

ZG_OBERGERICHT Z1 2022 8 vom 23. Februar 2023

ZG Obergericht, 2023-02-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2022_8

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2022 8 du 23 février 2023

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2022 8 del 23 febbraio 2023

Regeste

Forderung | Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 1

Die zutreffenden Erwägungen des Kantonsgerichts zur Zuständigkeit der Zuger Gerichte sind zu Recht unbestritten geblieben, weshalb ohne Weiteres darauf verwiesen werden kann (vgl. act. 26 E. 1). Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Beklagte die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Klage im Umfang von CHF 58'962.00 zufolge Anerkennung abgeschrieben wird, nicht angefochten hat (vgl. act. 26 E. 2). Diesbezüglich ist der erstinstanzliche Entscheid mithin in Rechtskraft erwachsen.

E. 2

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO).

E. 2.1

Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_72/2021 vom 28. September 2021 E. 7.3.2 m.w.H., insbesondere auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2; 138 III 374 E. 4.3.1). Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt die Berufungsinstanz darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne

von Art. 132 Abs. 1 ZPO (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_350/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 4.1 und 5A_342/2020 vom 4. März 2021 E. 3.3, je m.w.H.).

E. 2.2

Im Weiteren verfügt die Berufungsinstanz zwar über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Dies bedeutet aber nicht, dass sie gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu

Seite 10/16 untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_186/2022 vom 22. August 2022 E. 4.4.1).

E. 2.3

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO können im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel sodann nur noch berücksichtigt werden, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen. Bei den echten Noven geht es um Tatsachen, die (erst) nach dem Zeitpunkt entstanden sind, in welchem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten. Unechte Noven sind demgegenüber Tatsachen und Beweismittel, die bereits vor diesem Zeitpunkt entstanden waren. Neu im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO ist eine Tatsache nicht nur dann, wenn sie der Geltendmachung eines gänzlich neuen Standpunkts in tatsächlicher Hinsicht dient, sondern auch dann, wenn die novenwillige Partei damit eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert bzw. substantiiert behauptet. Will eine Partei im Berufungsverfahren unechte Noven vortragen, obliegt es ihr präzise aufzuzeigen, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren die ihr zumutbare Sorgfalt hat walten lassen. Sie hat namentlich präzise darzulegen, aus welchen Gründen sie nicht in der Lage gewesen sein soll, die neu behaupteten Tatsachen und Beweismittel bereits in erster Instanz in den Prozess einzubringen. Bei echten Noven ist das Kriterium der Neuheit (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO) ohne Weiteres gegeben. Folglich hat die novenwillige Partei darzutun, dass sie die neue Tatsache im Sinne von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO "ohne Verzug" vorgebracht hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 f. m.w.H.). 3.1 In der Berufung rügt die Beklagte, die Vorinstanz sei in tatsächlicher Hinsicht zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Sachgewährleistung nicht ausgeschlossen worden sei, und bringt zur Begründung Folgendes vor: 3.1.1 Im Zusammenhang mit der Behauptung der Beklagten, die Liegenschaft sei "wie gesehen" verkauft worden, begnüge sich die Vorinstanz damit, den Sachverhalt mit Indizien zu würdigen, anstatt die beantragten vier Zeugen (darunter einen Anwalt und einen Notar) anzuhören, welche allesamt zugunsten der Beklagten aussagen würden. Da die Sachgewährleistung ausgeschlossen worden sei, gelange die Vorinstanz fälschlicherweise zum Schluss, dass die Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 für Forderungen wegen Mängelbehebungen habe verwendet werden dürfen. Ausserdem habe sich die Vorinstanz nicht mit der Frage auseinandergesetzt, weshalb die Kläger nur wenige Wohnungen und Einstellplätze vermietet hätten. Die Kläger

hätten diesbezüglich in der Replik erklärt, sie hätten ab dem Antrittstermin bis zum Auslaufen der Mietzinsgarantie nur deshalb so wenige Wohnungen und Einstellplätze vermieten können, weil das Kaufobjekt mangelhaft gewesen sei und die Beklagte sich bei der Mängelbehebung unkooperativ verhalten habe. Erst mit der Behebung zentraler Mängel und Abweichungen gegen Ende der Geltungsdauer der Mietzinsgarantie sei es zu "Erleichterungen" bei der Vermietung der einzelnen Mietobjekte gekommen. Im Übrigen habe die Ausgestaltung der Wohnungen dazu geführt, dass die Wohnungen nicht an Familien hätten vermietet werden können (vgl. act. 11 Rz 4).

Seite 11/16 Hierzu sei festzuhalten, dass die Beklagte – wie von ihr bereits in der Duplik vorgetragen (act. 15 Rz 4 [bzw. 6]) – die Liegenschaft "wie gesehen" verkauft und die behauptete Mangelhaftigkeit des Kaufobjektes ohnehin bestritten habe. Der Beklagten könne daher kein unkooperatives Verhalten vorgeworfen werden: Wer eine Liegenschaft "wie gesehen" verkaufe, müsse allfällige (bestrittene) Mängel nicht verbessern. Treuwidrig hätten vielmehr die Kläger gehandelt, indem sie ihre Vermietungsbemühungen – wie sie selbst zugegeben hätten – erst am Ende der Geltungsdauer der Mietzinsgarantie verstärkt hätten, was ihnen selbst anzurechnen sei. Dies werde eine Anhörung der Parteien zeigen. Weiter habe die Beklagte bereits in der Duplik erklärt, dass man die 3,5-Zimmer-Wohnungen an Familien mit Kindern hätte vermieten können (vgl. act. 15 Rz 8). Es sei unverständlich, weshalb sich die Vorinstanz zur Frage der Vermietungsbemühungen der Kläger nicht geäußert und die Parteien dazu nicht angehört habe, zumal die Liegenschaft im Jahr 2020 – wie die Kläger in der Replik selbst erklärt hätten (vgl. act. 11 Rz 4) – bis auf drei Wohnungen und vier Einstellplätze voll vermietet gewesen sei (vgl. act. 27 Rz 9-11). 3.1.2 Hinzu komme, dass sich der Verwaltungsrat der Beklagten am 28. März 2022 mit H. _____, dem Bruder des Präsidenten des Verwaltungsrats der F. _____, getroffen habe, um diesen Fall zu besprechen. Die F. _____ sei die Gesellschaft, welche den Verkauf der Liegenschaft für die Beklagte vermittelt habe und von den Klägern beauftragt worden sei, die Vermietung und Verwaltung der Liegenschaft vorzunehmen. Bei diesem (Streit-)Gespräch sei H. _____ "rausgerutscht", dass die Vermietung der Wohnungen während der Geltungsdauer der Mietzinsgarantie keine Priorität gehabt habe, da es ja eine Mietzinsgarantie gegeben habe. Damit habe sich bestätigt, dass sich die Kläger in Sachen Vermietungsbemühungen treuwidrig verhalten hätten. Auf eindringliche Nachfrage habe H. _____ gesagt, die damalige Mitarbeiterin der F. _____, I. _____, die das Dossier mitbetreut habe, könne bestätigen, dass keine ernsthaften Vermietungsbemühungen erfolgt seien. Die F. _____ habe die initialen Nettomietzinse absichtlich zu hoch angesetzt, um von den Klägern eine höhere Provision zu erhalten. In der Folge seien mit den Mietern Mietzinsreduktionen und mietzinsfreie Perioden vereinbart worden (vgl. auch act. 15 Rz 4 [bzw. 6]), was für die Kläger aufgrund der Mietzinsgarantie unproblematisch gewesen sei. I. _____ habe dem Verwaltungsrat der Beklagten am 30. März 2022 erklärt, es sei tatsächlich kommuniziert worden, dass die Vermietung der Liegenschaft aufgrund der Mietzinsgarantie keine Priorität gehabt habe. Die initialen Nettomietzinse habe man zu hoch angesetzt, da die Provision der F. _____ von den geschätzten Mietzinseinnahmen abhängig gewesen sei. Je höher die geschätzten Mietzinseinnahmen seien, desto höher sei auch die Provision. In der Folge habe die F. _____ als von den Klägern eingesetzte Verwaltung einfach die Mietzinsgarantie zugunsten der Kläger "abgebucht". Sie habe dann erst nach ein paar Monaten die Vermietungsbemühungen erhöht bzw. sich professionell damit beschäftigt. Man habe dann auch angefangen, Mietzinsreduktionen und mietzinsfreie Perioden zu

vereinbaren. So sei erklärbar, weshalb in den ersten Monaten praktisch keine Mietzinseinnahmen generiert worden seien, "ab der zweiten Hälfte der Mietzinsgarantie" die Mietzinseinnahmen aber ein bisschen gestiegen seien. Die Untätigkeit der von den Klägern eingesetzten Verwaltung könne nicht der Beklagten angelastet werden. Gemäss I._____ hätten mit einer professionellen Einstellung "zu Beginn der Mietzinsgarantie" weit mehr Wohnungen viel früher vermietet werden können. Zusätzliche Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 100'000.00 oder mehr wären durchaus realistisch gewesen. Aufgrund der

Seite 12/16 Aussagen von I._____ würden die eingereichten "Mieterspiegel Leerstände" in einem völlig anderen Licht erscheinen. Die Tatsache, dass für die Kläger die Vermietung der Wohnungen infolge vorhandener Mietzinsgarantie keine Priorität gehabt habe, sei neu; die Beklagte habe erst am 28. März 2022 beim Gespräch mit H._____ davon erfahren. Dabei handle es sich um ein unechtes Novum im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO, welches die Beklagte trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz habe vorbringen können. Es sei das erste Mal gewesen, dass H._____ diese Äusserungen gemacht habe, obwohl die Beklagte mehrmals mit ihm gesprochen habe. Die Äusserungen von H._____ hätten sodann auch dazu geführt, dass die Beklagte am 30. März 2022 zum ersten Mal mit I._____ gesprochen habe (vgl. act. 27 Rz 11). 3.1.3 Im Weiteren habe die Beklagte am 28. März 2022 von H._____ erfahren, dass die Kläger der F._____ eine Provision in der Höhe von CHF 1 Mio. für den Liegenschafts Kauf bezahlt hätten, obwohl die Beklagte der Familie J._____ (K._____ sei Präsident des Verwaltungsrats der F._____ und deren "Miteigentümer") für den Liegenschaftsverkauf bereits eine Provision in der Höhe von CHF 400'000.00 an die von H._____ beherrschte L._____ GmbH bezahlt habe. Die Höhe der Provisionszahlung hätten im Übrigen K._____ und H._____ zusammen mit der Beklagten verhandelt. Auch von dieser neuen Tatsache habe die Beklagte erst am 28. März 2022 von H._____ erfahren. Dabei handle es sich ebenfalls um ein unechtes Novum im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO, welches die Beklagte trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz habe vorbringen können. Auch aus dieser Tatsache könne gefolgert werden, dass die Beklagte nicht fair behandelt worden sei. Sie habe die Sachgewährleistung mündlich ausgeschlossen, da sie der F._____ vertraut habe und eine Mitarbeiterin der F._____ während dieser mündlichen Freizeichnung der Sachgewährleistung anwesend gewesen sei. Die Beklagte habe gedacht, dass die F._____ sich für sie einsetzen werde und den Klägern erkläre, dass die Sachgewährleistung ausgeschlossen werde. Nun scheine es aber so, dass sich die F._____ eher für die Kläger eingesetzt habe, welche ihr Provisionen in der Höhe von CHF 1 Mio. bezahlt habe. Dennoch würden sämtliche Zeugen an der Zeugenbefragung aussagen, dass die Sachgewährleistung mündlich ausgeschlossen worden sei (vgl. act. 27 Rz 11). 3.1.4 Ferner habe die Vorinstanz falsch gewürdigt, dass "die vertragswidrige Verwendung der Sicherheitsleistung für das Bauhandwerkerpfandrecht und die Mängelbehebung" [recte: die Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung] nicht verrechnet werden könne. Die Kläger hätten erklärt, die Sicherheitsleistung von CHF 100'000.00 sei für Forderungen aufgrund von Mängelbehebungen "abgebucht" worden, obwohl die Sachgewährleistung – wie bereits dargelegt – ausgeschlossen worden sei. Damit bestehe offensichtlich eine verrechenbare Forderung zugunsten der Beklagten in der Höhe von CHF 100'000.00 (vgl. act. 27 Rz 12). 3.1.5 Die Vorinstanz habe schliesslich ausgeführt, dass eine mündliche Freizeichnung der Sachgewährleistung mangels Einhaltung der Form unwirksam wäre. Träfe dies zu, wäre der Kaufvertrag infolge Simulation als nichtig zu

qualifizieren. Indem die Vereinbarung [bzw. der Kaufvertrag] trotz Nichtigkeit erfüllt worden sei, wäre eine allfällige Nichtigkeitseinrede der

Seite 13/16 Kläger – wie die Beklagte bereits an der Hauptverhandlung vorgebracht habe – ebenfalls ungültig (act. 27 Rz 8). 3.2. Den Ausführungen der Beklagten kann nicht gefolgt werden. 3.2.1 Die Kläger bestreiten, dass das von der Beklagten behauptete Treffen mit H._____ stattgefunden habe und es sich dabei um ein unechtes Novum im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO handle. Das angebliche Gespräch werde von der Beklagten lediglich vorgeschoben, um die damit verbundenen Behauptungen neu in das Verfahren einzubringen. Diese unsubstanzierten Behauptungen hätte die Beklagte aber ohne Weiteres bereits vor Kantonsgericht vorbringen können (act. 31 Rz 41). Dazu ist Folgendes zu bemerken: Bei den von der Beklagten erwähnten Gesprächen vom 28. und 30. März 2022 würde es sich – sollten diese tatsächlich stattgefunden haben – grundsätzlich um echte Noven handeln, während die auf dem Inhalt dieser Gespräche basierenden Tatsachenbehauptungen als unechte Noven zu betrachten wären (vgl. vorne E. 2.3). Letztlich ist diese Unterscheidung allerdings nicht relevant, weil die angeblichen Gespräche als von der Beklagten geschaffene Noven zu betrachten wären, die – abhängig vom Entscheid der Beklagten – bereits vor Aktenschluss hätten existieren können (sog. Potestativ-Novum) und daher wie unechte Noven nur noch berücksichtigt werden könnten, wenn sie die Beklagte trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Kantonsgericht vorbringen konnte (vgl. BGE 146 III 416 E. 5.3; Urteil des Bundesgerichts vom 27. September 2022 E. 2.2.1 f.). Die Beklagte behauptet dies zwar, sie versäumt es aber, diese Behauptung auch nur ansatzweise zu substantiieren (vgl. vorne E. 2.3). Zudem wurde die Vermietung der Mietobjekte in der Zeit vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, während welcher die Beklagte den Klägern die vereinbarte Mietzinsgarantie gewährte, von den Parteien bereits in ihren erstinstanzlichen Rechtsschriften thematisiert (act.

E. 7

Rz 9; act. 11 Rz 4). Der Beklagten wäre es daher bei zumutbarer Sorgfalt durchaus möglich gewesen, im Zusammenhang mit den bemängelten Vermietungsbemühungen die mit der Vermietung der Mietobjekte befassten Organe und/oder Angestellten der F._____ als Zeugen zu nennen. Diese Unterlassung kann sie im Berufungsverfahren nicht mehr korrigieren (vgl. vorne E. 2.3), womit ihre entsprechenden Behauptungen unbewiesen bleiben. Im Weiteren ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Beklagte wegen der von den Klägern angeblich geleisteten Provisionszahlung "nicht fair" behandelt worden sein soll bzw. inwiefern zwischen dieser Zahlung und dem angeblichen Ausschluss der Sachgewährleistung ein Zusammenhang bestehen soll. Abgesehen davon würden die von der Beklagten behaupteten Provisionszahlungen – selbst wenn diese zu berücksichtigen wären – nichts daran ändern, dass der angebliche Ausschluss der Sachgewährleistung ohnehin unwirksam wäre (vgl. hinten E. 3.2.4). Demnach erweisen sich die von der Beklagten im Zusammenhang mit den unechten Noven gestellten Anträge auf Befragung diverser Zeugen (act. 27 Rz 11) als verspätet bzw. als irrelevant, weshalb die Berufung diesbezüglich abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. 3.2.2 Im Weiteren ist der Beklagten insoweit zuzustimmen, als die Vorinstanz die von ihr behaupteten mangelhaften Vermietungsbemühungen der Kläger nicht näher geprüft hat. In der Sache selber sind ihre Einwendungen allerdings unbegründet.

Seite 14/16 Die angeblich mangelhaften Vermietungsbemühungen der Kläger wurden zum einen von der Beklagten nicht substantiiert behauptet (act. 7 Rz 9) und zum anderen von

den Klägern widerlegt (act. 11 Rz 4). Einerseits war die Vermietbarkeit infolge der im Berufungsverfahren nicht mehr bestrittenen Mangelhaftigkeit des Kaufobjekts eingeschränkt (vgl. hinten E. 3.2.3; act. 31 Rz 38). Andererseits wurden mit den im Internet bzw. auf den Plattformen Homegate und Immoscout publizierten Inseraten gängige Vermietungsmassnahmen ergriffen (act. 11/14 f.). Der Vorwurf der Beklagten, die Vorinstanz habe die Parteien hierzu nicht angehört, ist unberechtigt, hat doch die Beklagte diesbezüglich vor Kantonsgericht keine Parteibefragung beantragt (act. 7 Rz 9); der erst vor Obergericht gestellte Antrag auf eine Befragung der Parteien (act. 27 Rz 11) ist verspätet, weshalb dieser nicht zu berücksichtigen ist (vgl. vorne E. 2.3). Ausserdem war – wie die Kläger zu Recht vorbringen (act. 1 Rz 7; act. 11 Rz 2; act. 31 Rz 20) – bis zum Antrittstermin die Beklagte für die Erstvermietung der Mietobjekte verantwortlich (vgl. Ziff. IV.5 zweiter Absatz des Kaufvertrags; vorne Sachverhalt Ziff. 1). Sollte die Vorinstanz mangels ausdrücklicher Behandlung dieser Einwendung das rechtliche Gehör der Beklagten verletzt haben, wird diese Verletzung mit der vorliegend nachgeholten Begründung geheilt, konnte sich doch die Beklagte vor Obergericht, das sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüft (vgl. vorne E. 2.2), dazu äussern. Ausserdem käme eine Rückweisung an die Vorinstanz einem unnötigen formalistischen Leerlauf gleich, weshalb in jedem Fall davon abzusehen ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_385/2021 vom 13. Januar 2022 E. 6.2.2, 4A_374/2020 vom 8. Februar 2021 E. 5.1 und 5A_28/2020 vom 13. November 2020 E. 3.3.7, je m.w.H.). 3.2.3 Die von der Vorinstanz festgestellte Mangelhaftigkeit der Kaufsache hat die Beklagte nicht angefochten. Ferner rügt sie zwar, dass die Vorinstanz vier von ihr beantragte Zeugen, die alle bestätigen würden, dass die Liegenschaft "wie gesehen" verkauft worden sei, nicht angehört habe. Mit der zutreffenden Feststellung der Vorinstanz, dass diese (erstmalig im vorliegenden Verfahren vorgebrachte) Behauptung in Würdigung der gesamten Umstände als reine Schutzbehauptung zu betrachten sei, setzt sich die Beklagte jedoch nicht auseinander, weshalb diesbezüglich auf die Berufung nicht einzutreten bzw. der erstinstanzliche Entscheid zu bestätigen ist (vgl. vorne E. 2.1 f.). 3.2.4 Schliesslich ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass eine Wegbedingung der Sachgewährleistung – wenn es sich wie im vorliegenden Fall um einen Grundstückkauf handelt – nur wirksam ist, wenn sie öffentlich beurkundet wird (vgl. Honsell, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 199 OR N 1 m.H.). Eine Simulation, d.h. ein von beiden Parteien beabsichtigtes, bewusstes Abweichen zwischen dem wirklich Gewollten und dem tatsächlich Erklärten, ist vorliegend – wie die Kläger zu Recht vorbringen (act. 31 Rz 9-17) – nicht ersichtlich. Sie fällt aber auch deshalb ausser Betracht, weil die Beklagte die diesbezüglichen Behauptungen erst an der Hauptverhandlung vorbrachte und diese nicht mehr zu beachten sind, nachdem zuvor ein doppelter Schriftenwechsel stattgefunden hatte und damit der Aktenschluss eingetreten war (vgl. Art. 229 Abs. 1 und 2 ZPO; BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3). Ebenso zutreffend ist der Schluss der Vorinstanz, dass mangels öffentlicher Beurkundung keine gültige Freizeichnung der Sachgewährleistung vorliegt und daran auch gegenteilige Zeugenaussagen (betreffend eine mündlich vereinbarte Freizeichnung) nichts ändern würden, weil eine solche Vereinbarung mangels Einhaltung der Form unwirksam wäre. Die Vorinstanz durfte demnach auf die Einvernahme der von der Beklagten offerierten Zeugen verzichten.

Seite 15/16 Folglich ist der angefochtene Entscheid – entgegen der Auffassung der Beklagten (act. 27 Rz 8-10) – auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden. Aufgrund der nicht wegbedungenen Sachgewährleistung, der unbestritten gebliebenen Mangelhaftigkeit

der Kaufsache und der vertragsgemässen Verwendung der Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 für Mängelbehebungen besteht schliesslich auch keine Verrechnungsforderung zugunsten der Beklagten. 4. Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Zugleich ist der erstinstanzliche Entscheid zu bestätigen, soweit er nicht bereits in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. vorne E. 1). 5. Nachdem die Beklagte im Berufungsverfahren unterliegt, hat sie auch die gesamten gerichtlichen Kosten dieses Verfahrens zu tragen und den Klägern zudem eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). 5.1 Der für die Festsetzung der Gerichtskosten massgebende Streitwert beläuft sich vorliegend auf CHF 158'962.00 (act. 29 E. 9.2). Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entscheidgebühr CHF 6'000.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG). 5.2 Hinsichtlich der Festsetzung der Parteientschädigung ist der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend (§ 8 Abs. 1 AnwT). Dieser beträgt vorliegend CHF 100'000.00 (CHF 158'962.00 abzüglich der in Rechtskraft erwachsenen Forderungsanerkennung im Umfang von CHF 58'962.00), womit sich ein Grundhonorar der Rechtsanwälte von CHF 10'900.00 ergibt (§ 3 Abs. 1 AnwT). Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren ist das Grundhonorar auf zwei Drittel (= CHF 7'266.65) zu reduzieren (§ 8 Abs. 1 AnwT). Gründe, die eine Erhöhung dieses Grundhonorars rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich. Hinzuzurechnen ist einzig noch die Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 218.00; § 25 Abs. 1 AnwT), was somit eine Parteientschädigung von gerundet CHF 7'485.00 ergibt. Mangels eines Antrags im Rechtsmittelbegehren ist zur Parteientschädigung keine Mehrwertsteuer hinzuzurechnen (vgl. Weisung des Obergerichts Zug über die Mehrwertsteuer in der Zivil- und Strafrechtspflege vom 29. Juli 2015 Ziff. 2.1.1).

Seite 16/16 Urteilsspruch

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