

ZH_BEZIRKSGERICHT_DIELSDORF CG240010 vom 31. März 2025

Zh Bezirksgericht Dielsdorf, 2025-03-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_dielsdorf_CG240010

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_DIELSDORF CG240010 du 31 mars 2025

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_DIELSDORF CG240010 del 31 marzo 2025

Erwägungen

E. 17

Februar 2025 wurde der Beklagten eine kurze Nachfrist angesetzt (act. 11). Die Beklagte liess sich nicht vernehmen. C. Zustellfiktion 1. Die Zustellung von Vorladungen, Verfügungen und Entscheiden erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Sie ist erfolgt, wenn die Sendung von der Adressatin oder vom Adressaten oder von einer angestellten oder im gleichen Haushalt lebenden, mindestens 16 Jahre alten Person entgegengenommen wurde. Vorbehalten bleiben Anweisungen des Gerichts, eine Urkunde dem Adressaten oder der Adressatin persönlich zuzustellen (Abs. 2). Sie gilt zudem als erfolgt bei einer eingeschriebenen Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste (Abs. 3 lit. a). 2. Sobald der Zustellungsempfänger vom Schlichtungsgesuch Kenntnis hat, besteht bereits ein Prozessrechtsverhältnis, denn die Streitsache wird schon mit dem Schlichtungsgesuch rechtshängig (Art. 62 ZPO; KUKO ZPO-WEBER, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 138 N 7e mit Verweis auf Urteil BGer 4P.30/2007, E. 5.3). Zudem ist die Klagebewilligung auf max. drei Monate befristet, so dass der Empfänger zeitnah

- 4 - auch mit weiteren Verfahrensschritten rechnen muss (KUKO ZPO-WEBER, Art. 138 N 7e). 3. Der Beklagten wurde die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung am 21. August 2024 zugestellt (act. 10). Damit ist ein Prozessrechtsverhältnis entstanden, die Beklagte musste mit der Zustellung gerichtlicher Verfügungen rechnen. Die mit Verfügung vom 10. Januar 2025 angesetzte Frist zur Klageantwort und mit Verfügung vom 17. Februar 2025 angesetzte Nachfristansetzung gelten folglich als zugestellt im Sinne der oben erwähnten Bestimmung. Es gelten die angedrohten Säumnisfolgen (siehe nachfolgend unter versäumte Klageantwort). D. Beweisvorbringen der Parteien Die Klägerin offerierte ihre Beweismittel form- und fristgerecht, versehen mit je einem Beweismittelverzeichnis (act. 1, act. 5/1-30). E. Formelles 1.1. Zuständigkeit Die Parteien haben gemäss Vertrag für Architekturleistungen, datierend vom 6. Juli 2023, eine Gerichtsstands-Klausel vereinbart. Jene lautet: "Der Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Architekten" (act. 5/1, S. 7), und zwar in F._____/ZH. Dies blieb unbestritten. Die örtliche Zuständigkeit des hiesigen Gerichts ergibt sich somit für die Forderungsklage aus Art. 17 ZPO. Sachlich zuständig ist das Kollegialgericht im ordentlichen Verfahren, da der Streitwert über CHF 30'000.- beträgt (§ 19 GOG; Art. 243 Abs. 1 ZPO e contrario). 1.2. Schlichtungsobligatorium für die Forderungsklage Am 5. August 2024 reichte die Klägerin die Klage beim Friedensrichteramt F._____/ZH ein. Da anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. September 2024 zwischen den Parteien keine Einigung gefunden werden konnte (unentschuldigtes Nichterscheinen der Beklagten), wurde der Klägerin am 13. September

2024 die Klagebewilligung erteilt, welche gemäss Eingangsstempel am 17. September 2024 bei der Rechtsvertreterin der Klägerin einging (act. 3). Die dreimonatige Klagefrist wurde eingehalten.

- 5 - F. Parteistandpunkte / Säumnis 1. Vorbringen der Klägerin Am 6. Juli 2023 hätten die Parteien eine Vertragsdokumentation unterzeichnet, welche aus neun Vertragsteilen bestünde und unter anderem eine als Vertrag für Architekturleistungen bezeichnete Vereinbarung enthalte (act. 1, RZ. 12, act. 5/1). Die Beklagte hätte für die Klägerin ein Typenhaus zu einem Festpreis bauen sollen, und zwar das Haus G._____ an der H._____strasse 1 in I._____ (Teilparzelle aus Kat. Nr. 2, ca. 336 m²; act. 1, RZ. 6 f.). Aufgrund von Verzögerungen und fehlenden Informationen über den Projektverlauf sei die Klägerin vom Vertrag mit Schreiben vom 6. Mai 2024 zurückgetreten (act. 1, RZ. 22, act. 5/16). Die Klägerin verlangt von der Beklagten das bereits Geleistete und den Ersatz für den aus dem Dahinfallen des Vertrages entstandenen Schadens (act. 1, RZ. 26). 2.

Substantiierungsobliegenheiten Das vorliegende Verfahren unterliegt der Verhandlungsmaxime im Sinne von Art. 55 Abs. 1 ZPO. Die Parteien haben im Behauptungsverfahren das Streitverhältnis darzulegen und ihre Anträge zu begründen. Behauptungen sind bestimmt und vollständig aufzustellen und zwar in der Rechtsschrift selber. Blosser Verweisungen auf Beilagen genügen grundsätzlich nicht. Für das Gericht und die Gegenpartei muss klar sein, mit welchen konkreten Behauptungen sie sich auseinandersetzen haben. Die einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen sind zu bezeichnen. Verfügbare Beweisurkunden sind einzureichen (Art. 221 f. ZPO). Die Anforderungen an die Konkretisierung der Behauptungen und Bestreitungen ergeben sich einerseits aus den Tatbestandselementen der anzuwendenden Rechtsnormen und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei sowie aus allfälligen Substantiierungshinweisen seitens des Gerichts. Das genügende Behaupten und Bestreiten der rechtserheblichen Tatsachen ist eine Obliegenheit, eine prozessuale Last, deren Nichterfüllung prozessuale Nachteile für die betreffende Partei zur Folge haben kann, indem das Gericht auf die Klage nicht eintreten, Anerkennung der tatsächlichen Klagegründe und Verzicht auf Einreden annehmen oder auf das mangelhafte Parteivorbringen abstellen wird (zum Ganzen:

- 6 - SPÜHLER/DOLGE/GEHRI, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl., Bern 2010, Kap. 10 N 69 ff. m.w.H.; BGE 127 III 365 E. 2.b und ZR 102 [2003] Nr. 15; BK-WALTER, Band I/1, Art. 1 - 9 ZGB, Bern 2012, N 199 f. zu Art. 8; vgl. auch BSK ZPO-MYRIAM A. GEHRI, Basel 2017, 3. Auflage, N 4 zu Art. 55; vgl. auch WALTER, in: Berner Kommentar, Bd. I/1, Einleitung, Art. 1-9 ZGB, Bern 2012, N 199 f. zu Art. 8; BGE 127 III 365 E. 2b mit Hinweisen). 3. Versäumte Klageantwort Bei definitiv versäumter Klageantwort fällt das Gericht einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Auf die Säumnisfolgen ist die Partei hinzuweisen (Art. 147 Abs. 3 ZPO). Hierzu muss die Klage soweit geklärt sein, dass darauf entweder mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder sie durch Sachurteil erledigt werden kann. Steht dem Eintreten auf die Klage nichts entgegen, bedeutet Spruchreife, dass der Klagegrund im Hinblick auf die anwendbaren Rechtsnormen hinreichend substantiiert ist und – darüber hinaus – dass das Gericht an der Richtigkeit der klägerischen Tatsachenbehauptungen keine erheblichen Zweifel hat (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Unter den gegebenen Umständen ist, wenn es die klägerische Sachdarstellung erlaubt, nach dem Klagebegehren zu erkennen. Ist die Klage demgegenüber nicht schlüssig, also bereits nach

dem Vorbringen der klagenden Partei nicht begründet, ist sie trotz Säumnis der beklagten Partei abzuweisen. Dabei hat das Gericht auch rechtshemmende, rechtshindernde und rechtsaufhebende Tatsachen zu berücksichtigen, soweit sie in der Klage selbst angeführt sind. Andere Tatsachen, die aus den Akten ersichtlich sind, dürfen nur insoweit berücksichtigt werden, als es für das Vorhandensein der von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen von Bedeutung ist (Art. 153 Abs. 2 ZPO; PAHUD, in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO, 2. Aufl., 2016, N 3 f. zu Art. 223, m.w.H.; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl., Basel 2021, N 20 und 23 zu Art. 223, m.w.H.). 4. Nachklagevorbehalt (offene, unechte Teilklage) 4.1. In Ziffer 7 der Rechtsbegehren verlangt die Klägerin von der Beklagten den Betrag von CHF 2'378.20, und zwar für die Lagermiete für Juni 2024 bis September

- 7 - 2024. Dabei behält sich die Klägerin ausdrücklich vor, weiteren Schaden für die fortdauernde Einlagerung des Hausrats geltend zu machen (act. 1, S. 3, RZ. 32). 4.2. Ist ein Anspruch teilbar, so kann auch nur ein Teil eingeklagt werden (Art. 86 ZPO). Da es sich um eine Geldleistung handelt, ist die Teilklage vorliegend grundsätzlich zulässig. Nach allgemeiner Rechtsauffassung erwächst nur das Dispositiv gemäss Art. 238 Abs. 1 lit. d ZPO in materielle Rechtskraft und damit der im Rechtsbegehren geltend gemachte und zum Streitgegenstand erhobene Anspruch (BOPP LUKAS/BESSENICH BALTHASAR, in: Sutter-Somm Thomas et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 86 N 10). 5. Zwischenfazit Die Klägerin hat ihre Klage ausführlich begründet und ihre Beweismittel formgerecht offerieren lassen. Eine Klageantwort der Beklagten ist ausgeblieben. Die Beklagte ist damit säumig im Sinne von Art. 223 Abs. 2 ZPO. Da die Sache (trotz Nachklagevorbehalt) spruchreif ist, ist gestützt auf die Vorbringen der Klägerin ein Endentscheid zu fällen (Art. 236 Abs. 1 ZPO). 6. Vertragsverhältnis der Parteien Gemäss der von der Beklagten unbestritten gebliebenen Darstellung der Klägerin, an deren Richtigkeit zu zweifeln kein Anlass besteht (Art. 153 Abs. 2 ZPO), und in Übereinstimmung mit der übrigen Aktenlage, ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Die Parteien haben am 6. Oktober 2022 eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Klägerin das Haus G._____ an der H._____strasse 1 in I._____ (Teilparzelle aus Kat. Nr. 2, ca. 336 m²) erhalten sollte und dazu eine Reservationsgebühr in der Höhe von CHF 30'000.– leisten musste (act. 5/3). Diese Reservationsgebühr sollte als Anzahlung an das Honorar der Beklagten dienen und "als Bestandteil der Gesamtanlagekosten". Die Reservationsgebühr leistete die Klägerin in zwei Teilzahlungen am 7. Oktober 2022 (vgl. act. 5/4). Die öffentliche Beurkundung des Grundstückkaufvertrags fand entgegen dem Versprechen der Beklagten erst neun Monate später statt, und zwar am 6. Juli 2023.

- 8 - Die Klägerin erwarb von C._____ und D._____ das für ihr Typenhaus vorgesehene Grundstück (Kataster 3, einen Teil der H._____strasse 1 in I._____). Die Vorbereitungsarbeiten für diesen Kaufvertrag hat die Beklagte als Totalunternehmerin für die Klägerin übernommen. Die Klägerin musste einzig zum Beurkundungstermin erscheinen, an dem auch die Beklagte anwesend war. Überrascht wurde die Klägerin anlässlich der Beurkundung damit, dass ihr Grundstück nur 323 m² anstelle der ursprünglich vereinbarten 336 m² umfassen sollte. Ausserdem sollte die Klägerin für die Dienstbarkeitseinräumung an J._____ CHF 10'000.– bezahlen, was ihr ebenfalls erst kurz vor der Beurkundung eröffnet wurde. Ebenfalls am 6. Juli 2023 unterzeichneten die Parteien eine Vertragsdokumentation, welche aus neun Vertragsteilen bestand und u.a. eine als "Vertrag

für Archi- tekturleistungen" bezeichnete Vereinbarung enthielt. Darin versprach die Beklagte eine "Festpreisgarantie". Ferner versprach die Beklagte: "Dank Jahre langer Erfahrungen im Typenhausbau ist die Firma B._____ in der Lage, bei Unterschrift des Vertrags, den in den Vertragsbestandteilen genannten und umschriebenen Fest- preis gemäss Definition SIA 102, im Umfang von +/- 7 % zu garantieren" (act. 5/1, S. 5). Am 4. Oktober 2023 leitete die Beklagte der Klägerin die Baubewilligung weiter mit der Bemerkung "Viel Text, aber alles im ganz normalen Bereich ...■". Gleichzeitig forderte die Beklagte die Klägerin auf, die "ausstehende Honorarzahlung" umge- hend auszulösen. Die Klägerin konnte damals noch nicht ahnen, dass die Auflagen in der Baubewilligung alles andere als im normalen Bereich waren (act. 5/7-8). Die Beklagte versprach der Klägerin mit E-Mail vom 5. Oktober 2023, dass sie bereits Verträge mit den ausführenden Unternehmern vorbereitet hätte und die Handwer- ker bereit zum Start seien (act. 5/9). Am tt. Oktober 2023 löste die Klägerin die Zahlung von CHF 59'935.- an die Beklagte aus (act. 5/10). Nach dieser Zahlungsauslösung hat sich der Informationsfluss der Beklagten ein- gestellt. Ab dem 5. Oktober 2023 erhielt die Klägerin überhaupt keine Informationen über den Fortschritt des Projekts mehr, die Beklagte reagierte auch nicht mehr auf Kontaktversuche der Klägerin. Deshalb wies die Klägerin mit Schreiben vom 10. Januar 2024 die Beklagte auf die Einhaltung der vertraglichen Pflichten hin, bat

- 9 - sie mit Nachdruck, endlich die Arbeiten gemäss Vertragsdokumentation vom 6. Juli 2023 voranzutreiben (act. 5/11). Am 7. Februar 2024 erreichte die Rechtsvertrete- rin der Klägerin die Beklagte telefonisch. Bei diesem Telefonat erklärte die Be- klagte, dass sie eine Einigung mit allen Anrainern finden konnte und die für die Umsetzung des Projekts nötigen Dienstbarkeiten zeitnah eingetragen werden, voraussichtlich noch bis Ende Februar 2024. Nachdem bis Ende Februar 2024 wie- derum nichts weiter geschehen ist, hat die Klägerin um eine persönliche Ausspra- che ersucht, die am 8. März 2024 in den Räumlichkeiten der Rechtsvertreterin der Klägerin stattfand. Die Beklagte versicherte der Klägerin anlässlich dieses persön- lichen Gesprächs ihren Einsatz und Arbeitswillen; sie erklärte sich aber auch bereit, den Vertrag aufzulösen, sich um eine Ersatzkäuferschaft zu kümmern und der Klä- gerin sodann sämtliche bereits geleisteten Zahlungen zurückzuerstatten (act. 5/12). Am 21. März 2024 teilte die Beklagte per E-Mail der Rechtsvertreterin der Klägerin mit, dass die Publikation zur Suche einer Ersatzkäuferschaft nächste Woche auf- geschaltet werde. Über den Stand des Projekts schwieg sie sich wie gewohnt aus, obwohl sie bereits schriftlich und mündlich darauf hingewiesen worden war, dass eine transparente Kommunikation zwingend notwendig ist und zu den vertraglichen Pflichten gehört (act. 5/11 und act. 5/13). Nachdem die Beklagte wiederum einen Monat nichts von sich hören liess, hat sie am 23. April 2024 erneut bestätigt, dass sie "mit Nachfolgeinteressenten in Kontakt und Abklärungen" sei. Auch in dieser Nachricht unterliess sie sämtliche Information über den Stand des Projekts (act. 5/14). Gleichentags setzte die Klägerin ihr deshalb eine letzte Frist bis 5. Mai 2024, um die nächsten Schritte gemäss Werkvertrag und zur Erfüllung der Auflagen in der Baubewilligung für die noch immer ausstehende Baufreigabe vorzunehmen, insbesondere die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeiten mit den Anrainern im Grundbuch (act. 5/15). Mit Schreiben vom 6. Mai 2024 erklärte die Klägerin den Rücktritt vom Vertrag, da sich die Beklagte innert Frist nicht vernehmen liess (act. 5/16). Als Reaktion darauf und in Bestätigung des Erhalts der Rücktrittserklä- rung liess die Beklagte mit E-Mail vom 13. Mai 2024 verlauten, dass nun Nachfol- gekäuferschaften für das Haus G._____, welches ursprünglich für die Klägerin ge-

- 10 - dacht war, gefunden worden waren und es im gemeinsamen Sinne liege, dies "raschmöglichst finalisieren" zu können (act. 5/17). Seit diesem Datum hat die Beklagte auf Kontaktversuche der Klägerin nicht mehr reagiert, sie ist auch zur Schlichtungsverhandlung unentschuldigt nicht erschienen. Die Klägerin musste sich selbst um die Rückabwicklung des Kaufvertrags mit den (ehemaligen) Grundeigentümern bemühen und konnte am 7. Juni 2024 eine Vereinbarung über die Aufhebung des Kaufvertrages I._____ (Beleg 2023 Nr. 405) treffen und öffentlich beurkunden lassen (act. 5/18). Am 14. Mai 2024 fand sich auf K._____ ein Inserat, wonach die Beklagte das Haus für CHF 1'678'000.– zum Verkauf anbot, also zu einem um CHF 83'000.– höheren Preis, als die Beklagte ursprünglich von der Klägerin verlangte. In der Reservationsvereinbarung waren ursprünglich CHF 1'595'000.– vorgesehen für das Gesamtprojekt. Da sich an der Ausstattung nichts verändert hat, werden diese CHF 83'000.– vollumfänglich dem Architektenhonorar der Beklagten zugutekommen (act. 5/30; act. 1, RZ. 6 bis 34). Die Klägerin verlangt von der Beklagten total CHF 94'665.60, bestehend aus: Forderung Zins zu 5% ab Reservierungszahlung CHF 30'000.00 06.10.2022 Aktontozahlung Architekturleistungen CHF 59'935.00 06.10.2023 Notariatsgebühren Grundstückskaufvertrag CHF 1'427.40 20.07.2023 Arbeitsausfallentschädigung C._____D._____ CHF 600.00 07.06.2024 Bauzeitversicherung 2023 CHF 107.50 30.06.2023 Bauzeitversicherung 2024 CHF 217.50 12.02.2024 Lagermiete Juni-Sept. 2024 CHF 2'378.20 01.08.2024 7. Rechtliche Würdigung 7.1. Architekturvertrag (Totalunternehmer) 7.1.1. Parteistandpunkte Der Vertrag für Architekturleistungen, so die Klägerin, sei als Total-Unternehmervertrag zu qualifizieren (act. 1, RZ. 35).

- 11 - 7.1.2. Vertragsqualifikation Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Der Begriff der Totalunternehmerin basiert auf demjenigen der Generalunternehmerin. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass sie die gesamte Ausführung eines Bauwerkes übernimmt, sie leistet also sämtliche Planungs- und Ausführungsarbeiten für das von der Bauherrin bestellte Bauwerk. Die Totalunternehmerin verspricht der Bestellerin ein schlüsselfertiges Werk und leistet dafür sämtliche Arbeiten. Keine Rolle spielt, ob sie die Arbeiten tatsächlich selbst ausführt oder ganz oder teilweise durch Subunternehmer ausführen lässt. Vergibt die Totalunternehmerin sämtliche Arbeiten an Dritte weiter, so wird sie Totalübernehmerin genannt (so auch GAUCH PETER, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, RN 233: Totalübernehmervertrag, da sämtliche Arbeiten an Subunternehmer vergeben werden). In jedem Fall steht der Bauherrin nur eine Unternehmerin gegenüber. Verbunden sind die Parteien durch einen Total-Unternehmervertrag, der als Werkvertrag zu qualifizieren ist, da ein Arbeitserfolg – das schlüsselfertige Bauwerk – versprochen wird (BK OR- GRÜNIG/SCHURTENBERGER, Der Werkvertrag, Bern 2024, N 85 und 316 m.w.H. auf Schrifttum und Rechtsprechung). Bauunternehmer kann jedermann sein. Nichts hindert einen Architekten oder Ingenieur, sich wie irgendein anderer zur Leistung von Bauarbeiten zu verpflichten. Schuldet er nach dem Inhalt seines Vertrages die entgeltliche Ausführung eines Bauwerkes, so ist er Unternehmer in einem Bauwerkvertrag, kurz: ein Bauunternehmer. Als solcher untersteht er dem Werkvertragsrecht (Art. 363 OR), auch wenn er im Einzelfall als General- oder Totalunternehmer die gesamte Ausführung einer Baute übernommen hat. Seine Berufsbezeichnung und der mögliche Umstand, dass er ein Architektur- oder Ingenieurbüro betreibt, haben keinen Einfluss auf die Qualifikation des abgeschlossenen Vertrages. Auch wird der Werkvertrag nicht deswegen zu einem Auftrag, weil die Parteien es so vereinbart haben (GAUCH, a.a.O., RN 240, siehe auch RN 233 ff., Ausführung der Baute und Projektierungsarbeiten: so auch in BGE 114 II 53, E. 2c).

Unterstehen sowohl die Planung wie die Ausführung des Bauwerkes den Regeln über den Werkvertrag, so hat das zwangs- läufig auch für den diese Leistungen gesamthaft umfassenden Totalunternehmer-

- 12 - vertrag zu gelten (BGE 114 II 53, 55, mit Verweis auf GAUCH, der Werkvertrag, 3. Aufl.; so auch BGer 4A_653/2015 vom 11. Juli 2016, E. 2, BGer 4A_99/2015 vom 21. Juli 2015, E. 4.1). Haben die Parteien die SIA-Leistungs- und Honorarordnung für Architekten oder Bauingenieure übernommen (Ordnung 102 oder 103), so liegt darin zwar ein Indiz, das gegen die Annahme eines Bauwerkvertrages spricht. Ausgeschlossen aber ist nicht, dass dennoch ein solcher Vertrag abgeschlossen wurde (GAUCH, a.a.O., RN 241, mit Verweis auf BGE 115 II 463). 7.1.3. Würdigung Gemäss Wortlaut der Vertragsdokumentation schloss die Klägerin mit der Beklag- ten einen Architekturvertrag ab (act. 5/1, z.B. Vertragsteil 1 im Titel oder Vertragsteil 6/9, S. 2 unten). Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA, priva- ter Verein) hat Richtlinien herausgegeben, die die Geschäftsbeziehungen zwischen Auftraggebern und Planern vereinheitlichen sollen, wie bspw. die SIA-Ordnung 102. Jene regelt die Leistungen und Honorare der Architekten. Dieses private Re- gelwerk ist als "Allgemeine Geschäftsbedingungen" zu verstehen und wurde vor- liegend als integrierender Bestandteil zum Vertrag erklärt (vgl. act. 5/1, Ausgabe 1984 [?!]), wobei die individuell vereinbarten Vertragsklauseln Vorrang haben vor den entsprechenden Klauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (sog. Vorrang der Individualabrede).¹ Wenn sich der Architekt verpflichtet, Pläne und andere Unterlagen über den Bau eines Gebäudes zu erstellen und diese Arbeiten zu leiten, handelt es sich um einen Totalunternehmer-Vertrag. Das trifft auch auf die versprochenen Leistungen der Beklagten zu (siehe z.B. Wortwahl in act. 5/1: "B._____ hat sich auf ganzheitliche Dienstleistungen als Systemanbieter für Bauplanungs-Dienstleistungen im Bereich Einfamilienhaus und Wohnungsbau spezialisiert", "um sämtliche Aufgaben für ihr schlüsselfertiges Bauprojekt zu managen", "Während der ganzen Bauzeit vom Kauf- entscheid bis zum Bezug des Hauses und darüber hinaus, stehen wir Ihnen bera- 1 Die SIA-Honorarordnung 102 gibt es schon lange, sie sind bereits mehrfach überarbeitet worden. Die letzte Revision datiert aus dem Jahre 2020.

- 13 - tend zur Seite", "Architektur / Immobilien / Baumanagement"). Im Teil "Allgemeine Erklärungen" steht zwar: "Mit der B._____ als Planer schliesst die Bauherrschaft einen Architektur-Vertrag, basierend auf der Ordnung SIA 102 (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten Verband) ab" (act. 5/1, Vertragsteil 6/9, S. 2; siehe auch Vertragsteil 1/9: "Vertrag für Architekturleistungen"). Die Beklagte trat jedoch als Architektin, Bauleiterin, Beraterin und Verkäuferin auf (Vertragsteil 6/9, S. 3 unten). Dabei verpflichtete sie sich zur Erstellung eines neuen Einfamilienhauses an der H._____-strasse 1 in I._____ (sog. Haus G._____, Vertragsteil 2/9), und zwar mit einer Festpreisgarantie (Vertragsteil 1/9, S. 5 unten). Sämtliche Arbeiten hätten an (lokale) Handwerksbetriebe vergeben werden sollen (siehe Vertragsteil 6/9, S. 1: "Die Wohnbauprojekte von B._____ werden in wertbeständiger Massivbauweise an Ort und Stelle von regionalen Handwerksbetrieben nach konventioneller Art und Weise erstellt.", und S. 3: "Die B._____ als Planer hat für sämtliche Arbeitsgattun- gen und Produkte eine Auswahl von Lieferanten und Fach-Handwerkern vorge- nommen."; vgl. auch act. 5/9).² Der Gesamtpreis wurde auf CHF 1'657'000.– fest- gesetzt (für Haus und Land; Vertragsteil 2/9, letzte Seite). Die Klägerin wollte sich jedenfalls von der Beklagten ein Typenhaus zu einem Festpreis bauen lassen, bei dem Letztere sämtliche Planungsleistungen vom Vorprojekt bis zum Abschluss

sämtlicher Arbeiten und auch das Erhältlich machen der Baubewilligung übernehmen sollte. Kurz: Die Beklagte verpflichtete sich, der Klägerin ein schlüsselfertiges Haus zu übergeben. So gesehen handelt es sich beim Vertrag vom 6. Juli 2023 um einen Totalübernehmervertrag, der den Bestimmungen über Werkverträge gemäss Art. 363 ff. OR untersteht. An dieser Beurteilung ändert auch der folgende Passus nichts: "Der Festpreis ist ausdrücklich kein Indiz für einen GU-Vertrag" (act. 5/1, Vertragsteil 1/9, S. 6 oben). Auch die Rubrik "Architekturvertrag" im Vertragsteil 6/9 (S. 2) ändert nichts an der rechtlichen Beurteilung, da die Bezeichnung des Vertrags keine Rolle spielt. 2 GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich 2019: Der GU übernimmt auf Grund eines Projekts, das ihm vom Bauherrn übergeben wird, die gesamte Ausführung einer grösseren Baute. Der Bauherr schliesst nur einen einzigen Werkvertrag ab, und zwar mit dem GU. Jener verpflichtet sich zur Er- richtung eines Bauwerkes (z.B. ein Wohnhaus), wobei er die Ausführung der Arbeiten an Subun- ternehmer vergeben kann (RN 223 f., falls alle Arbeiten weiter vergeben: Generalübernehmer).

- 14 - Bereits die Planung des Projekts durch die Beklagte war – laut unbestrittenen Ausführungen der Klägerin – mangelhaft, so fand die Übertragung des Grundstücks an die Klägerin mit einer Verspätung von neun Monaten statt. Laut Bundesgericht sind Projektierungsarbeiten (eines Architekten) sowieso den Bestimmungen des Werkvertragsrechts zu unterstellen (BGer 4A_90/2013 vom 10. Juni 2013, E. 3). Ferner unterliess es die Beklagte, die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeiten mit den Anrainern im Grundbuch vorzunehmen, auch ein solches Ergebnis ist messbar, un- tersteht deshalb dem Werkvertragsrecht. Zur Werkausführung kam es nicht, die Bauleitung (und Abgabe des Schlüssels) durch die Beklagte entfiel. Für die Anwen- dung auftragsrechtlicher Vorschriften bleibt insgesamt betrachtet kein Raum mehr, dies gilt auch für die Vertragsauflösung durch die Klägerin als Bauherrin. Diesbe- züglich sind unabhängig vom Zeitpunkt die Regeln des Werkvertrages (Art. 363 ff. OR) anwendbar. 7.2. Rücktritt vom Vertrag (Art. 366 Abs. 1 OR) 7.2.1. Beginnt der Unternehmer das Werk nicht rechtzeitig oder verzögert er die Ausführung in vertragswidriger Weise oder ist er damit ohne Schuld des Bestellers so sehr im Rückstande, dass die rechtzeitige Vollendung nicht mehr vorauszuse- hen ist, so kann der Besteller, ohne den Lieferungstermin abzuwarten, vom Ver- trage zurücktreten (Art. 366 Abs. 1 OR). 7.2.2. Kommt der Unternehmer mit der Ausführung des Werkes in Verzug, so kann der Besteller nach Art. 366 Abs. 1 OR schon vor Eintritt des Ablieferungstermins vom Vertrag zurücktreten (GAUCH, a.a.O., RN 867). Art. 366 Abs. 1 OR sanktioniert den Verzug in der Ausführung des Werkes. Dieser Schuldnerverzug (der soge- nannte "Herstellungsverzug") tritt ein, sobald der Unternehmer sich mit der Ausfüh- rung des geschuldeten Werkes (objektiv) pflichtwidrig verspätet hat und vom Be- steller, soweit erforderlich, gemahnt wurde (Art. 102 Abs. 1 OR). Eine Verspätung liegt nach Art. 366 Abs. 1 OR sicher vor, wenn der Unternehmer mit der Ausführung des Werkes "so sehr im Rückstande [ist], dass die rechtzeitige Vollendung nicht mehr vorauszusehen ist". Je nachdem, ob die Parteien einen Vollendungstermin vereinbart haben oder nicht, bedeutet "Rechtzeitigkeit der Vollendung", dass ent- weder der vereinbarte Vollendungstermin eingehalten oder das Werk so frühzeitig

- 15 - vollendet wird, dass der Ablieferungstermin eingehalten werden kann. So oder an- ders ist es möglich, dass infolge des Rückstandes eine "rechtzeitige Vollendung" des Werkes "nicht mehr vorauszusehen ist". Doch handelt es sich dabei nicht um den einzigen Verspätungsfall, den Art. 366 Abs. 1 OR erwähnt. Vielmehr verspätet sich der Unternehmer

mit der Herstellung des Werkes auch und schon dann, wenn er, wie Art. 366 Abs. 1 OR es formuliert, "das Werk nicht rechtzeitig" beginnt oder "die Ausführung in vertragswidriger Weise" verzögert. Das Letztere trifft z.B. dann zu, wenn der Unternehmer vereinbarte Zwischentermine oder einen vereinbarten Vollendungstermin verpasst, mit dem Fortschritt der Arbeit hinter einem verbindlichen Zeitprogramm zurückbleibt oder Arbeitsmittel und Arbeitskräfte in so unzureichender Weise einsetzt, dass die Einhaltung des Ablieferungstermins ohne entsprechende Abhilfe gefährdet wird (GAUCH, a.a.O., RN 670 ff.). Ist keine Lieferzeit vereinbart, so steht dem Unternehmer nach hypothetischem Parteiwillen die Zeit zur Verfügung, die ein kompetenter Unternehmer benötigt, der zeitig beginnt und normal arbeitet (BGer 4C.347/2003 vom 1. April 2004, E. 4.1.1 [bestätigt von BGE 113 II 513 E. 4b] und BGer 4A_233/2016 vom 12. September 2016, E. 6.2). Eine vertragswidrige Verzögerung liegt auch vor, wenn der Unternehmer seine Arbeiten unterbricht; der Unternehmer ist verpflichtet, seine Leistungen fortlaufend zu erfüllen (BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Basel 2020, 7. Aufl., Art. 366 N 10 m.w.H.; ZK-BÜHLER, N 27 zu Art. 366 OR). Eine rechtzeitige Vollendung des Werkes ist nicht erst dann "nicht mehr vorauszu-sehen", wenn die verspätete Vollendung unvermeidlich ist. Vielmehr genügen klare Anzeichen dafür, dass der Unternehmer mit der Werkausführung in der bisherigen, ungenügenden Weise fortfahren wird (BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., Art. 366 N 11 mit Verweis auf BGE). 7.2.3. Art. 366 Abs. 1 OR wird durch das allgemeine Verzugsrecht (Art. 102–109 OR) ergänzt, weshalb dem Besteller das in Art. 107 Abs. 2 OR vorgesehene Wahlrecht auch im Anwendungsbereich des Art. 366 Abs. 1 OR zusteht und er demzufolge nicht auf das Rücktrittsrecht beschränkt ist (GAUCH, a.a.O., RN 867). 7.2.4. Gemäss unbestritten gebliebenem Sachverhalt befand sich die Beklagte mit der Werkausführung in Verzug. Für die Klägerin war spätestens kurz nach Leistung

- 16 - des Honorars am 6. Oktober 2023 absehbar, dass die Beklagte den aus den Vertragsgrundlagen ersichtlichen Einzugstermin "Frühjahr 2024" nicht hätte einhalten können. Bereits die öffentliche Beurkundung des Grundstückkaufvertrages fand neun Monate später als geplant statt. Von Oktober 2023 bis Mai 2024 unternahm die Beklagte gar nichts, eine Ausführung am Werk ist jedenfalls nicht aktenkundig. Auch durch das Nichtreagieren auf die zahlreichen Kontaktversuche der Klägerin hat die Beklagte immer wieder vertragswidrige Verzögerungen verursacht. Schliesslich blieb auch die Mahnung mit Nachfristansetzung vom 23. April 2023 erfolglos, die Beklagte liess sich innert Nachfrist nicht vernehmen und unternahm nichts, um das Projekt weiterzuführen, weshalb die Klägerin unmittelbar nach Fristablauf den Rücktritt vom Vertrag erklärte (vgl. act. 5/15-16). Die Klägerin war insgesamt betrachtet zum Vertragsrücktritt im Sinne von Art. 366 Abs. 1 OR legitimiert, d.h. sie konnte ex tunc vom Vertrag zurücktreten, ohne den Ablieferungstermin abzuwarten. Der Rücktritt richtet sich nach Art. 109 OR. 7.3. Verspätungsschaden 7.3.1. Wer vom Verträge zurücktritt, kann die versprochene Gegenleistung verweigern und das Geleistete zurückfordern (Art. 109 Abs. 1 OR). 7.3.2. Der Besteller hat – bei gewähltem Rücktritt – gemäss Art. 109 Abs. 2 OR Anspruch auf Ersatz des durch die Vertragsauflösung entstandenen Schadens, sofern der Unternehmer nicht nachweist, dass ihm keinerlei Verschulden für die Verzögerung der Werkausführung zur Last falle. Im Unterschied zu den Rechtsfolgen des Art. 377 OR trifft den Besteller indes keine Pflicht, den Unternehmer schadlos zu halten. Weitere Rechtsfolgen im Rahmen von Art. 366 Abs. 1 OR sind die Pflicht des Unternehmers, den beim Besteller eingetretenen Verspätungsschaden zu ersetzen, und seine Haftung für Zufall (Art. 103 OR; vgl. zum Ganzen BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., Art. 366 N 26 f. mit Verweis auf

Schrifttum und Lehre). 7.3.3. Die von der Klägerin geltend gemachte Forderungsbetrag von CHF 94'665.60 ist ausgewiesen. Die jeweiligen Teilbeträge sind belegt (act. 1, RZ. 27 ff., act. 5/5: CHF 30'000.– Reservierungszahlung; act. 5/10: Akontozahlung CHF 59'935.–; act. 5/18-22: CHF 1'427.40 Notariatsgebühren (Rückvergütung;

- 17 - act. 5/18: CHF 600.– Arbeitsausfallentschädigung C.____D.____; act. 5/27-29: CHF 107.50 resp. CHF 217.50 Prämie Bauzeitversicherung 2023 und 2024; act. 5/22-26: CHF 2'378.20 Lagermiete Juni bis September 2024). Demzufolge ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 94'665.50 zu bezahlen. 7.4. Verzugszins 7.4.1. Die Klägerin verlangt 5% Verzugszins auf ■ CHF 30'000.– (Rückzahlung Reservierungszahlung) seit 6. Oktober 2022; ■ CHF 59'935.– (Rückzahlung Akontozahlung) seit 6. Oktober 2023; ■ CHF 1'427.40 (Beurkundungsgebühren Kaufvertrag) seit 20. Juli 2023; ■ CHF 600.– (Arbeitsausfallentschädigung C.____D.____) seit 7. Juni 2024; ■ CHF 107.50 (Prämie Bauzeitversicherung 2023) seit 30. Juni 2023; ■ CHF 217.50 (Prämie Bauzeitversicherung 2024) seit 12. Februar 2024, und ■ CHF 2'378.20 (Lagermiete für Juni 2024 bis September 2024) seit 1. August 2024 (act. 1 S. 2 f., RZ. 28 f. und RZ. 33). 7.4.2. Auf die Rückabwicklung finden die allgemeinen Regeln Anwendung, so auch die Art. 97 ff. OR (BSK OR I-WIEGAND, Basel 2020, 7. Aufl., N 7 zu Art. 109). Dem Rückerstattungsberechtigten wird auch ein Zinsanspruch auf eine Geldleistung seit dem Zeitpunkt der Hingabe eingeräumt (BK OR-WEBER, Bern 2000, N 68 zu Art. 109 OR, mit Verweis auf ZBJV 1966 105). 7.4.3. Aufgrund der eingereichten Belege (und den unbestritten geblieben Ausfüh- rungen der Klägerin) schuldet die Beklagte der Klägerin 5% Verzugszins auf ■ CHF 30'000.– seit 7. Oktober 2022 (act. 5/4, gleich Valutadatum); ■ CHF 59'935.– seit 6. Oktober 2023 (act. 5/10); ■ CHF 1'004.70 seit 20. Juli 2023 (act. 5/19-20); ■ CHF 422.70 seit 7. Juni 2024 (act. 5/21); ■ CHF 600.– seit 7. Juni 2024 (bar übergeben); ■ CHF 107.50 seit 30. Juni 2023 (act. 5/28); ■ CHF 217.50 seit 12. Februar 2024 (act. 5/29);

- 18 - ■ CHF 2'378.20 seit 1. August 2024 (mittlerer Verfall, act. 5/22-26, wäre m.E. seit 27. Juli 2024, aber Dispositionsmaxime). 8. Kosten- und Entschädigungsfolgen 8.1. Verteilung Die Prozesskosten werden den Parteien nach Massgabe ihres Unterliegens und Obsiegens auferlegt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Klägerin obsiegt auf Grund des heutigen Urteils bezüglich der geforderten Beträge vollumfänglich, einzig betreffend Zinsforderung unterliegt die Klägerin, und dies auch nur in einem geringen Umfang. Das geringe Unterliegen der Klägerin kann bei der Verlegung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung vernachlässigt werden. Die Beklagte ist daher als voll- ständig unterliegende Partei zu erachten und entsprechend kosten- und entschä- digungspflichtig. 8.2. Gerichtskosten Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächli- chen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 94.665.60. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsge- bühr in Anbetracht des Zeitaufwandes auf CHF 8'500.– festzusetzen. Sie ist der Beklagten als unterliegende Partei aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO), je- doch vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu decken. Der Klägerin ist das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen (Art. 111 Abs. 1 und 2 ZPO). 8.3. Parteientschädigung Ausserdem hat die Beklagte als unterliegende Partei der Klägerin eine Parteient- schädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei berufsmässig vertretenen

Par- teien richtet sich die Höhe der Parteientschädigung nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV; Art. 95 Abs. 3 lit. b und 96 ZPO i.V.m. § 48 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Anwaltsgesetzes vom 17. November

- 19 - 2003). Die Parteientschädigung richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV), welcher die Basis zur Berechnung der Grundgebühr bildet (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Der Anspruch auf die Grundgebühr ist mit der Begründung der Klage verdient. Die Klägerin beantragt, ihr sei die Parteientschädigung zuzüg- lich Mehrwertsteuer zuzusprechen (act. 1, S. 3). Die Beklagte hat dagegen nicht opponiert. In Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 11 AnwGebV ist die Parteient- schädigung demnach auf insgesamt CHF 11'400.– (inkl. 8.1% MWST) festzuset- zen. 9. Rechtsmittel Als Rechtsmittel ist vorliegend die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO gegeben (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Wird einzig die Regelung der Kosten- und Entschädigungs- folgen dieses Entscheids angefochten, ist dagegen das Rechtsmittel der Be- schwerde nach Art. 319 ff. ZPO zu erheben (Art. 110 ZPO). Es wird erkannt:

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