



Mitwirkend: Oberrichter Dr. George Daetwyler, Präsident, und Ersatzoberrichterin Franziska Egloff, die Handelsrichter Werner Heim, Bernhard Lauper und Peter Zwicky sowie der Gerichtsschreiber Dr. Moritz Vischer

Urteil vom 25. Oktober 2018

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

C.____ **AG**,

Beklagte

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, den Klägern CHF 50'000.00 zzgl. Zins von 5 % p.a. seit dem 17.08.2015 zu bezahlen;
2. In der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Zürich 7 sei der Rechtsvorschlag aufzuheben;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zusätzlich Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten."

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Bei den Klägern handelt es sich um zwei natürliche Personen, die am Erwerb einer 4 ½-Zimmerwohnung von der Beklagten interessiert waren.

Die Beklagte bezweckt die Erstellung, den Handel und die Verwaltung von Liegenschaften.

b. Prozessgegenstand

Im Hinblick auf den Abschluss eines Grundstückkaufvertrags mit der Beklagten leisteten die Kläger CHF 50'000.– als Reservationszahlung. Diesen Betrag fordern sie nun klageweise zurück, da es in der Folge zu keinem Vertragsabschluss über den Erwerb von Grundeigentum gekommen war.

B. Prozessverlauf

Am 23. Februar 2017 (gleichentags persönlich überbracht) reichten die Kläger die Klage mit obigen Rechtsbegehren hierorts ein (act. 1). Den ihnen mit Verfügung vom 27. Februar 2017 (act. 5) auferlegten Gerichtskostenvorschuss leisteten sie fristgerecht (act. 7). Mit Verfügung vom 16. März 2017 (act. 8) wurde der Beklagten Frist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt. Deren Erstattung erfolgte

am 26. Juni 2017 (act. 13). Mit Verfügung vom 26. Oktober 2017 (act. 21) wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und die Ladung für eine auf den 1. November 2017 anberaumte Vergleichsverhandlung, wie von der Beklagten beantragt (act. 20), abgenommen. Die Replik datiert vom 15. Januar 2018 (act. 23) und die Duplik vom 2. Mai 2018 (act. 32). Die Kläger nahmen zur Letzteren mit Eingabe vom 24. Mai 2018 unaufgefordert Stellung (act. 38). Zur Hauptverhandlung vom 21. September 2018 erschienen der Kläger 1 persönlich und D._____ sowie E._____ für die Beklagte (Prot. S. 16). Die Parteien wurden über den Ablauf der Hauptverhandlung vorgängig mit Schreiben vom 14. Juni 2018 orientiert (act. 40B). Der dazumal geschlossene Vergleich (act. 47; Prot. S. 17) wurde mit Eingabe der Beklagten vom 5. Oktober 2018 widerrufen (act. 48). Das Verfahren erweist sich damit als spruchreif, weshalb ein Urteil zu ergehen hat (Art. 236 Abs. 1 ZPO). Auf die Parteivorbringen ist im Folgenden nur soweit für die Entscheidung notwendig einzugehen.

Erwägungen

1. Formelles

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich blieben zu Recht unbestritten (act. 1 N 2 ff.; act. 13 N 54).

Die Beklagte war jederzeit gehörig bevollmächtigt. Ihre in der Eingabe vom 5. Oktober 2018 (act. 48) erhobenen, erneuten Einwände betreffend mangelnde Postulationsfähigkeit gehen fehl und sind ausserdem undokumentiert. Die Beklagte war ursprünglich sodann anwaltlich vertreten und hat durch ihren Rechtsvertreter eine Klageantwort eingereicht (act. 13). Die Mandatsniederlegung erfolgte erst am 1. März 2018 (act. 27). Zudem wurde F._____, wie schon in der Verfügung vom 13. April 2018 (act. 30 S. 3) ausführlich erwogen, gehörig bevollmächtigt. Die Beklagte selbst sprach in der Duplik unter dem Titel "Formelles" von einer "gehörigen Bevollmächtigung" (act. 32 S. 2). Auch für die Hauptverhandlung lag eine gehörige Bevollmächtigung vor (act. 41). Zudem war der einzelzeichnungsberech-

tigte Verwaltungsrat der Beklagten persönlich anwesend. Darauf ist zu verweisen. Trölerisches Verhalten verdient im Übrigen keinen Rechtsschutz.

2. Rückzahlungspflicht der Beklagten

Unstreitig verbindet die Parteien ein als "Reservations- / Kaufbestätigung" bezeichneter Vertrag vom 20. Oktober 2014, welcher die Grundlage für eine Zahlung der Kläger von CHF 50'000.– an die Beklagte darstellte. Mit E-Mail vom 9. März 2015 traten die Kläger von der genannten Reservationsvereinbarung gestützt auf Ziffer 5 zurück (act. 3/23). Sie lautet:

act. 3/5 Ziffer 5:

"Tritt die Käuferschaft aus Gründen, welche die Verkäuferin nicht zu verantworten hat, von dieser verbindlichen Kaufzusage zurück, so ist die Verkäuferin berechtigt, eine angemessenen Umtriebs- und Unkostenentschädigung in Rechnung zu stellen bzw. von der Anzahlung in Abzug zu bringen."

Die Gründe für diesen Rücktritt liegen zugestandermassen in der Risikosphäre der Kläger (act. 1 N 44). Während sie sich zur Begründung ihrer Rückforderung in der Klageschrift noch auf die abgeschlossene Reservationsvereinbarung stützten, berufen sie sich in replicando zusätzlich auf Bereicherungsrecht und machen deren Formnichtigkeit geltend. Wie es sich damit verhält, braucht nicht entschieden zu werden.

Trotz umfangreicher Vorbringen bestreitet die Beklagte nämlich ihre grundsätzliche Rückerstattungspflicht nicht, vielmehr macht sie einredeweise Schadenersatzansprüche gegen die Kläger geltend. Obschon die Beklagte für deren Vorliegen nach den allgemeinen Beweislastregeln beweispflichtig ist, tut sie die betragsmässige Höhe ihres Schadens in ihren Parteivorträgen nicht dar, z.B.:

act. 32 S. 3

"Fakt ist nun heute, dass das Projekt noch nicht abgeschlossen ist und eine Zuteilung aller Kosten und Aufwände noch nicht vollendet ist. Ebenso steht die Schlussrechnung aus. Wir erwarten, dass dies jedoch bis Ende Juli 2018 erledigt ist. Dies ist der Grund, weshalb auch die tatsächlichen, vollständigen Ansprüche gegenüber den [Klägern] noch nicht finalen Status haben und noch nicht vollständig vorliegen".

Auch anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. September 2018 fand keine Bezifferung durch die Beklagte statt. Zulässige Noven wurden nicht genannt bzw. eingereicht (vgl. Prot. S. 16). Daran vermögen auch die Hinweise im Schreiben vom

5. Oktober 2018 (act. 48) nicht zu ändern. Die Parteien wussten vorab genau, wie sie die Noven einzubringen hatten (act. 40B).

Selbst eine inhaltliche Berücksichtigung der "Noven" würde zu keinem anderen Resultat führen: Die Beklagte reichte auch an der Hauptverhandlung keine Belege ein, anhand derer ihre Schadenersatzforderung überhaupt geprüft werden könnte. Zusätzlich wird in der E-Mail vom 18. September 2018 wiederum darauf hingewiesen, dass die "Entschädigung für diese Position bei der nächsten Besprechung festgelegt wird" (act. 45 S. 2). Ob und in welchem Umfang der Beklagten Aufwendungen entstanden sind, kann dementsprechend nicht festgestellt werden.

Mangels dargetaner bzw. substantiierter Schadenersatzforderung schuldet die Beklagte somit die Rückerstattung der CHF 50'000.—. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Kläger ist weder ersichtlich noch beklagtischenseits gehörig ausgeführt worden, wurde die Möglichkeit eines Rücktritts zwischen den Parteien im Vertrag doch ausdrücklich so fixiert. Demzufolge braucht nicht weiter auf die Ausführungen der Parteien, insbesondere betreffend Finanzierung und Änderungswünsche, eingegangen zu werden. Die Klage ist ohne Weiteres gutzuheissen.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass es der Beklagten unbenommen bleibt, ihre Aufwendung nach Vorliegen der finalen Abrechnungen den Kläger separat, d.h. ausserhalb dieses Prozesses, in Rechnung zu stellen.

3. Zusammenfassung der Tat- und Rechtsfragen

Die Klage ist mangels dargetaner Schadenersatzforderung der Beklagten vollumfänglich gutzuheissen. Der Rechtsvorschlag ist antragsgemäss zu beseitigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Sowohl die Festsetzung der Gerichtsgebühr als auch die Festsetzung der Parteienentschädigung richten sich in erster Linie nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG; § 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Vorliegend beträgt er CHF 50'000.— (act. 1 N 8), woraus eine ordentliche Gerichtsgebühr von CHF 5'600.— resultiert. Die Bearbeitung des vorliegenden Falls gestaltete sich aufgrund zahlreicher Eingaben

der Beklagten und daraus folgender Abklärungen als zeitaufwändig. Zudem wurden an der Hauptverhandlung vom 21. September 2018 auf Wunsch der Parteien mehrstündige Vergleichsgespräche geführt. Dies rechtfertigt eine Erhöhung der Gerichtsgebühr um einen Drittel auf CHF 7'500.– (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Die Gerichtsgebühr ist ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen und vorab aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 111 Abs. 2 ZPO). Bei der Festsetzung der Parteientschädigung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass ein zweiter Schriftenwechsel und mehrstündige Vergleichsgespräche durchgeführt wurde. Dies führt in Anwendung der §§ 4 und 11 AnwGebV zu einer Parteientschädigung in der Höhe von rund CHF 10'500.– (3/2 der Grundgebühr). Die Kläger behaupteten keine für die Zusprechung der Mehrwertsteuer erforderlichen, aussergewöhnlichen Umstände (vgl. Urteil BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5). Daher ist ihnen die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern CHF 50'000.– nebst Zins von 5 % seit 17. August 2015 zu bezahlen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Zürich 7 wird im Umfang von CHF 50'000.– nebst Zins von 5 % seit 17. August 2015 aufgehoben.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 7'500.–.
4. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt und vorab aus dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird den Klägern das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
Die nicht gedeckten Kosten werden direkt von der Beklagten nachgefordert.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 10'500.– zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 48.
7. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 50'000.—.

Zürich, 25. Oktober 2018

Handelsgericht des Kantons Zürich

Präsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. George Daetwyler

Dr. Moritz Vischer