleistungen des Auftrags gemäss SIA Norm 102 mit den entsprechenden Teilphasen auf. Für diese wird das jeweilige Honorar ausgehend von Baukosten von Fr. 2'000'000.00 berechnet, was nach Abzug eines Rabatts von 30% und unter Hinzurechnung von pauschalen Nebenkosten sowie der MWST ein Total von Fr. 199'674.00 ergibt (S. 24). Dieser Honorarbetrag wurde nach Baukosten in angeführter Höhe ermittelt. Die nachfolgenden Ziffern, namentlich jene zum Honorar, blieben indes mehrheitlich leer. So werden nicht nur die «Massgebenden Tarife» (Ziff. 4), sondern auch das «Geschätzte Architektenhonorar» (Ziff. 6) sowie die «Massgebenden Honorarberechnungsgrundlagen» zur Berechnung des definitiven Honorars (Ziff. 5) nicht genannt. Stattdessen heisst es in Ziff. 7 mit dem Titel «Definitive Honorarabrechnung», dass das definitive Honorar inkl. MWST und Nebenleistungen Fr. 194'000.00 beträgt. Ein Vorbehalt wird einzig bezüglich der Teuerung ab 1. Januar 2017 angebracht; «Honoraranpassungen» (Ziff. 8) sind keine vorgesehen (S. 26). Mithin hat die Berufungsbeklagte in dem von ihr selber verfassten bzw. ausgefüllten Dokument ihr Honorar aufgrund von Baukosten ermittelt. Gleichzeitig hat sie aber eine spätere Anpassung desselben aufgrund veränderter Verhältnisse, namentlich höherer Baukosten, nicht vorbehalten. Ebenso wenig hat sie die definitive Berechnung des Honorars unter Angabe der diesbezüglichen Grundlage aufgeschoben. Vielmehr hat sie das Honorar definitiv auf Fr. 194'000.00 festgesetzt und dem Berufungskläger so einen Preisnachlass von Fr. 5'674.00 gewährt. Dies heisst, dass sich das Architektenhonorar für die im Vertragsentwurf aufgelisteten Leistungen nach dem Willen der Berufungsbeklagten definitiv bzw. abschliessend auf Fr. 194'000.00 belaufen sollte. Damit war der Berufungskläger offenbar einverstanden. Bezeichnenderweise sagte der Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten aus, es sei ein Architektenhonorar von Fr. 194'000.00 vereinbart worden (S. 1021 F/A 44), während der Berufungskläger mit Fr. 190'000.00 einen Betrag in vergleichbarer Höhe nannte (S. 1009 F/A 1). Aber selbst ohne die Parteiaussagen kann der Vertragsentwurf aufgrund dessen konkreten Ausgestaltung und Ergänzung

- 12 - durch die Berufungsbeklagte nach Treu und Glauben nur dahingehend verstanden werden, dass diese ihre vertraglich übernommenen Architekturleistungen vorbehaltlos zu diesem abgerundeten Preis angeboten hat, was der Berufungskläger akzeptierte. Überdies ist das Verhalten der Berufungsbeklagten in Bezug auf ihre Honorarnachforderung nicht ohne Widerspruch. Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz hat sie das Zusatzhonorar in ihrer Widerklage vorerst damit begründet, dass sie umfangreiche Zusatzleistungen erbracht habe. Im Ergebnis stellte sie sich also in einer ersten Phase auf den Standpunkt, Leistungen erbracht zu haben, welche im ursprünglichen Vertrag nicht vorgesehen waren und deshalb Anspruch auf ein zusätzliches Honorar gäben, welches sie ohne Bezugnahme

auf die Baukosten mit Fr. 30'000.00 einsetzte. Erst in einem zweiten Schritt hat sie dann honorarberechtigte Mehrkosten behauptet und damit eine Honorierung nach den Baukosten geltend gemacht. Nicht haltbar ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Berufungskläger wolle das Architektenhonorar ebenfalls nach Baukosten berechnen, behaupte er doch, der Vertrag sei gültig. Sie übergeht damit, wie der Berufungskläger zu Recht rügt, die einschlägigen Ziffern im Vertragsentwurf zur Honorarberechnung, auf welche sich Letzterer beruft. Weiter kann der Vorinstanz nicht gefolgt werden, wenn sie aus verschiedenen hohen Ansätzen in den diversen Kostenzusammenstellungen der Berufungsbeklagten auf die Vereinbarung eines variablen Honorars schliesst. Zutreffend ist, dass in der ersten Grobkostenschätzung von August 2011, welche offenbar mit Blick auf die ersuchte und am 23. September 2011 erhaltene Baubewilligung erstellt wurde, in BKP 291 das Architektenhonorar mit Fr. 198'000.00 eingesetzt ist (S. 262). Konkreter wurde das Bauvorhaben erst im Jahre 2014, worauf durch die Berufungsbeklagte neuerliche, aktualisierte Kostenschätzungen durchgeführt wurden. Im undatierten Vertragsentwurf wurde rein rechnerisch ein Honorar von Fr. 199'674.00 ermittelt, dasselbe jedoch «definitiv» auf Fr. 194'000.00 abgerundet. In den Grobkostenschätzungen vom Mai 2014 und 27. Mai 2014 gab die Berufungsbeklagte ihr Honorar mit Fr. 187'200.00 (S. 266) bzw. Fr. 192'960.00 (S. 741) an. Exakt die im Vertragsentwurf festgehaltenen Fr. 194'000.00 finden sich alsdann in der Grobkostenschätzung vom 12. September 2014 als Architektenhonorar wieder bei einem Total BKP 29 Honorar von Fr. 284'472.00 (S. 34). Das nämliche Total an Honoraren erwähnt die Raiffeisenbank in ihrer Offerte Baukredit vom 25. September 2014 (S. 195). Danach werden in der Grobkostenschätzung von Juli 2015 (S. 743 ff.), der Endkostenprognose vom 26. September 2016 (S. 745), der Endkostenprognose vom

## **E. 2.2**

Der Berufungskläger vertritt unter Bezugnahme auf Kostenangaben der Berufungsbeklagten zur Überbauung den Standpunkt, dass die Parteien eine Art Kostendach vereinbart hätten. Im Mehrbetrag will er die Berufungsbeklagte belangen.

### **E. 2.2.1**

Konkret bringt der Berufungskläger vor, die Berufungsbeklagte habe primär mit ihrer Kostenschätzung vom 12. September 2014 im Betrag von Fr. 2'876'800.00, sekundär mit jener von Mai 2014 im Betrage von Fr. 3'077'300.00 und tertiär mit der Festsetzung der Verkaufspreise auf einen Gesamtbetrag von Fr. 3'170'000.00 verbindlich zugesagt, dass die Baukosten nicht höher zu stehen kämen. Sowohl in der Kostenschätzung von September 2014 (Klagebeilage 6) als auch in der Kostenschätzung von Mai 2014 (Klageantwortbeilage 4), welche beide zweifellos von der Berufungsbeklagten stammen, seien die Verkaufspreise für die Wohnungen mit total Fr. 3'170'000.00 aufgeführt, wovon beide Parteien Kenntnis gehabt hätten und was sich die Berufungsbeklagte anrechnen lassen müsse. Diese habe in der Person von D \_\_\_\_\_ als Bauherrenvertreterin Preiserhöhungen bei den Wohnungen eingerechnet und die Kommunikation mit potentiellen Käufern übernommen. Die Differenz von Fr. 700'156.70 (eventualiter Fr. 499'656.50, subeventualiter Fr. 406'956.50) zwischen der aus ihrer Sicht massgeblichen Schätzung von primär Fr. 2'876'800.00 (sekundär Fr. 3'077'300.00, tertiär Fr. 3'170'000.00) und den effektiven Baukosten von Fr. 3'576'956.50 fordert der Berufungskläger von der Berufungsbeklagten als Schadenersatz, weil er in Kenntnis der wahren Kosten das Bauvorhaben nicht realisiert hätte und die Berufungsbeklagte aufgrund ihrer Kostenzusagen

bzw. in Kenntnis des Verkaufserlöses, ihrer fachlichen Kompetenzen sowie ihrer Befassung mit allen Teilphasen gemäss Auftragsumfang auch ohne ausdrückliche Weisung des Bauherrn jegliche Kostenüberschreitung hätte vermeiden müssen. Laut Darstellung der Berufungsbeklagten handelt es sich bei den Kostenberechnungen demgegenüber um blosser, unverbindliche Schätzungen, zumal diese infolge verschiedener Anpassungen beim Bauprojekt durch den Berufungskläger ohnehin nicht mehr aktuell seien. Die Verkaufspreise habe der Berufungskläger selber festgelegt.

- 15 -

### **E. 2.2.2**

Der Bauherr hat ein evidenten Interesse daran, die Kosten seines Bauvorhabens im Griff zu haben, sei es aus allgemeinen wirtschaftlichen Überlegungen, sei es wegen beschränkter persönlicher finanzieller Mittel. Wie die Vorinstanz dazu in ihrer E. 6 mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre korrekt ausführt, kann der Bauherr, um das Risiko einer von ihm zu tragenden Kostenüberschreitung auszuschliessen, sich vom Architekten eine Bausummengarantie abgeben lassen (s. dazu nachstehende E. 2.2.2.1) oder entweder bereits beim Vertragsabschluss oder im Laufe der Planung eine Kostenlimite festsetzen (s. dazu nachstehende E. 2.2.2.2). Daneben kann die Überschreitung eines von ihm erstellten Kostenvoranschlags allenfalls nach Auftragsrecht die Haftung des Architekten begründen (s. E. 8 des angefochtenen Urteils sowie nachstehende E. 3). Nachfolgend ist mit Blick auf diese rechtlichen Haftungsgrundlagen, die vorinstanzlichen Erwägungen und die Parteistandpunkte im Berufungsverfahren zu prüfen, ob und gegebenenfalls inwieweit die Berufungsbeklagte im Rahmen ihres Architektur- und Bauleitungsmandats dem Berufungsbeklagten als Bauherr für die Überschreitung von Baukosten haftet.

#### **E. 2.2.2.1**

Bei der Bausummengarantie lässt sich der Bauherr vom Architekten versprechen, dass dieser das Risiko einer Kostenüberschreitung übernimmt und für die den garantierten Maximalbetrag übersteigenden Kosten unabhängig von einem eigenen Verschulden haftet (Bundesgerichtsurteil 4A\_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 3.3). Eine derartige Zusicherung ist aussergewöhnlich und bedarf deshalb einer klaren und unzweideutigen Willensäusserung des Architekten (Bundesgerichtsurteil 4A\_210/2015 vom 2. Oktober 2015 E. 4.3.2). Die Vorinstanz hält dazu in ihrer E. 6.3 fest, dass der Kläger eine derart ausgestaltete Bausummengarantie in seinem Tatsachenvortrag weder hinlänglich behauptet, geschweige denn bewiesen habe. Der Berufungskläger stellt dies in seiner Berufung nicht in Abrede, womit eine Bausummengarantie der Berufungsbeklagten offensichtlich nicht gegeben ist.

#### **E. 2.2.2.2**

In ihrer E. 6.4 definiert die Vorinstanz die Kostenlimite unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung als Weisung des Bauherrn, dass die Kosten eines Bauwerks einen bestimmten Betrag nicht übersteigen dürfen mit damit einhergehender Verpflichtung des Architekten, die Arbeiten grundsätzlich unverzüglich einzustellen, Abklärungen zu treffen und den Bauherrn zu informieren, sobald sich abzeichnet, dass die Kostenlimite nicht eingehalten werden kann, damit rechtzeitig Massnahmen zur Einhaltung der Kostengrenze getroffen werden können (Bundesgerichtsurteile 4A\_187/2009 vom 14. Juli 2009 E. 4.1 und 4A\_210/2015 vom 2. Oktober 2015 E. 4.3.1). Weiter erwägt die Vorinstanz, die Kostenlimite setze eine Weisung und damit eine empfangsbedürftige

- 16 - Willenserklärung des Bauherrn an den Beauftragten voraus; der Kläger lege aber nicht dar, ob und allenfalls wie er der Beklagten seine eigene Wahrnehmung übermittelt habe und dies lasse sich auch nicht aus den Akten entnehmen. Der Titel der vom Kläger angeforderten «Grobkostenschätzung Projekt Index E / Standardausführung» vom 12. September 2014 impliziere augenfällig, dass es sich hierbei gerade nicht um eine genaue Berechnung, sondern um eine erste Annahme handle. Inwiefern der beweispflichtige Kläger gegenüber der Beklagten sonst wie geäußert haben sollte, dass nur ein Betrag in der Höhe der erwähnten Fr. 2'876'800.00 für die Realisierung zur Verfügung stehe oder weshalb die Beklagte dies nach Treu und Glauben so habe verstanden haben sollen, werde vom Kläger nicht hinlänglich dargelegt, geschweige denn bewiesen. In jedem Falle habe die Beklagte nach Treu und Glauben aus dem späteren Verhalten des Klägers – Anordnung der Erstellung eines Carnotzets im Frühjahr 2016, für welches er laut seinen eigenen Angaben vollständig habe aufkommen wollen und welches mit weiteren die Baustelle betreffenden Kostenerhöhungen verbunden gewesen sei, namentlich mit einer erhöhten Kubatur des Aushubs – annehmen können, dass eine solche Weisung ihre Gültigkeit verloren habe. Die Vorinstanz erachtete es daher als erwiesen, dass der Kläger der Beklagten keine Weisung erteilt hatte, wonach die effektiven Gesamtkosten die prognostizierten Gesamtkosten von Fr. 2'876'800.00 gemäss Kostenschätzung vom

### **E. 2.2.2.3**

Da sich der Berufungskläger mit den vorstehenden Erwägungen der Vorinstanz nicht weiter auseinandersetzt, kann offenbleiben, ob der Berufungskläger, wie von der Berufungsbeklagten vorgebracht, im erstinstanzlichen Verfahren als Kläger weder eine Bausummengarantie noch eine Kostenlimite ordnungsgemäss behauptet hat. Soweit der Berufungskläger Schadenersatz beansprucht im Zusammenhang mit unzureichenden Kosteninformationen – unzutreffende Kostenprognose, ungenügende Kostenkontrolle

- 17 - und unvollständige Aufklärung über die Baukosten und Baukostenentwicklung – und eine zu tiefen Ansetzung der Verkaufspreise durch die Berufungsbeklagte geltend macht, handelt es sich um eine Frage der Haftung aus Vertragsverletzung und nicht um eine solche der Einhaltung einer Kostenlimite verstanden im Sinne der vorstehenden Erwägungen, selbst wenn für die Genauigkeit von Kostenprognosen gewisse Vorgaben gelten und der Berufungskläger dafür unpräzise ebenfalls die Termini Kostenlimite oder Kostendach verwendet. 3. Der Berufungskläger befasst sich in seiner Berufung mit den Pflichten der Berufungsbeklagten aus Auftragsrecht für Architekturleistungen, insbesondere unter dem Aspekt der Baukosten, deren Schätzung und Kontrolle, sowie der sich aus einer Vertragsverletzung ergebenden Haftung.

### **E. 3**

X \_\_\_\_\_ bezahlt der Y \_\_\_\_\_ AG Fr. 52'938.-- zuzüglich 5 % Zeit [recte: Zins] seit 21. Januar 2021. Soweit weitergehend wird die Widerklage abgewiesen.

#### **E. 3.1**

Laut korrekten Ausführungen der Vorinstanz richtet sich die Haftung des Architekten für die Erstellung bzw. Überschreitung eines Kostenvoranschlags nach Auftragsrecht. Ist die Überschreitung des Kostenvoranschlags Folge dessen ungenauer Berechnung oder einer nicht pflichtgemässen Kostenüberwachung während der Bauausführung durch den Architekten, so haftet dieser dem Bauherrn infolge Schlechterfüllung des Vertrages bei Verschulden für den sog. Vertrauensschaden. Darunter ist jener Schaden zu verstehen,

welcher dem Bauherrn erwächst, weil er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Kosteninformation für ihn nachteilige Dispositionen trifft, welche er bei korrekter Information unterlassen hätte (angefochtenes Urteil E. 8.2 mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Dabei hat der Bauherr zu behaupten und zu beweisen, dass er bei pflichtgemässer Kosteninformation anders gehandelt und dadurch den Schaden vermieden hätte (angefochtenes Urteil E. 8.3). Im konkreten Fall gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass der beweisbelastete Kläger nicht hinlänglich dargetan habe, dass er bei pflichtgemässer Kosteninformation kostengünstiger gebaut hätte (angefochtenes Urteil E. 8.3.1 und 8.3.2 Abs. 1). Hinzu kommt laut Vorinstanz, dass der Gerichtsexperte in seinem Gutachten vom

### **E. 3.2**

Der Berufungskläger hält dem die vertraglichen und gesetzlichen Haupt- sowie Nebenpflichten nach Auftragsrecht entgegen. Er habe die von ihm im vorinstanzlichen Verfahren vorgelegten zwei Urkunden, den Vertrag über Architekturleistungen (Klagebeilage 4, S. 23 ff.) einerseits und die Grobschätzung vom 12. September 2014 (Klagebeilage 6, S. 33 ff.) andererseits, als Auftragsgrundlage und Vertrauensbasis betrachtet und betrachten dürfen. Die Berufungsbeklagte habe vertraglich verbindlich die Bau- und Kostenkontrolle übernommen; die Bank sei dafür nicht zuständig gewesen. In einem Auftragsverhältnis liege das Wissen beim Beauftragten und dieser habe den Auftraggeber aufzuklären, damit Letzterer wisse. In beiden von der Berufungsbeklagten stammenden Dokumenten werde der Verkaufspreis der Wohnungen mit total Fr. 3'170'000.00 aufgeführt, wovon beide Parteien Kenntnis gehabt hätten und welche darin gemachten Willenserklärungen sich die Berufungsbeklagte anrechnen lassen müsse. Mit anderen Worten handle es sich dabei um eine Gewinnprognose der Berufungsbeklagten. Dass diese beiden Urkunden nicht verbindlich gewesen seien oder die zweite Kostenschätzung vom Berufungskläger mit Blick auf den notwendigen Baukredit bewusst zu tief angesetzt worden sei, sei nicht bewiesen. Für die Massgeblichkeit der Kostenschätzung sei dies aber auch laut Gutachten (dort S. 7 f. Ziff. 10 und S. 14 Ziff. 21) zentral. Logischerweise hätten die Kosten unter dem Verkaufsgesamtbetrag liegen müssen, ansonsten der Bauherr das Bauprojekt selbstredend nicht realisiert hätte. Ein sorgfältiger Architekt müsse dies erkennen und hätte als Fachmann die Notbremse ziehen müssen (Gutachten S. 15 Ziff. 21), im Besonderen die Berufungsbeklagte, die mit allen Teilphasen gemäss Auftragsumfang betraut gewesen sei. Es lägen Urkunden vor, die von der Berufungsbeklagten stammten und sich zu den Baukosten in Relation mit dem zwingend zu erzielenden Erlös äusserten, worauf diese, mangels eines Vorbehalts, im Sinne einer Zusicherung zu behaften sei und welche er, der Berufungskläger, auch ohne Weisung seinerseits in guten Treuen als verbindlich habe ansehen dürfen. Die Vorinstanz blende in E. 6.4.2 S. 19 ausserdem aus, dass laut Vertrag und Gesetz Schätzung, Voranschlag und laufende Kontrolle der Baukosten Aufgabe der Berufungsbeklagten gewesen seien. Aufgrund dieses Auftragsumfangs habe er darauf vertrauen dürfen, dass die neueste

- 19 - Grobkostenschätzung vom September 2014, trotz des verwendeten Termins, massgebend gewesen sei. Gestützt darauf habe er anschliessend die Wohnungen verkauft. Die Berufungsbeklagte hätte im Rahmen ihres Auftrags besagte Grobkostenschätzung verfeinern müssen, wenn sie zur Erkenntnis gelangt wäre, dass diese nicht zutreffend sei (Gutachten S. 9 Ziff. 13). Dies habe sie nicht getan, womit sie auf dieser aktuellen Schätzung zu behaften sei. Die Endkostenprognose, welche zeige, dass die Berufungsbeklagte die Kostenentwicklung fortgehend gekannt habe, ohne ihn jedoch darüber zu informieren,

habe diese erst im Juli 2017 erstellt. Die Vorinstanz verletzte Art. 229 ZPO, indem sie den generierten Verkaufserlös von Fr. 3'170'000.00 in E. 6.4.3 S. 20 f. nicht als letzte Kostenlimite zugelassen habe, obwohl er sich seit Prozessbeginn auf die Kostenschätzung vom September 2014 berufen habe, worin der genannte Verkaufserlös (gestützt auf Berechnungen der Berufungsbeklagten) genannt sei. Den Verkaufserlös habe er mit Vorlegung der einzelnen Kaufverträge (Klagebeilagen 7–10) belegt und entsprechend behauptet. Er habe vorgetragen, dass er das Bauvorhaben nicht realisiert hätte, wenn die Baukosten den Verkaufserlös überstiegen hätten (so selbst die Vorinstanz in E. 8.1 S. 22). Die von der Berufungsbeklagten erstellte Kostenschätzung vom September 2014, eventualiter jene von der Berufungsbeklagten selbst angerufene vom Mai 2014 und subeventualiter der erzielte Verkaufserlös stellten ein Kostendach dar. Ob Kostendach, Bausummengarantie oder Kostenlimite sei eine Frage des Rechts und nicht von zu behauptenden Tatsachen. Die Berufungsbeklagte habe ihre auftragsrechtlichen Pflichten verletzt, indem sie die Baukosten nicht zuverlässig geschätzt, ihn als Bauherrn nicht über die Kostenentwicklung aufgeklärt, ihn auf die drohende und letztlich eingetretene Überschreitung des Kostendachs nicht aufmerksam gemacht und die Baukosten daher nicht überwacht habe. Sie habe ihn während der gesamten Bau- und Projektphase im Glauben gelassen, es laufe alles nach Plan. Die Metallbauarbeiten seien in den Verkaufsplänen (klägerischer Beleg 40), die gestützt auf die Kostenschätzung von September 2014 erstellt worden seien, enthalten gewesen und hätten aus sicherheitstechnischen Gründen zwingend ausgeführt werden müssen. Trotzdem habe die Berufungsbeklagte die Kostenschätzung und die Kaufpreise nicht revidiert. Der Werkvertrag mit dem Baumeister (beklagtischer Beleg 24) sei von der Berufungsbeklagten mitunterzeichnet worden, als alle Wohnungen bereits verkauft gewesen seien. Dass sich ein Angestellter der Berufungsbeklagten um die Minimierung der Baumeisterkosten gekümmert habe, verdeutliche, dass diese für die Kostenkontrolle verantwortlich gewesen sei. Demzufolge hafte die Berufungsbeklagte für die Überschreitung des Kostendachs im Sinne der vorstehenden Varianten.

- 20 - Betreffend den Vertrauensschaden merkt der Berufungskläger an, bei Erhalt zuverlässiger Kosteninformationen hätte er sein Bauvorhaben nie realisiert respektive sofort abgebrochen, womit ein Verlust von (primär) Fr. 700'156.50 nie eingetreten wäre. Auch bei einem Wert an der oberen Toleranzgrenze (10% oder 15%) wäre ihm aufgefallen, dass man die Wohnungen nicht zu den angesetzten Preisen gewinnbringend verkaufen könne. Es entspreche zweifelsohne dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung, dass ein Bauherr ein Bauprojekt nicht realisiere, welches ihm keinen Gewinn einbringe. Die Vorinstanz gehe in E. 8.3.2 S. 24 zu Unrecht davon aus, dass der Berufungskläger allein die Verkaufspreise eingesetzt habe. Der Experte (Gutachten S. 13 Ziff. 21) stelle klar, dass beide Parteien Kenntnis vom Verkaufserlös von Fr. 3'170'000.00 gehabt hätten und die Berufungsbeklagte habe gewusst oder ein sorgfältiger Architekt könne darüber nicht im Unwissen sein, dass ihre Berechnungen und Kostenunterlagen als Grundlage für den Verkauf der Wohnungen gedient hätten. Darüber hinaus führe die Vorinstanz in dieser Erwägung nicht aus, dass und zu welchen zahlreichen sowie massiven Planänderungen oder Zusatzaufträgen es gekommen sei. So sei es denn auch aktenkundig, dass die Arbeiten gemäss den Plänen vom 7. April 2014 (klägerischer Beleg 40) ausgeführt und die Abänderungswünsche der Käufer als separate Mehr- und Minderkosten abgerechnet worden seien (klägerischer Beleg 12). Auf diesen Plänen basiere der Kostenvoranschlag vom September 2014, womit in demselben alle Bau- und Archi-

tekturleistungen (mit Ausnahme des erst im Jahr 2016 hinzugefügten Carnotzets) enthalten gewesen seien. Zusätzliche Arbeiten seien lediglich kleine Fassadenänderungen und die Änderung des Eingangsbereichs für alle vier Wohneinheiten gewesen. Folgerichtig habe der Experte (Gutachten S. 16 f. Buchstabe F) die von der Berufungsbeklagten behaupteten Mehrkosten nicht bestätigt. Die Vorinstanz habe es mithin zu Unrecht als erwiesen erachtet, dass es zu beträchtlichen, vom Bauherrn zu verantwortenden Mehrkosten gekommen sei. In jedem Falle wäre es Pflicht der Berufungsbeklagten gewesen, im Rahmen der ihr obliegenden Kostenkontrolle den Berufungskläger auf die drohende Überschreitung der Kaufpreise aufmerksam zu machen.

### **E. 3.3**

In ihrer Berufungsantwort führt die Berufungsbeklagte aus, die Vorinstanz habe die Klage wegen fehlenden Nachweises des Alternativverhaltens abgewiesen. Deshalb seien die Ausführungen in der Berufung unter lit. C (Pflichten bezüglich der Baukosten) unbehilflich. Ohnehin würde sie bestritten. Insbesondere sei festzuhalten, dass das im Architektenvertrag laut klägerischer Beilage 4 vereinbarte Honorar 89 und nicht 100 Leistungsprozente zum Gegenstand gehabt habe.

- 21 - Die Behauptung des Berufungsklägers, wonach die Rechnungen grösstenteils an die Berufungsbeklagte adressiert gewesen oder ansonsten vom Kläger an die Beklagte zur Überprüfung weitergeleitet worden seien, nach deren Überprüfung er die Zahlung ausgelöst habe, treffe nicht zu. Mit Ausnahme einer einzigen Akontozahlung mit dem Visum der Berufungsbeklagten habe die Bank nach eigener Kontrolle sämtliche vom Berufungskläger unterzeichneten und von ihm eingereichten Zahlungsaufträge ohne Unterschrift der Beklagten und ohne Rückfrage mit ihr ausgeführt. Der Berufungskläger sei beweispflichtig für die Vertragsverletzung, also die fehlende oder falsche, unsorgfältige Kosteninformation wie auch dafür, dass die Kostenkontrolle Vertragsbestandteil gewesen sei. Einzig TB 127 beinhalte eine Behauptung in dem Sinne, dass die laufenden Kosten über das vertraglich vereinbarte Kostendach vom 12. September 2014 hinausgingen. In dieser TB werde ein Kostendach vorausgesetzt, dessen Zustandekommen aber nicht behauptet worden sei. Mithin sei die Vereinbarung eines Kostendachs nicht rechtsgenügend behauptet, geschweige denn bewiesen worden. Ohnehin wäre das spätere Verhalten des Klägers – so die Berufungsbeklagte – nach Treu und Glauben als eine Änderung oder gar als Widerruf des Kostendachs zu sehen. Beispielsweise habe jener mit dem Baumeister am 24. Juni 2015 mit einer Summe von Fr. 906'195.20 unterschrieben (Beleg Beklagte 24 S. 608), d.h. um netto Fr. 272'446.43 bzw. brutto Fr. 290'595.20 höher als in der Schätzung vom 12. September 2014 (Beleg 6). Die Zunahme der Baukosten habe zu höheren Honoraren beim Architekten und beim Ingenieur geführt. Ferner habe der Metallbauer als Zeuge ausgesagt (F/A 6), dass der von der Berufungsbeklagten entworfene Werkvertrag (Beleg 39 S. 678 ff.) nicht alle Arbeiten umfasst habe. Zusätzlich habe seine Firma eine Treppe und ein Geländer ausgeführt. Den Auftrag habe eigentlich der Berufungskläger persönlich erteilt. Weiter hält die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger vor, er habe im Parteiverhör (Protokoll S. 33) sogar selber zugegeben, dass die Rechnungen der Belege 43, 44 und 45 des Metallbauers im Werkvertrag, welcher seinerseits auf dem Kostenvoranschlag von Mai 2014 basiert habe, nicht enthalten gewesen und diese von ihm aufgrund vorgängiger Offerten selbst in Auftrag gegeben worden seien, da ja nicht sein könne, dass eine Stützmauer und Zugänge erstellt und keine Geländer installiert würden. Auch die Mehrkosten für die Baugrubensicherung entsprechend dem Nachtragsangebot der

A \_\_\_\_\_ Bau AG von Fr. 88'142.20 (Beleg 34, Zeugenverhör E \_\_\_\_\_ F/A 9, 10 und 11) habe er in voller Kenntnis der über der Kostenschätzung vom 14. September 2014 hinausgehen- den Summe in Auftrag gegeben.

- 22 - Im Zusammenhang mit dem hypothetischen Alternativverhalten und den Folgeschäden bemängelt die Berufungsbeklagte, dass der Berufungskläger in seiner Berufung keine bestimmte Variante seines Alternativverhaltens, sondern nicht weniger als drei alternative Handlungsvarianten behauptete, drei unterschiedlich hohe Maximalkosten anrufe und Kostenlimite, Kostendach und Bausummengarantie vermische, was alles den rechtlichen Vorgaben nicht genüge und mit Art. 55 sowie 150 ZPO bezüglich eines schlüssigen Tatsachenvortrags nicht vereinbar sei. Ausserdem habe der Berufungskläger in Kenntnis aller Kostenvoranschläge, der Verkaufspreise und der Mehrkosten die obgenannten Bestellungsänderungen in Auftrag gegeben. Beispielhaft sei der Abschluss des Werkvertrages für Baumeisterarbeiten am 24. Juni 2015, bei welchem die diesem zu Grund liegende Offerte des Baumeisters vom 19. Januar 2015 Fr. 1'139'194.10 betragen habe (Zeugenverhör E \_\_\_\_\_ F/A 4 und 6) und unter Mittun der Berufungsbeklagten (Belege 21, 22, 23) auf Fr. 906'159.20 reduziert worden sei, welche Werkvertragssumme immer noch über dem Kostenvoranschlag gelegen habe (Fr. 290'595.20 und Fr. 88'142.20), die vom Berufungskläger aber akzeptiert worden sei. Zudem habe dieser in der Folge praktisch sämtliche zuvor gestrichenen Arbeiten in Kenntnis der Kosten wieder in Auftrag gegeben. Mehrkosten zwischen Fr. 50'000.00 und 60'000.00 seien ferner erwachsen, weil das Aushubmaterial schliesslich doch nicht auf der Nachbarparzelle permanent deponiert werden können. Der Experte (Hauptexpertise S. 21 Frage 12) schätze die Kosten für die in der Berufung erwähnte Schliessung der Eingangsbereiche bzw. deren Umwandlung zu beheizten Windfängen auf Fr. 52'593.00. All dies zeige, dass der Berufungskläger trotz der ihm bekannten Mehrkosten den Bau ohne Anpassung habe weiterführen wollen. Weiter würden im öffentlich beurkundeten Vertrag zur Begründung von Stockwerkeigentum vom Dezember 2014, also ein halbes Jahr vor Baubeginn, von Baukosten von Fr. 2'664'750.00 ausgegangen, was der Berufungskläger dem Notar habe mitteilen müssen, während in der Grobkostenschätzung vom 12. September 2014 bloss solche in der Höhe von Fr. 2'405'400.00 vorgesehen gewesen seien. Im Übrigen beinhalte der geltend gemachte Schadensbetrag von Fr. 700'156.60 neben den Kosten für Zusatzaufträge des Bauherrn zahlreiche Positionen, welche nie Gegenstand eines Kostenvoranschlags gewesen seien und auch nicht in die Baukostenschlussrechnung gehörten; explizit listet die Berufungsbeklagte solche im Betrage von Fr. 113'455.65 auf.

### **E. 3.4**

Gemäss dem «Vertrag für Architekturleistungen», auf welchen sich beide Parteien berufen und auf welchen deshalb grundsätzlich abgestellt werden darf, selbst wenn er

- 23 - von keiner Seite unterzeichnet wurde, übernahm die Berufungsbeklagte Architekturleistungen in einem weiten Sinne, mit folgenden Teilphasen: ■ Vorprojekt (Studium von Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung der Baukosten 3%, Vorprojekt und Kostenschätzung 6%); ■ Bauprojekt (Bauprojekt 13%, Detailstudien 4%, Kostenvoranschlag 4%); ■ Bewilligungsverfahren (Bewilligungsverfahren 2.5%); ■ Ausschreibung, Vergabe (Ausschreibungspläne 5%, Ausschreibung und Vergabe 8%); ■ Ausführungspläne (Ausführungspläne 15%, Werkverträge 1%); ■ Ausführung (Gestalterische Leitung 3%, Bauleitung und Kostenkontrolle 20%); ■ Inbetriebnahme, Abschluss (Inbetriebnahme 1%, Dokumentation 1%, Leitung der Garantearbeiten, 1.5%,

Schlussabrechnung 1%). Die im Vertrag angeführten prozentualen Anteile für die einzelnen Tätigkeitsbereiche be- laufen sich auf total 89%. Im Vergleich zur im Vertrag genannten SIA-Norm 102 mit ei- nem Total von 100% erfolgten laut Expertise (S. 1104) Reduktionen von insgesamt 11% in folgenden Positionen: (Ausschreibung) Ausschreibungspläne

5% statt 10% Reduktion 5% (Ausführung) Gestalterische Leitung

3% statt 6% Reduktion 3% Bauleitung, Kostenkontrolle 20% statt 23% Reduktion 3% Aus dem Vertragswortlaut ist dies so nicht ersichtlich. Gleichzeitig betonte der Experte (S. 1105 Ziff. 3, 4 und 5), dass durch die SIA der Anteil Kostenkontrolle an den insgesamt 23% nicht geregelt wird, dass aus dem Vertrag nicht hervorgeht, inwieweit sich die Re- duktion auf die Kostenkontrolle oder allgemeine Leitung der Baustelle bezieht und dass der Architekt seinen Auftraggeber diesbezüglich zu informieren hat.

### **E. 3.4.1**

Unbestreitbar keine Reduktionen erfolgten beim Vorprojekt und beim Bauprojekt, womit die Berufungsbeklagte vertraglich verpflichtet war, vorerst eine Kostenschätzung und später einen Kostenvoranschlag zu erstellen. Die Pflicht des Planers, den Bauherrn über die finanziellen Konsequenzen des Bauvorhabens korrekt und verständlich zu ori- entieren, lässt sich ebenfalls aus den Bestimmungen des Auftragsrechts, namentlich aus der allgemeinen Informationspflicht von Art. 400 Abs. 1 OR, ableiten (SIEGENTHALER, Die Kosteninformation, in: Stöckli/Siegenthaler [Hrsg.], Planerverträge, Verträge mit Archi- tekten und Ingenieuren, 2. A., 2019, N. 11.3 ff.). Nach Art. 398 Abs. 2 OR haftet der

- 24 - Beauftragte dem Auftraggeber für getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertra- genen Geschäfts. Er hat zum Nutzen und nicht zum Schaden des Auftraggebers zu han- deln. Insbesondere hat der beauftragte Architekt einen Kostenvoranschlag – im Allge- meinen mit einer Toleranzgrenze von 10% (Bundesgerichtsurteil 4A\_271/2013 vom 26. September 2013 E. 2.1), auf welchen Ungenauigkeitsgrad er den Bauherrn grund- sätzlich hinzuweisen hat – sorgfältig zu erstellen und die Baukosten ständig daraufhin zu überprüfen, ob sie sich im Rahmen des Voranschlags halten (Bundesgerichtsurteil 4A\_457/2017 vom 3. April 2018 E. 4.2.1; BGE 119 II 249 E. 3b). Bestehen Zweifel daran, sind Bestellungsänderungen mit Mehrkosten verbunden oder kann ein Arbeitsvergabe- entscheidung zu einer Überschreitung des Kostenvoranschlags führen, so hat der Planer den Bauherrn darauf hinzuweisen (SIEGENTHALER, a.a.O. N. 11.9 ff., 11.28 und 11.57 mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre).

#### **E. 3.4.1.1**

In casu wendet die Berufungsbeklagte dagegen ein, die Kostenkontrolle sei ver- traglich ausgeschlossen worden. Indes ist mit dem Gutachter (S. 1105 unter 4.) festzu- halten, dass sich aus dem angerufenen Vertrag nicht ergibt, dass und inwieweit sich die Reduktion innerhalb der Bauleitung auf die Kostenkontrolle oder die allgemeine Baulei- tung bezieht. Ohnehin musste der Berufungskläger allein aufgrund dessen Wortlauts nicht erkennen, dass die Berufungsbeklagte den Bereich der Bauleitung bzw. Kosten- kontrolle möglicherweise nicht vollumfänglich abdeckt. Denn dies erhellt erst aus einem Vergleich mit der einschlägigen SIA-Norm. Dass der Berufungskläger diese gekannt hätte, ist nicht erstellt; er musste sie auch nicht kennen. Zwar war er während vielen Jahren als Sekretär der Kantonalen Baukommission tätig, welche Baugesuche aus- serhalb der Bauzone prüft; im Rahmen dieser beruflichen Tätigkeit beschäftigte er sich jedoch nicht mit SIA-Normen, dies wird überdies auch nicht vorgebracht. Ebenso wenig vermittelte ihm diese

Erwerbstätigkeit genügende Fachkenntnisse, um bei der Planung und Erstellung einer Terrassensiedlung mit vier Wohneinheiten und einer beträchtlichen Bausumme als qualifizierter Bauherr zu gelten, zumal er von seiner Ausbildung her lediglich einen kaufmännischen Lehrabschluss vorweisen kann. Erst in einem später erstellten Dokument (S. 548), welches wiederum weder unterschrieben noch datiert ist und mit welchem die Berufungsbeklagte für sich aufgrund angewachsener Baukosten ein höheres Honorar berechnet, wird ein Abzug von 3% bei der Kostenkontrolle angemerkt mit der Erklärung, der Berufungskläger werde Kostenkontrolle und finanzielle Angelegenheiten selber regeln (Bankverhandlungen, Zahlungen, Inkasso usw.). Damit wird indes nicht belegt, was die Vertragsparteien diesbezüglich miteinander vereinbart haben.

- 25 - In diesem Punkt widersprechen sich die Aussagen des Berufungsklägers, laut welchem die SIA-Ordnung 102, eine Reduktion der Architekturleistungen bzw. eine Reduktion in einzelnen Positionen bei Vertragsschluss kein Thema waren und er einer solchen nicht zugestimmt hat (S. 1002), und von F \_\_\_\_\_, einziger Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten, nach welchem der Berufungskläger selbst erklärt hat, er wolle als Kaufmann und technischer Beamter bei der KBK die Kostenkontrolle und die Verhandlungen mit der Bank sowie die Kontrolle der Kostenvoranschläge mit der Buchhaltung selber übernehmen (S. 1013 F/A 1), weshalb die Kostenkontrolle herausgenommen worden sei, weil jener mit der Bank und mit dem Geld selber habe verhandeln wollen (S. 1014 F/A 2).

#### **E. 3.4.1.2**

Die beiden Angestellten der Berufungsbeklagten, die für diese bei der fraglichen Überbauung als Architekt bzw. Bauleiter tätig waren, waren bei Vertragsabschluss nicht anwesend und konnten daher dazu keine Angaben machen. Der Architekt D \_\_\_\_\_ erklärte, er habe die Vertragsdetails nicht gekannt und zu den 89% statt der 100% vermutete er, dass wahrscheinlich gewisse Bauleistungen bei der Bauherrschaft gewesen seien (S. 1033 f. F/A 3 und 4). Es sei ein Gesamtauftrag von Planung über Bauleitung gewesen. Jedoch seien gewisse Leistungen bei der Bauherrschaft gewesen (S. 1034 F/A 11). Er habe gewusst, dass nicht alle Leistungen beim Architekturbüro gewesen seien. Aber die genauen Details habe er nicht gekannt (S. 1040 oben). Der Bauleiter G \_\_\_\_\_ gab an, den Inhalt des Vertrages nicht gekannt zu haben. Er habe lediglich gewusst, dass gewisse Leistungen gekürzt worden seien, so die Kostenkontrolle und die Zahlungen und die Banküberweisungen, die vom Bauherrn geleistet worden seien (S. 1043 F/A 2). Seine Aufgabe seien die Ausschreibungen, Werkverträge, die örtliche Bauleitung, ohne Kostenkontrolle, gewesen (S. 1044 F/A 5). Er habe die verschiedenen Grobkostenschätzungen und Endkostenprognosen erstellt (S. 1045 F/A 4), ebenso die provisorische Bauabrechnung (S. 1047 F/A 14) im Sinne einer Endkostenprognose, einer internen Buchhaltung, worin der Kostenvoranschlag und die Zahlungen, die in den Abrechnungen des Architekturbüros gutgeheissen worden seien, und die Zahlungen, die der Bauherr ohne ihr Wissen gutgeheissen habe, aufgeführt seien (F/A 15), zum Zwecke der internen Budgetkontrolle (F/A 16). Er habe die Belege 21, 22 und 23 (S. 602, 603 und 604 [Berechnungen mit Finanzierungsfehlbeträgen]) erstellt, um die Kosten gemäss Angebot des Baumeisters näher ans Budget zu bringen (S. 1048 F/A 23), an das Budget, an welchem man intern gearbeitet habe. Das Budget sei ein Instrument, damit man schauen könne, wo man in etwa stehe. Die Kostenkontrolle sei, dass man alle Rechnungen anschau, kontrolliere und weiterleite (S. 1054). Der Verwaltungsrat der Berufungs-

- 26 - beklagten habe ihm gesagt, dass er die örtliche Bauleitung ohne Kostenkontrolle zu machen habe. Er habe den Berufungskläger nicht schriftlich abgemahnt auf das Risiko, dass er keine Kostenkontrolle mache. Er habe ihn auf drohende Kostenüberschreitungen aufmerksam gemacht (S. 1053). Mündlich habe er ihm beschieden, dass die erstellten Kostenschätzungen nur zum bürointernen Gebrauch seien. Die Kostenüberschreitungen gemäss Beklagtenbeleg 7 (S. 313) habe er zur internen Überprüfung erstellt. Er sei der Meinung, dass man dieses interne Dokument dem Berufungskläger an den Sitzungen und Besprechungen sicher ausgehändigt habe (S. 1054 f.).

#### **E. 3.4.1.3**

Erstellt ist, dass einzig der Berufungskläger im Rahmen der Realisation des Baus Kontakt zu seiner Bank hatte. In Bezug auf die Kostenkontrolle divergieren die Darstellungen der Beteiligten. Dabei gab indessen selbst der Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten nicht an, er habe mit dem Berufungskläger über die SIA-Norm, die in dieser vorgesehenen Teilphasen und die von ihm im Vertragsdokument vorgenommenen Kürzungen gesprochen. Ohne konkrete Thematisierung und Erläuterung allfälliger Leistungsausschlüsse kann die Kostenkontrolle als im Prinzip wesentliche gesetzliche bzw. vertragliche Verpflichtung des Architekten im Rahmen des übernommenen Gesamtauftrages nicht als ausgeschlossen gelten. Ein derartiger Ausschluss ist nicht bewiesen und der Berufungskläger durfte nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass die Berufungsbeklagte auch die Baukostenkontrolle abdeckt. Die Aussagen der mit dem Bauvorhaben befassten Mitarbeiter der Berufungsbeklagten vermögen an dieser Einschätzung nichts zu ändern. Beide waren bei den Vertragsgesprächen zwischen dem Berufungskläger als Bauherr und der Berufungsbeklagten als Architektin sowie Planerin nicht zugegen. Der Architekt räumte ein, die vertraglichen Abmachungen nicht zu kennen; in der Folge stellte er letztlich blossе Mutmassungen an. Die Aussagen des Bauleiters sind widersprüchlich und im Ergebnis wenig glaubhaft. So betont er zwar, dass nebst Zahlungen und Banküberweisungen die Kostenkontrolle nicht Teil des Auftrags gewesen sei. Er war es aber, der eingestandenermassen verschiedene Kostenschätzungen und -prognosen verfasst, Vergleiche der Zahlungen mit dem Budget angestellt und Finanzierungsfehlbeträge errechnet hat. Dass all diese Dokumente nur dem bürointernen Gebrauch dienen, ist schlicht unglaubhaft, zumal er diese dem Berufungskläger ausgehändigt und ihn auf Kostenüberschreitungen aufmerksam gemacht haben will. Für das Kantonsgericht ist daher erstellt, dass die Kostenkontrolle, verstanden als ein fortlaufender Abgleich zwischen Voranschlag und Kosten, Teil der von der Berufungsbeklagten vertraglich versprochenen Architekturleistungen bildete. Aufgrund

- 27 - der fehlenden Thematisierung eines solchen Ausschlusses zwischen den Vertragsparteien, der von der Berufungsbeklagten getätigten minimalen Herabsetzung um 3% und der diversen Schätzungen sowie Berechnungen deren Bauleiters erachtet es das Kantonsgericht als bewiesen, dass dies dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien entsprach. Zumindest gelangt man bei objektiver Auslegung zu ebendiesem Resultat.

#### **E. 3.4.1.4**

Ob und inwieweit die Berufungsbeklagte ihre vertraglichen Pflichten – Kostenvoranschlag und Kostenkontrolle – erfüllt bzw. verletzt hat, ist, soweit erforderlich, nachfolgend bei der Prüfung der weiteren Haftungsvoraussetzungen zu klären.

#### **E. 3.4.2**

Werden bei einem Bauprojekt die vorgesehenen Kosten überschritten, kann der Architekt je nach der Ausgestaltung des konkreten Vertrages und den Ursachen, die zur Kostenüberschreitung geführt haben, unterschiedlich haftbar werden. Zu unterscheiden ist dabei namentlich, ob die Mehrkosten auf Zusatzkosten oder auf Ungenauigkeiten des Voranschlages bzw. auf mangelnde Kostenüberwachung zurückzuführen sind (Bundesgerichtsurteil 4A\_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 3; BGE 122 III 61 E. 2a). Die Haftung für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten, die dem Bauherrn bei richtiger Bauausführung erspart geblieben wären, hat mit der Haftung für die Überschreitung des Kostenvoranschlages als solcher grundsätzlich nichts zu tun. Sie besteht unabhängig von der Erstellung eines Kostenvoranschlages; der Architekt hat diese Mehrkosten als Schaden zu ersetzen, soweit er sie schuldhaft verursacht hat, wie beispielsweise durch unwirtschaftliche oder fehlerhafte Planung, ungünstige Vergabe oder unrichtige Weisungen (Bundesgerichtsurteil 4A\_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 3.1; BGE 122 III 61 E. 2a). Wird ein Kostenvoranschlag überschritten, weil er auf ungenauen Kostenberechnungen beruhte, liegt darin eine Schlechterfüllung des Vertrags, für die der Architekt bei Verschulden haftet. Zu ersetzen ist dabei der Vertrauensschaden, den die Bauherrschaft erlitten hat, weil sie in die Verlässlichkeit der Kosteninformationen vertraut und dementsprechend ihre Dispositionen getroffen hat, d.h. nachteilige Vorkehrungen getroffen und vor- teilhafte unterlassen hat. Die Schädigung, für die der Architekt grundsätzlich einzustehen hat, ergibt sich daraus, dass der Bauherr bei Kenntnis der Unrichtigkeit des Kostenvor- anschlags anders disponiert hätte. Als hypothetisches Alternativverhalten kommt dabei etwa in Betracht, dass der Bauherr bei (genügend) genauem Kostenvoranschlag eine günstigere Finanzierung der Gesamtkosten erreicht, das Bauwerk auf kostengünstigere Weise realisiert oder von der Realisierung überhaupt abgesehen hätte. Hätte er auf das

- 28 - Bauvorhaben verzichtet oder jedenfalls weniger dafür ausgegeben, so ist in den Mehrausgaben grundsätzlich eine ungewollte Vermögensverminderung zu sehen (BGE 122 III 61 E. 2c/aa). Dass er sich bei richtiger Information anders verhalten und damit Kosten erspart hätte, muss – wie die Vorinstanz in ihrer E. 8.3 unter Angabe der prozessualen Obliegenheiten korrekt ausgeführt hat – der Bauherr dartun (Bundesgerichtsurteil 4A\_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 3.2).

#### **E. 3.4.2.1**

Die Vorinstanz erkannte in ihrer E. 8.3.2, dass der Kläger nicht hinlänglich dar- gelegt hat, dass er sein Bauprojekt überhaupt auf kostengünstigere Weise realisiert hätte, wenn er vom Architekten pflichtgemäss über die Kosten informiert worden wäre, und auch nicht darlegt, welche Kosten er hätte einsparen können. Damit setzt sich der Berufungskläger in seinen Rechtsmitteleingaben nicht auseinander. Hingegen bringt er vor, dass er in Kenntnis der wahren Kosten sein Bauvorhaben nicht umgesetzt bzw. umgehend abgebrochen hätte. Dabei stellt er sich im Ergebnis auf den Standpunkt, dass jede Überschreitung der veranschlagten Gesamtkosten jenseits der Toleranzgrenze als Schaden zu ersetzen ist, solange die Berufungsbeklagte nicht substantiiert, welche Mehrkosten durch ihn als Bauherr selber zu vertreten sind. Diese vereinfachte Sicht- weise wäre rechtlich indessen nur bei der Abgabe einer Bausummengarantie durch den Architekten zutreffend (Bundesgerichtsurteil 4A\_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 4.5). An einer solchen fehlt es aber vorliegend (s. vorstehende E. 2.2.2.1), weshalb für den Be- rufungskläger weiter gehende Anforderungen an die Behauptung und den Beweis eines Schadens gelten. Dabei steht es ihm frei, zwei unterschiedliche hypothetische Alterna- tivverhalten geltend zu

machen – hier: Verzicht auf die Realisierung des Bauvorhabens bzw. Einstellung der Bautätigkeit –, diesfalls obliegt es ihm aber, für beide Varianten das Tatsächliche gehörig zu behaupten und zu beweisen. Die Rechtsanwendung von Amtes wegen durch das Gericht (Art. 56 ZPO) entbindet ihn nicht von diesen Obliegenheiten. Mit dem Berufungskläger darf ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass er als Bauherr sein Bauvorhaben nicht verwirklicht hätte, also darauf zum vornherein verzichtet hätte, wenn er von Beginn an gewusst hätte, dass er dieses nicht zumindest kostendeckend realisieren kann. Als Schadensnachweis genügt die blossе Gegenüberstellung von Kostenvoranschlag und Baukosten jedoch nicht. Nach der Differenztheorie müssen für die Schadensermittlung die Vermögen des Bauherrn vor und nach dem Bau einlässlicher einander gegenübergestellt werden. Konkret muss der Berufungskläger als Bauherr behaupten und im Ergebnis beweisen, dass die höheren Baukosten an sich bereits zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags vor Inangriffnahme der Bauarbeiten festgestanden haben, durch die Berufungsbeklagte aber fehler- bzw. lückenhaft geschätzt worden

- 29 - sind, und dass er im Vertrauen auf diese falsche Schätzung mit dem Bauen begonnen hat. Allerdings besteht bei Kostenüberschreitungen oberhalb der Toleranzgrenze von 10% die tatsächliche Vermutung, dass diese auf Pflichtverletzungen des Architekten, d.h. auf einer unsorgfältig erstellten Kostenprognose beruhen. Diese tatsächliche Vermutung kann entkräftet werden, wenn die dadurch belastete Partei, also der Architekt, Tatsachen nachweist, die Zweifel an dieser Folgerung wecken (SIEGENTHALER, a.a.O., Rz 11.56 mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre). Differenzierter ist die Sach- und Rechtslage, wenn sich während der Bautätigkeit eine Kostenüberschreitung abzeichnet und der Bauherr geltend macht, mangels rechtzeitiger Informationen seitens des Architekten geeignete Massnahmen unterlassen zu haben und dadurch zu Schaden gekommen zu sein. Hier muss der Berufungskläger folglich die näheren Umstände dazu, d.h. die sich anbahnende Kostenüberschreitung samt Angabe des Zeitpunkts, in welchem sich diese Gefahr ankündigte, das Fehlen einer zeitnahen Warnung durch die Architektin, geeignete Massnahme zur Vermeidung der Kostenüberschreitung und die Kausalität zwischen der Unterlassung der rechtzeitigen und dem Ergreifen geeigneter Massnahmen und dem Schadenseintritt eigenständig thematisieren und beweisen. Der blossе Vergleich zwischen Kostenvoranschlag und Baukosten reicht für den Schadensnachweis also auch in diesem Fall nicht aus.

#### **E. 3.4.2.2**

Der Berufungskläger will die Berufungsbeklagte in erster Linie auf deren Kostenschätzungen behaften, zumindest aber deren Festsetzung bzw. Kenntnis der Verkaufspreise für die vier Wohneinheiten. 3.4.2.2.1 In den Grobkostenschätzungen wurde der Erlös aus dem Verkauf der Wohnungen ab Mai 2014 durchgehend mit total Fr. 3'170'000.00 angegeben. In jener vom 12. September 2014 findet sich auch der Vermerk «Differenz» zwischen Kosten und Verkaufserlös von Fr. 293'200.00. Laut dem Berufungskläger hat die Berufungsbeklagte die Verkaufspreise ermittelt und handelt es sich beim letztgenannten Betrag um den prognostizierten Gewinn. Die Berufungsbeklagte bestreitet dies. Zur Festsetzung der Verkaufspreise hat deren Verwaltungsrat bei seiner Parteieinvernahme auf die Frage, ob er die Kaufpreise für die vier Wohnungen festgelegt und wie er diese errechnet habe, geantwortet: «Nicht unbedingt. Wir haben mal Berechnungen auf der Basis des Bauseuches gemacht» (S. 1013 F/A 2 oben). Selbst wenn der Verwaltungsrat seine Antwort auffallend ausweichend bzw. zurückhaltend

formuliert hat, belegt sie, dass sich die Berufungsbeklagte mit der Bestimmung der Verkaufspreise beschäftigt und einen Gesamtverkaufspreis von Fr. 3'170'000.00 ermittelt hat; dazu mussten die erwarteten Baukosten mitberücksichtigt bzw. geschätzt werden, wozu allein die Berufungsbeklagte – hingegen

- 30 - nicht der Berufungskläger – in der Lage war. Die mehrmalige Übernahme des genannten Verkaufserlöses in ihre diversen Kostenschätzungen zeigt, dass die Berufungsbeklagte diese Verkaufspreise als kostendeckend erachtete. Darauf durfte der Berufungskläger vertrauen und er hat darauf auch vertraut, hat er doch die vier Wohneinheiten laut den hinterlegten Kaufverträgen vom 11. und 12. Dezember 2014 sowie 15. April 2015 zu Fr. 800'000.00, Fr. 790'000.00, Fr. 800'000.00 und Fr. 780'000.00 verkauft, was zusammengezählt exakt einem Erlös von Fr. 3'170'000.00 entspricht. Eine Zusicherung eines Gewinns in bestimmter Höhe kann in der Nennung des Differenzbetrages in der Kostenschätzung vom 12. September 2014 jedoch nicht gesehen werden. Baustart war alsdann Anfang Mai 2015, folglich nach dem Verkauf der Wohnungen.

3.4.2.2.2 Die Berufungsbeklagte hat verschiedene Kostenschätzungen vorgenommen. Dazu war sie aufgrund des übernommenen weitgehenden Architekturmandats gesetzlich wie auch vertraglich verpflichtet (s. vorne E. 3.4.1). Dieser Verpflichtung kann sie sich mit der durchgehenden Verwendung des Terminus «Grobkostenschätzung» nicht entziehen. Immerhin darf dieser als Vorbehalt im Sinne der Toleranzgrenze verstanden werden, d.h. dass die Genauigkeit dieser Schätzungen auf +/- 10% begrenzt ist, selbst wenn dies in der Schätzung selbst so nicht vermerkt wird. Der vom Experten (S. 1106 Ziff. 6) mit Hinweis auf die unmögliche Zuordnung der Kosten zu Vorprojekt oder Projekt vorgeschlagenen Erhöhung des Toleranzwertes auf einen Gabelwert von 12.5% kann hingegen nicht gefolgt werden. Denn, soweit die Berufungsbeklagte im Rahmen ihres Architekturmandats keine zuverlässige Schätzung durchgeführt bzw. die Grobschätzung nicht verfeinert hat, hat sie ihre diesbezüglichen Pflichten verletzt, was ihr nicht zugutekommen darf. Baubeginn war der 11. Mai 2015. Demzufolge können nur Kostenschätzungen, welche davor, d.h. grundsätzlich sogar vor den ersten Wohnungsverkäufen Mitte Dezember 2014, erstellt wurden, den Berufungskläger zu seinem Nachteil zum Bauen veranlasst haben. Der Berufungskläger beruft sich auf die Grobkostenschätzung vom 12. September 2014 über Fr. 2'876'800.00. Die Berufungsbeklagte wendet dagegen vorab ein, dass diese auf Wunsch des Berufungsklägers für die Bank bewusst zu tief angesetzt worden sei, was Letzterer bestreitet. Dieser Streitpunkt kann offenbleiben. Aktenkundig ist nämlich, dass diese Schätzung, wie von der Berufungsbeklagten vorgebracht, einen Montagebau in Holz beinhaltet (S. 33, BKP 214), wohingegen die Terrassensiedlung letzten Endes auf Wunsch der Käufer und mit Wissen des Berufungsklägers in Massivbauweise erstellt wurde. Erstere kann demzufolge nicht relevant sein.

- 31 - Mit dem Gutachter (S. 1114 unter 21., 1116 und 1153 unter 4) ist daher auf die Schätzung vom Mai 2014 abzustellen, in welcher die Berufungsbeklagte die Baukosten auf Fr. 3'077'300.00 schätzte (S. 265 ff.), ebenso wie im Juli 2015 kurz nach Beginn der Bauarbeiten. Darin werden die Baumeisterarbeiten BKP 21 mit Fr. 968'760.00 angegeben. Vor Baubeginn schloss der Berufungskläger als Bauherr mit dem Baumeister einen Werkvertrag im Betrage von Fr. 906'195.00 ab, nachdem dessen ursprüngliche Offerte um Fr. 233'296.00 gestraft worden war (Expertise, S. 1116 oben). Bei einer Genauigkeitstoleranz von 10% ergibt sich für die Schätzung eine Obergrenze von Fr. 3'385'030.00 (110% x Fr.

3'077'300.00). Diese liegt indes bereits über dem Gesamtverkaufspreis von Fr. 3'170'000.00, welchen ebenfalls die Berufungsbeklagte zu verantworten hat. Laut Abrechnung der Berufungsbeklagten vom 28. Juli 2017 beliefen sich die Baukosten auf Fr. 3'512'624.07, ausgehend von einem Total von 3'607'213.35 und nach Abzug der Käuferbeteiligung von Fr. 94'598.28. Darauf stellt auch der Gutachter grundsätzlich ab (vgl. dazu Expertise S. 1113), während der Berufungskläger diese auf Fr. 3'576'956.50 beziffert (vgl. dazu nachstehende E. 3.4.2.2.3 in fine). Demzufolge gilt, dass die Baukosten von Fr. 3'512'624.07, soweit sie über dem Gesamtverkaufspreis liegen, also im Teilbetrag von Fr. 342'624.07, vermutlich auf Fehler der Berufungsbeklagten bei der Kostenprognose zurückzuführen sind. Der Berufungsbeklagten obliegt es, diese Vermutung umzustossen (s. vorne E. 3.4.2.1). 3.4.2.2.3 Die Berufungsbeklagte führt die Mehrkosten denn auch auf Bestellungenänderungen des Berufungsklägers während der Umsetzung des Bauvorhabens zurück. Dazu äussert sich auch der Gutachter. Laut Gutachten (S. 1115 und 1152 f.; vgl. auch S. 1112 unter 17.) wurde das Bauvolumen von 3'600m<sup>3</sup> im Mai und September 2014 auf 4'282m<sup>3</sup> gesteigert, wofür insbesondere der Lift und die hierfür notwendige Erschliessungsfläche und der Vergrößerung der Nebenräume verantwortlich gewesen seien. Die Berufungsbeklagte hatte dazu ausgeführt, dass anstelle eines Aussenlifts (s. Baubeschrieb S. 31) ein traditioneller Lift eingebaut worden sei (...). Das Bauvolumen wuchs dadurch um 682m<sup>3</sup> an. Dies ergibt bei Kubikpreisen von Fr. 650.00 bzw. Fr. 600.00 Mehrkosten BKP 2 Gebäude von Fr. 443'300.00 bzw. Fr. 409'200.00. Bereits diese Beträge liegen über den vorstehend ermittelten Fr. 342'624.07. Bei Abstellen auf die Mehrkubatur ist die Vermutung, dass die über dem Gesamtverkaufspreis liegenden Kosten auf Fehler bzw. Unsorgfältigkeit der Berufungsbeklagten bei ihrer Kostenprognose beruhen, umgestossen.

- 32 - Die Mehrkubatur erklärte der Experte sodann mit einer Reihe von Änderungen bei der Bauausführung (S. 1120 unter 7.). Weiter bestätigte er u.a. folgende Mehrkosten im Vergleich zum ursprünglichen Werkvertrag: – Ausstentreppe Fr. 51'528.60 (S. 1152 unter 1.) – Akustikmatte Fr. 8'264.00 (S. 1152 unter 2.) – Hangsicherung Fr. 65'485.20 (S. 1153 unter 3.) – Schliessung der Eingangsbereiche und Erstellung Windfang Fr. 52'593.00 (S. 1122 unter 12.) – Vergrößerung Keller und Zugang zu Haus A Fr. 22'233.00 und Fr. 24'495.00 (S. 1119 unter 3.) – Vergrößerung Keller und Zugang zu Haus B samt Remise Fr. 14'400.00 (S. 1120 unter 4.) – Wegführen Aushubmaterial statt geplanter Lagerung auf benachbarter Parzelle des Bruders des Bauherrn Fr. 30'500.00 (S. 1118 f.) – Metallgeländer Fr. 22'208.00 (S. 1118 C) – bezahltes Mehrhonorar Ingenieur aufgrund von Projektänderungen Fr. 34'560.00 (Zahlung Fr. 65'880.00 - Vertragssumme Fr. 31'320, wobei der Experte ein Gesamthonorar zwischen Fr. 80'000.000 und 90'000.00 als gerechtfertigt erachtete; S. 1154 f.) Zusammengerechnet belaufen sich vorstehende Mehrkosten auf Fr. 326'266.80. Hinzu kommen Kosten für die Umgebungsmauer West von Fr. 24'349.00 und für die Umgebungsmauer Süd von Fr. 14'135.00 (Haus A) sowie Fr. 16'500.00 (übrige Flügelmauern Vorplätze). Laut dem Experten waren auf der Westseite im Grundriss vom 1. Februar 2013 tatsächlich keine Mauern vorgesehen, während eine Isometrie im gleichen Dossier Mauern mit Ausnahme der Mauer Süd Südlichste zeige (S. 1117 f.). Selbst wenn man aber nur die Fr. 16'500.00 miteinbezieht, so bewegt man sich mit Fr. 342'766.80 im Bereich der über dem Gesamtverkaufspreis liegenden Kosten, sodass die Vermutung, diese seien auf Fehler bzw. Nachlässigkeiten der Berufungsbeklagten bei ihrer Kostenprognose zurückzuführen, als umgestossen gilt. Mit Fr. 3'576'956.50 behauptet der Berufungskläger um Fr. 64'332.43 höhere Baukosten. Der Gutachter hat sich

zur Begründetheit der entsprechenden Zusatzposten (s. im Einzelnen S. 1113 f.) nicht abschliessend geäussert. Soweit diese Kosten Rechtsberatung (TB 27) und Treuhandleistungen (TB 28) beinhalten, fallen sie nicht unter Baukosten.

- 33 - Der Aufwand für das vom Berufungskläger gewünschte Carnotzet ist von ihm selber zu tragen (TB 24). Der Aufwand im Zusammenhang mit der Überschreitung der Ausnutzungsziffer (TB 22 und 26) bildet naturgemäss nicht Teil einer Kostenprognose; er wäre im Rahmen der Haftung für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten mit gehöriger Behauptung und Nachweis der Haftungsvoraussetzungen geltend zu machen gewesen (s. vorne E. 3.4.2) – etwa zusammen mit der geschätzten Baubusse dafür gemäss ursprünglichem Rechtsbegehren Ziff. 1 lit.a, welches nunmehr allerdings fallengelassen wurde (s. nachstehende E. 4), weshalb sich das Kantonsgericht nicht mit der Ausnutzungszifferüberschreitung zu befassen hat – und lässt sich nicht aus einem blossen Vergleich zwischen Kostenschätzung und Kostenabrechnung ableiten. Die Finanzierungskosten (TB 23) wurden von der Kostenschätzung ausdrücklich ausgeschlossen. Nachbesserungskosten (TB 29) sind grundsätzlich vom Handwerker zu tragen. Inwieweit im Kostenvoranschlag Werbekosten von Fr. 15'000.00 (TB 30) hätten berücksichtigt werden müssen, lässt sich selbst aufgrund der Expertise nicht beantworten. Aber sogar dann, wenn man die übrigen Posten (TB 17 Fr. 2'500.00 Minergieantrag; TB 18 Fr. 3'240.00 Minergiezertifizierung; TB 19 Fr. 1'404.00 Baugespann; TB 20 Fr. 500.00 Ingenieurbüro; TB 21 Fr. 982.80 Ingenieur und Vermessung; TB 22 Fr. 270.00 Raumplanung und Umwelt; TB 25 Fr. 1'186.90 Geologe; TB 26 Fr. 1'432.40 Raumplanung und Umwelt) im Betrag von Fr. 11'516.10 hinzuzählen wollte, hätte die Berufungsbeklagte im Sinne der vorstehenden Erwägungen die Vermutung, dass die über dem Gesamtverkaufspreis liegenden Kosten auf Fehler bzw. Unsorgfältigkeit der Berufungsbeklagten bei ihrer Kostenprognose beruhen, umgestossen. Gleiches würde bei Berücksichtigung von Werbekosten gelten, zumal die Expertise mit je Fr. 6'000.00 für die Erstellung der Velorampe (S. 1119 unter 2.) sowie für Terrainverschiebung zwecks Erstellung provisorischer Parkplätze (S. 1120 unter 6.) weitere Zusatzarbeiten auflistet. 3.4.2.2.4 Da besagte Vermutung somit nicht zum Tragen kommt, hätte es dem (Berufungs-)Kläger obliegen, die Haftungsvoraussetzungen im Sinne der vorstehenden Erwägungen umfassend darzutun, indem er die Kostenüberschreitung während der Bautätigkeit, namentlich die Unterlassung rechtzeitiger Informationen durch die Berufungsbeklagte als Architektin und infolgedessen die Unterlassung geeigneter Massnahmen und die Kausalität zwischen deren Unterlassung und dem Schadenseintritt, hätte einlässlich thematisieren müssen (s. vorne E. 3.4.2.1). Dies hat er versäumt.

- 34 - Die alternative Anspruchsgrundlage, dass die Berufungsbeklagte als Architektin vertragswidrig Zusatzkosten verursacht hätte, die ihm als Bauherr bei richtiger Bauausführung erspart geblieben wären (s. vorne E. 3.4.2 wie auch E. 3.4.2.1), hat der Berufungskläger nicht geltend gemacht. Mithin ist die Schadenersatzklage abzuweisen. 4. In seiner Berufung hatte der Berufungskläger beantragt, Entscheidziffer 1 aufzuheben und zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In seiner Stellungnahme vom 24. Oktober 2024 hielt er an seinen Begehren gemäss Berufung grundsätzlich fest, erklärte jedoch, aufgrund eingetretener Noven sei darauf zu verzichten, Entscheidziffer 1 lit. a des angefochtenen Urteils aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit hat er sein ursprüngliches Begehren im Ergebnis dahin abgeändert, dass einzig Entscheidziffer 1 lit. b aufzuheben und zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei, mithin seinen diesbezüglichen Antrag bezüglich der lit. a fallenge-

lassen.

#### **E. 4**

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 60'902.43 werden in Höhe von Fr. 60'293.43 dem Kläger und Widerbeklagten und in Höhe von Fr. 609.-- der Beklagten und Widerklägerin auferlegt. Nach Verrechnung mit den geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 65'325.-- (Kläger und Widerbeklagter Fr. 49'800.--; Beklagte und Widerklägerin Fr. 15'525.--) wird dem Rechtsvertreter der Beklagten und Widerklägerin der Saldo von Fr. 4'422.57 zurücküberwiesen.

#### **E. 4.1**

Gemäss angefochtenem Urteilsdispositiv Ziff. 1 lit. b hat die Vorinstanz Ziff. 3 der Rechtsbegehren («Abriss- oder Umbauarbeiten») über Fr. 50'000.00 infolge Klagerückzugs als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. Die Rechtsbegehren laut Klage (S. 16), Replik bzw. Widerklageantwort (S. 351) und Triplik (S. 784) hatten – mit Ausnahme des später hinzugekommenen Antrags auf Abweisung der Widerklage – übereinstimmend wie folgt gelautet: 1. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ vorbehältlich des Beweisergebnisses Fr. 742'569.95 nebst Zins zu 5 % seit dem 24.7.2020. 2. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ vorbehältlich des Beweisergebnisses Fr. 50'000.-- für die Baubusse der Gemeinde H \_\_\_\_\_ aus der Überschreitung der Ausnutzungsziffer. Dies gilt als Mindestbetrag. Allfällige Nachforderungen nach Abschluss des Beweisverfahrens bleiben vorbehalten (Art. 85 ZPO). 3. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ vorbehältlich des Beweisergebnisses Fr. 50'000.-- für die Kosten der entstehenden Abriss- oder Umbauarbeiten am Grundeigentum der Ehegatten I \_\_\_\_\_ und J \_\_\_\_\_. Dies gilt als Mindestbetrag. Allfällige Nachforderungen nach Abschluss des Beweisverfahrens bleiben vorbehalten (Art. 85 ZPO). 4. Die Widerklage der Beklagten sei vollumfänglich abzuweisen. 5. Die Kosten des Verfahrens (inkl. des Schlichtungsverfahrens sowie der vorprozessualen Aufwendungen) und Entscheide sind der Y \_\_\_\_\_ AG aufzuerlegen. 6. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ eine angemessene Parteientschädigung gemäss noch beizubringender Kostenliste des Unterzeichnenden.

- 35 - In seinem schriftlichen Parteivortrag vom 27. Juli 2023 stellte der Kläger und Widerbeklagte nachstehende Begehren (S. 1253 f.): 1. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ Fr. 742'569.95 nebst Zins zu 5 % seit dem 24.7.2020. 2. Die Widerklage der Beklagten sei vollumfänglich abzuweisen. 3. Die Kosten des Verfahrens (inkl. des Schlichtungsverfahrens sowie der vorprozessualen Aufwendungen) und Entscheide sind der Y \_\_\_\_\_ AG aufzuerlegen. 4. Die Y \_\_\_\_\_ AG bezahlt X \_\_\_\_\_ eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar. Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, der Kläger habe Ziff. 2 und 3 seiner ursprünglichen Rechtsbegehren fallen lassen. Infolgedessen schrieb sie das Verfahren insoweit infolge Klagerückzugs ab.

#### **E. 4.2**

In seiner Berufung bringt der Berufungskläger vor, er habe in seiner Schlussdenkschrift ausdrücklich ausgeführt, dass der beantragte Schadensbetrag von Fr. 742'569.95 ohne die beiden offenen Beträge, resultierend aus der Baubusse der Gemeinde sowie der Forderung der Ehegatten I \_\_\_\_\_ und J \_\_\_\_\_, zu verstehen sei. Aufgrund der Abweisung seines wegen zweier Folgeverfahren gestellten Sistierungsantrages durch die Vorinstanz seien diese beiden Beträge (also je Fr. 50'000.00) als Nachklagevorbehalt zu verstehen. Er

habe an keiner Stelle einen Klagerückzug mit den Folgen von Art. 241 ZPO erklärt. Allenfalls habe es sich um eine nach Art. 230 Abs. 1 ZPO zulässige Klageänderung gehandelt, mit dem abgewiesenen Sistierungsantrag als neuer Tatsache. Die Vorinstanz hätte ihm aufgrund der zulässigen Rechtsbegehrenvereinigung in der Schlussdenkschrift in Anwendung von Art. 85 Abs. 2 ZPO Frist zur Bezifferung der Rechtsbegehren setzen müssen. Zumindest betreffend die Baubusse liege nun ein Urteil über Fr. 40'000.00 vor und die Vorinstanz habe zu prüfen, ob die Berufungsbeklagte für ihren von ihrem Mitarbeiter eingestandenen Fehler aus der Überschreitung der Ausnutzungsziffer hafte. In seiner ergänzenden Stellungnahme beruft sich der Berufungskläger auf den Bundesgerichtsentscheid 6B\_486/2024 vom 20. September 2024, mit welchem das Bundesgericht die Einstellung des Strafverfahrens in Sachen Baubusse verfügt hat. Des Weiteren hinterlegte er den Widerruf der Teilabschlagsverfügung durch die Gemeinde vom 10. Oktober 2024, womit diese einem Transfer der Ausnutzungsziffer Rechnung trug und eine Teilbaubewilligung MFH-Baukörper ankündigte (S. 1451 ff.).

#### **E. 4.3**

Der Kläger hat in seinem schriftlichen Parteivortrag die bisherigen Ziff. 2 und 3 seiner Rechtsbegehren nicht aufrechterhalten. Formell betrachtet hat er diese also fallen-

- 36 - gelassen. Das Bezirksgericht hatte diese nicht zu beurteilen, da sie auch nach Darstellung des Berufungsklägers nicht spruchreif waren. Klar ist sodann, dass diese zusätzlichen Forderungen im Schadenersatzbegehren gemäss Ziff. 1 nicht enthalten waren. Zu prüfen bleibt, welche rechtlichen Wirkungen die diesbezüglichen Ausführungen des Klägers in seinem schriftlichen Parteivortrag entfalten. Bringt der Kläger bei einer echten oder unechten Teilklage einen Nachklagevorbehalt an, so stellt er damit klar, dass er auf den nicht eingeklagten Teil nicht implizit verzichtet. Ein solcher Nachklagevorbehalt beschlägt demnach die nicht eingeklagte Teilforderung. Zur Klärung des prozessualen Vorgehens und zur Vermeidung unnötiger Diskussionen mag eine solche Klarstellung ratsam erscheinen. Indes sind mit einer Vormerknahme eines derartigen Nachklagevorbehalts im Urteil keinerlei Rechtswirkungen verbunden, weshalb der Kläger mangels eines Rechtsnachteils keinen Rechtsanspruch auf eine förmliche Vormerkung hat (Bundesgerichtsurteil 4A\_113/2017 vom 6. September 2017 E. 1.2). Ob und inwieweit eine Teilklage erhoben wurde bzw. wie weit die Rechtskraft des darüber ergangenen Urteils reicht, hängt allein von den gestellten Klagebegehren ab sowie vom Rechtsgrund und vom Sachverhalt, auf welche diese gestützt werden (Bundesgerichtsurteil 4A\_401/2011 vom 18. Januar 2012 E. 4; BGE 125 III 242 E. 1). Ebendiese Punkte sind für die Frage der Rechtshängigkeit und deren Wirkungen entscheidend (Art. 62 und 64 ZPO). Der Berufungskläger hat mit seiner Klage und während des gesamten erstinstanzlichen Verfahrens bis zu seinem schriftlichen Parteivortrag drei voneinander grundsätzlich unabhängige Schadenersatzbegehren – vorab wegen Kostenüberschreitung und zusätzlich wegen einer Baubusse infolge Überschreitung der Ausnutzungsziffer sowie wegen des drohenden Rückbaus infolge Inanspruchnahme einer Nachbarparzelle – gestellt. Bei allen drei Begehren behielt er sich das Beweisergebnis vor; im Zusammenhang mit der Baubusse und dem Rückbau formulierte er ausserdem einen Vorbehalt für allfällige Nachforderungen. Während darin bezüglich eventueller Mehrforderungen unter Umständen ein Nachklagevorbehalt gesehen werden könnte, wurde unter dem Rechtsgrund Baubusse und Rückbau jeweils ein Betrag von Fr. 50'000.00 effektiv eingeklagt. Insoweit wurde die Rechtshängigkeit mit den damit verbundenen Rechtswirkungen begründet. Dies hat zur Folge, dass ein Rückzug der Klage

bezüglich dieser beiden Schadenspos- ten nach deren Zustellung an die beklagte Partei grundsätzlich Abstandsfolge zeitigt und ein zweiter Prozess gegen die gleiche Partei über den gleichen Streitgegenstand unzu- lässig ist; der Klagerückzug hat insoweit die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils und das Gericht schreibt das Verfahren ab (Art. 65 und 241 Abs. 2 und 3 ZPO). Vorliegend

- 37 - hat der Kläger in seinem schriftlichen Parteivortrag am Schluss des erstinstanzlichen Verfahrens zwar nicht ausdrücklich erklärt, er ziehe seine Schadenersatzklage bezüglich der Baubusse und des Rückbaus zurück. Er hat aber die entsprechenden Ziffern seines ursprünglichen Rechtsbegehrens ersatzlos fallen lassen und in seinen Ausführungen dazu erklärt, aufgrund der Abweisung seines Sistierungsantrages seien diese beiden Beträge als Nachklagevorbehalt zu verstehen. Da sich der Nachklagevorbehalt aber al- lein auf nicht eingeklagte Teilforderungen beziehen kann, die beiden Beträge über Fr. 50'000.00 jedoch eingeklagt und gültig rechtshängig gemacht wurden, ist die vom Beru- fungskläger angedachte nachträgliche Umwandlung einer eingeklagten in eine vorbe- haltene bzw. vorgemerkte Forderung prozessual nicht zulässig. Das Bezirksgericht hat daher das Verfahren insoweit im Ergebnis zu Recht infolge Klagerückzugs als gegen- standslos abgeschrieben. Entgegen der Meinung des Berufungsklägers handelt es sich in casu auch nicht um eine Frage der Klageänderung. Wohl hat die Vorinstanz seinen Antrag auf Verfahrenssistie- rung abgelehnt, was seine prozessuale Stellung möglicherweise erschwerte. Diesen Entscheid hat er indes beim Kantonsgericht weder mittels selbständiger Beschwerde (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO) noch im Rahmen der Berufung gegen den Endentscheid an- gefochten (vgl. zum Rechtsmittelweg Bundesgerichtsurteile 5D\_182/2015 vom 2. Feb- ruar 2016 E. 1.3 und 5A\_545/2017 vom 13. April .2018 E. 3.2). Das Kantonsgericht hat daher nicht zu prüfen, ob die Abweisung des Sistierungs- gesuches rechtens war oder ob der Entscheid anders hätte ausfallen müssen, etwa durch Trennung der Klagebegehren (Art. 125 lit. b ZPO) und blosse Sistierung der abgetrennten Schadenersatzbegehren betreffend die Baubusse und den Rückbau. 5. Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvor- schüssen verrechnet werden (Art. 98 und 111 ZPO), und andererseits die Parteientschä- digung umfassen (Art. 104 Abs. 1, 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Ge- richts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Ver- fahrens, indem diese den Parteien in der Regel nach ihrem Unterliegen auferlegt wer- den; der Klagerückzug gilt als Unterliegen (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Art. 107 ZPO erlaubt es, bei Vorliegen besonderer Gründe vom Unterliegerprinzip abzuweichen. Im

- 38 - Anwendungsbereich dieser Bestimmung verfügt das Gericht über ein doppeltes Ermes- sen, d.h. erstens darüber, ob es überhaupt von den allgemeinen Verteilungsgrundsätzen nach Art. 106 ZPO abweichen will und zweitens, wie es die Kosten verteilen will (BGE 139 III 33 E. 4.2 und 358 E. 3; Bundesgerichtsurteil 4A\_481/2019 vom 27. Februar 2020 E. 6). Während die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt und verteilt werden (Art. 105 Abs. 1 ZPO), wird eine Parteientschädigung einer Partei nur auf Antrag hin zugespro- chen; sie kann hierfür eine Kostenliste einreichen (Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch

über die Prozess- kosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

## **E. 5**

Der Kläger und Widerbeklagte bezahlt der Beklagten und Widerklägerin: a) eine Parteientschädigung von Fr. 36'930.-- und b) für geleistete Kostenvorschüsse Fr. 10'493.43.

### **E. 5.1**

Der Kläger verlangte Schadenersatz von Fr. 742'569.95 wegen Überschreitung des Kostenvoranschlags sowie je Fr. 50'000.00 im Zusammenhang mit einer drohenden Baubusse bzw. eines erwarteten Rückbaus. Erstgenannte Forderung stand dabei im Vordergrund, während die beiden zusätzlichen Begehren von anderweitigen Verfahren bzw. Drittansprüchen abhängig waren. Diesbezüglich kam es schliesslich zu einem Klagerückzug, womit sich weder die Vorinstanz noch das Kantonsgericht damit materiell auseinanderzusetzen hatten. Auch die Berufungsbeklagte musste nicht einlässlich darauf eingehen. Diese erhob ihrerseits Widerklage im Betrage von Fr. 62'500.00, welche sie in der Duplik auf Fr. 58'112.00 reduzierte. Der Streitwert für die Bestimmung der Prozesskosten (s. Art. 94 Abs. 2 ZPO) beläuft sich demzufolge auf Fr. 905'069.95. bzw. nach Herabsetzung der Widerklage auf Fr. 900'681.95. Materiell zu beurteilen waren Forderungen im Gesamtbetrag von Fr. 805'069.95 bzw. Fr. 800'681.95. Der Berufungskläger dringt mit seiner Hauptforderung nicht durch, ebenso wenig mit seinen beiden zusätzlichen Forderungen. Die Berufungsbeklagte obsiegt mit ihrer Widerklage im Teilbetrag von Fr. 32'500.00, welchen der Berufungskläger im Grundsatz anerkannt hat; das beantragte Zusatzhonorar von Fr. 30'000.00 bzw. Fr. 58'112.00 wird ihr hingegen nicht zuerkannt. Mithin unterliegt der Berufungskläger allergrösstenteils, wenn auch nicht vollständig. Es ist daher gerechtfertigt, ihn 95% und die Berufungsbeklagte 5% der Kosten tragen zu lassen.

### **E. 5.2**

Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidunggebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art.

- 39 -

### **E. 5.3**

Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b - 40 - und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar). Das Bezirksgericht hat die volle Parteientschädigung inkl. MWST und Auslagenersatz für das erstinstanzliche Verfahren mit ausführlicher Begründung auf total Fr. 37'000.00 festgesetzt. Ein Grund, das volle Honorar für Kläger und Beklagte unterschiedlich hoch zu bemessen, besteht nicht. Das entsprechende Honorar bewegt sich im gesetzlichen Rahmen. Die Vorinstanz hat bei dessen Bemessung die gesetzlichen Kriterien berücksichtigt. Dazu kann auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz in deren E. 10.4 verwiesen werden, welche in der Berufung nicht weiter beanstandet werden und die sich das Kantonsgericht zu eigen macht. Das

Kantonsgericht übernimmt daher den vorinstanzlich festgesetzten Ansatz, womit der erstinstanzliche Kläger der dortigen Beklagten mit Rücksicht auf den Prozessausgang Fr. 35'150.00 und die Beklagte dem Kläger Fr. 1'850.00 schuldet. Im Berufungsverfahren vor Kantonsgericht beläuft sich das Honorar laut Art. 32 Abs. 1 i.V.m. Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar unter Berücksichtigung des Reduktions-Koeffizienten von 60% beim gegebenen Streitwert auf im Prinzip minimal Fr. 12'440.00 bis maximal Fr. 15'400.00, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar). Im Rechtsmittelverfahren beschränkte sich der Aufwand der Parteien vorwiegend auf das Ausarbeiten von Berufung und Berufungsantwort, wozu der erstinstanzliche Entscheid eingehend studiert werden musste. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren dabei weitestgehend die gleichen wie vor erster Instanz. Ausserdem werden die Rechtsvertreter den Parteien das vorliegende Urteil noch gebührend zur Kenntnis bringen müssen. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die volle Entschädigung auf Fr. 13'500.00 festzusetzen, wovon Fr. 150.00 die Auslagen abgelten. Infolge

- 41 - des Prozessausgangs beträgt der diesbezügliche Anspruch des Berufungsklägers gegenüber der Berufungsbeklagten Fr. 675.00 bzw. jener der Letzteren gegenüber dem Ersten Fr. 12'825.00 (Gesamthonorar jeweils mitsamt Auslagen und inkl. MWST). Das Kantonsgericht beschliesst Die von den Parteien im Berufungsverfahren vorgebrachten Noven bleiben unberücksichtigt und die neu eingereichten Belege werden aus den Akten gewiesen. und erkennt Die Berufung wird in einem kleinen Teil gutgeheissen und es ergeht folgendes Urteil:

1. Die Klage von X \_\_\_\_\_ gegen die Y \_\_\_\_\_ AG betreffend a. Ziffer 2 der Rechtsbegehren ("Baubusse") über Fr. 50'000.00 sowie b. Ziffer 3 der Rechtsbegehren ("Abriss- oder Umbauarbeiten") über Fr. 50'000.00 wird infolge Klagerückzugs als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. 2. Soweit weitergehend wird die Klage von X \_\_\_\_\_ gegen die Y \_\_\_\_\_ AG abgewiesen. 3. X \_\_\_\_\_ bezahlt der Y \_\_\_\_\_ AG Fr. 32'500.00 zuzüglich 5% Zins seit 21. Januar 2021. Soweit weitergehend wird die Widerklage abgewiesen. 4. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten von insgesamt Fr. 60'902.43 werden zu 95% mit Fr. 57'857.31 dem Kläger und Widerbeklagten und zu 5% mit Fr. 3'045.12 der Beklagten und Widerklägerin auferlegt. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 65'325.00 (Kläger und Widerbeklagter Fr. 49'800.00; Beklagte und Widerklägerin Fr. 15'525.00) werden der Beklagten durch das Bezirksgericht Fr. 4'422.57 und durch den Kläger Fr. 8'057.31 zurückerstattet. 5. Im erstinstanzlichen Verfahren bezahlen die Parteien einander folgende Parteientschädigungen: a. der Kläger und Widerbeklagte der Beklagten und Widerklägerin Fr. 35'150.00.

- 42 - b. die Beklagte und Widerklägerin dem Kläger und Widerbeklagten Fr. 1'850.00. 6. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 30'000.00 werden zu 95% mit Fr. 28'500.00 dem Berufungskläger und zu 5% mit Fr. 1'500.00 der Berufungsbe- klagten auferlegt. Nach Verrechnung mit dem durch den Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 36'000.00 erstatten ihm das Kantonsgericht Fr. 6'000.00 und die Berufungs- beklagte Fr. 1'500.00 zurück. 7. Im Berufungsverfahren bezahlen die Parteien einander folgende Parteientschädi- gungen: a. der Berufungskläger der Berufungsbeklagten Fr. 12'825.00; b. die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger Fr. 675.00.

Sitten, 28. Mai 2025

## **E. 6**

Die Beklagte und Widerklägerin bezahlt dem Kläger und Widerbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 370.--.

B. Gegen dieses vom erstinstanzlichen Kläger am 24. Mai 2024 in Empfang genom- mene Urteil (S. 1293) erklärte dieser am 26. August 2024 beim Kantonsgericht Berufung mit den nachstehenden Begehren (S. 1296): 1. Das Urteil des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 20. Juni 2024 (Z1 20 99) sei bezüglich der Entscheidziffern 2 - 6 aufzuheben und die Berufungsbeklagte sei in Gutheissung der Klage vom 20. November 2020 und in Abweisung der Widerklage vom 18. Januar 2020 (recte: 18. Januar 2021) zu verpflichten, dem Berufungskläger den Betrag von Fr. 742'569.95 nebst Zins zu 5% seit dem 24. Juli 2020 zu bezahlen. Bezüglich der Entscheidziffer 1 sei das vorgenannte Urteil aufzuheben und zur Beur- teilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Eventualiter sei das vorgenannte Urteil des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms aufzuheben und zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz im Sinne der Erwägungen der Berufungsinstanz zurückzu- weisen.

- 3 - 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen über alle Instanzen und für sämtliche Verfahrensabschnitte zu Lasten der Berufungsbeklagten. Der Berufungskläger stellte in seiner Rechtsmitteleingabe neue Tatsachenbehauptun- gen auf, reichte zusätzliche Beweismittel ein, verlangte die Edition von Gerichtsakten und behielt sich weitere Beweismittel ausdrücklich vor. Die erstinstanzliche Beklagte erstattete ihre Berufungsantwort am 10. Oktober 2024 mit den Anträgen (S. 1409): 1. Auf die Berufung des X \_\_\_\_\_ vom 26. August 2024 wird nicht eingetreten. Eintretendenfalls wird sie abgewiesen. 2. Das angefochtene Urteil des Bezirksgerichtes Brig, Östlich-Raron und Goms vom 20. Juni 2024 wird bestätigt. Insbesondere ist die Klage kosten- und entschädigungspflichtig (laut Ziffern 4, 5, 6 des Ur- teilsdispositivs) zu Lasten des Klägers abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann und die Widerklage im Betrag von CHF 52'938.00 plus Zins zu 5% ab dem 21. Januar kosten- und entschädi- gungspflichtig zu Lasten des Klägers gutzuheissen (laut Ziffer 3 des Urteilsdispositivs). 3. Die Kosten des Berufungsverfahrens gehen zu Lasten des Berufungsklägers. 4. Der Berufungsbeklagten wird eine Parteientschädigung zugesprochen. Der Berufungskläger replizierte am 24. Oktober 2024 (S. 1430 ff.), hielt dabei grundsätz- lich an seinen Rechtsbegehren gemäss Berufung fest, erklärte jedoch, aufgrund einge- tretener Noven respektive gerichtsnorischer Umstände sei darauf zu verzichten, Ent- scheidziffer 1 lit. a des angefochtenen Urteils aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Berufungsbeklagte duplizierte am 31. Oktober 2024 (S. 1459).

Sachverhalt und Erwägungen 1.

## **E. 9**

Januar 2017 (S. 753), der Provisorischen Bauabrechnung von April 2018 (S. 747) und der Endkostenprognose vom 28. Juli 2017 (S. 191 ff.) BKP 291 Architekt durchgehend

- 13 - mit Fr. 187'200.00 angeführt; nach den beiden letzten Kostenzusammenstellungen erfolgten dazu Zahlungen von Fr. 162'000.00, wobei die Provisorische Bauabrechnung den Vermerk «Offene Rechnung» enthält. Mithin wurde in all diese von der Berufungsbeklagten verfassten Dokumente nie ein Architektenhonorar von mehr als Fr. 194'000.00 aufgenommen, was klar gegen die Vereinbarung eines variablen Honorars anhand der Baukosten über diesen Betrag hinaus in beliebiger Höhe spricht. Für das Kantonsgericht ist damit aus mehreren Gründen erstellt, dass sich die Parteien vertraglich auf ein Architektenhonorar von Fr. 194'000.00 geeinigt haben. Auch nach Treu und Glauben durfte der Berufungskläger als Bauherr davon ausgehen, dass es damit sein Bewenden hat, zumal die Berufungsbeklagte als Architektin in ihren diversen Kostenschätzungen trotz Anstiegs der Baukosten bei ihrem Honorar keine Anpassung vorsah. Die von der Vorinstanz durchgeführte Differenzrechnung zwecks Ermittlung eines zusätzlichen Honorars wird damit hinfällig. Ohnehin wäre die Berechnung in dieser Form nicht statthaft. Im Vertragsentwurf werden die aufwandbestimmenden Baukosten beziffert, ohne dass aktenkundig ist – zumindest wurde dies im Rechtsmittelverfahren nicht dargetan –, wie sich diese zusammensetzen und auf welcher Kostenschätzung sie beruhen. Selbst nach der Regelung der SIA decken sich die aufwandbestimmenden Baukosten nicht mit den Gesamtbaukosten. Eine Erhöhung aufwandbestimmender Baukosten lässt sich deshalb nicht aus der Gegenüberstellung zweier unterschiedlicher Totale von Baukosten berechnen. Im Prinzip beizupflichten ist der Berufungsbeklagten darin, dass sie für Leistungen, die nicht Gegenstand des ursprünglichen mündlichen Vertrages waren, ein zusätzliches Honorar einfordern kann. Dazu müsste sie aber derartige Zusatzleistungen behaupten und beweisen. Letztlich würde dies bedingen, dass sie in einem ersten Schritt die Leistungen gemäss ursprünglichem Vertrag einerseits und die später zusätzlich übernommenen Leistungen andererseits einlässlich dartut. In einem zweiten Schritt müsste sie ihre objektiv erforderlichen Selbstkosten, zu welchen neben den Lohn- und Lohnnebenkosten sowie dem Sachaufwand auch die Gemeinkosten gehören, substantiiert darlegen und nachweisen (EGLI/STÖCKLI, Der Planervertrag, in: Stöckli/Siegenthaler, Planerverträge, Verträge mit Architekten und Ingenieuren, 2. A., 2019, Rz. 8.48). Das hat sie alles versäumt. Deshalb wäre das Kantonsgericht selbst bei erwiesenen Zusatzaufträgen nicht in der Lage, das Honorar zu bemessen. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass sich ein allfälliges zusätzliches Honorar nicht nach der SIA-Norm 102, sondern nach den Bestimmungen des OR, vorab des Auftragsrechts (Art. 394 Abs. 3 OR), richten würde. Denn die Anwendbarkeit der genannten SIA-Norm haben die Parteien nicht in gültiger

- 14 - Weise abgemacht, zumal die Architektin den Bauherrn über deren Inhalt offensichtlich nicht informiert hat. Im Rechtsmittelverfahren unbestritten geblieben ist, dass der Berufungskläger vom ursprünglich vereinbarten Architektenhonorar anerkanntermassen Fr. 32'500.00 nicht bezahlt hat. Diese schuldet er demzufolge der Berufungsbeklagten samt einem Verzugszins von 5% ab dem 21. Januar 2021 gemäss der nicht angefochtenen E. 5.5 der Vorinstanz. Im Mehrbetrag ist die Widerklage abzuweisen.

## **E. 12**

September 2014 keinesfalls übersteigen dürfen. Auch nach Treu und Glauben habe die Beklagte nicht davon ausgehen müssen (angefochtenes Urteil E. 6.4.2). Dass in der Genehmigung des Kostenvoranschlags vom Mai 2014 eine absolute Kostenlimite von Fr. 2'876'800.00 abgegeben worden sei, mache der Kläger nicht geltend, womit auch eine Kostenlimite in dieser Höhe nicht bestanden habe (angefochtenes Urteil E. 6.4.2 in fine). Erst in seinem Schlussvortrag und damit in gemäss Art. 229 Abs. 1 ZPO unzulässiger Weise habe der Kläger geltend gemacht, dass er in der Höhe des prognostizierten und tatsächlich generierten Verkaufserlöses von Fr. 3'170'000.00 eine Kostenlimite gesetzt habe (angefochtenes Urteil E. 6.4.3). In seiner Berufung macht der Berufungskläger nicht geltend, dass er entgegen den Erwägungen der Vorinstanz eine Kostenlimite im Sinne einer Weisung erteilt hätte.

### **E. 13**

Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar). Das Bezirksgericht hat seine Kosten in korrekter Anwendung der gesetzlichen Vorgaben auf insgesamt Fr. 60'902.43 festgesetzt, was im Berufungsverfahren denn auch nicht beanstandet wurde. Ausgangsgemäss entfallen davon Fr. 57'857.31 auf den erstinstanzlichen Kläger und Fr. 3'045.12 auf die erstinstanzlichen Beklagte. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen (Kläger Fr. 49'800.00; Beklagte Fr. 15'525.00) werden der Beklagten durch das Bezirksgericht Fr. 4'422.57 und durch den Kläger Fr. 8'057.31 zurückerstattet. Im Berufungsverfahren wird die Gerichtsgebühr entsprechend der für Fälle erster Instanz geltenden Tabelle festgelegt; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar). Bei einem Streitwert von rund Fr. 800'000.00 (s. vorstehende E. 5.1) bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 18'000.00 bis Fr. 60'000.00 (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Im Berufungsverfahren waren Fragen prozessualer wie auch sachverhaltsmässiger und materiell-rechtlicher Natur von einiger Schwierigkeit zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet, wobei sich die Parteien im Rahmen des ihnen zustehenden rechtlichen Gehörs ein zweites Mal kurz vernehmen liessen. Der Berufungskläger legte seinen Standpunkt und seine Einwände gegen das erstinstanzliche Urteil einlässlich dar. Die Berufungsbeklagte hat dazu eingehend Stellung genommen. Das Dossier war insgesamt von mittlerem Umfang. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr im mittleren Bereich von Fr. 30'000.00 angemessen. Diese verteilt sich mit Rücksicht auf den Verfahrensausgang mit Fr. 28'500.00 auf den Berufungskläger und mit Fr. 1'500.00 auf die Berufungsbeklagte. Nach Verrechnung mit dem durch den Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 36'000.00 erstatten ihm das Kantonsgericht Fr. 6'000.00 und die Berufungsbeklagte Fr. 1'500.00.

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