

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB110050-O/U_V8.doc
(damit vereinigt LB110055-O)

Mitwirkend: Oberrichter Dr. R. Klopfer, Vorsitzender, Oberrichterin Dr. M. Schaf-
fitz und Oberrichter Dr. M. Kriech sowie Gerichtsschreiber lic. iur.
S. Clausen

Urteil vom 14. Mai 2012

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Kläger und Berufungsbeklagte

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

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf, II. Abteilung, vom
14. Juli 2011 (CG090025)**

Rechtsbegehren:

"1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, den Klägern CHF 91'747.95 zuzüglich Zins von 5% auf

- CHF 13'058.75 seit 8. Februar 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 516.50 seit 2. Mai 2008 (D. _____)
- CHF 650.00 seit 1. Juli 2008 (D. _____)
- CHF 17'936.70 seit 23. Juli 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 1'448.00 seit 1. September 2008 (E. _____ AG)
- CHF 4'365.00 seit 1. Oktober 2008 (Gemeinde F. _____)
- CHF 5'498.35 seit 1. Oktober 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 687.90 seit 1. Oktober 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 3'981.20 seit 24. Oktober 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 97.55 seit 3. November 2008 (E. _____ AG)
- CHF 22'244.70 seit 15. Dezember 2008 (Honorar des Beklagten)
- CHF 2'660.50 seit 1. April 2009 (G. _____ AG)
- CHF 1'420.30 seit 1. April 2009 (H. _____ AG)
- CHF 3'440.20 seit 1. April 2009 (I. _____ AG)
- CHF 5'350.30 seit 4. Mai 2009 (J. _____ AG)
- CHF 5'227.00 seit 4. Mai 2009 (K. _____ AG)
- CHF 3'165.00 seit 4. Mai 2009 (Ingenieurbüro L. _____)

zu bezahlen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST von 7.6% auf der Prozessentschädigung und CHF 850.-- Weisungskosten, zu Lasten des Beklagten.“

Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf, II. Abteilung, vom 14. Juli 2011:

1. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern zu bezahlen:
CHF 22'244.70 zuzüglich 5% Zins seit 15. Dezember 2008;
CHF 2'660.50 zuzüglich 5% Zins seit 1. April 2009;
CHF 1'420.30 zuzüglich 5% Zins seit 1. April 2009;
CHF 3'440.20 zuzüglich 5% Zins seit 1. April 2009;
CHF 5'350.30 zuzüglich 5% Zins seit 4. Mai 2009;

CHF 5'227.00 zuzüglich 5% Zins seit 4. Mai 2009;
CHF 3'165.00 zuzüglich 5% Zins seit 4. Mai 2009;
Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 8'400 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt.
4. Die Prozessentschädigungen werden wettgeschlagen.
5. (Mitteilung)
6. (Berufung)

Berufungsanträge:

Im Proz.Nr. LB110050

des Beklagten (Urk. 51):

"1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf, 2. Abteilung, vom 14. Juli 2011 sei in den Dispositiv-Punkten 1 - 4 aufzuheben und es sei die Klage vollumfänglich abzuweisen.

2. Die Gerichtskosten beider Instanzen seien den Klägern aufzuerlegen. Diese seien ausserdem zu verpflichten, dem Beklagten für beide Instanzen eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen,

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren, zuzüglich Mehrwertsteuer, zulasten der Kläger und Appellaten."

der Kläger (Urk. 56):

"1. Die Berufung des Beklagten (Berufungskläger) gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 14. Juli 2011 (Geschäfts-Nr. : CG090025-D/U) sei vollumfänglich abzuweisen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer auf der Prozessentschädigung, für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren zu Lasten des Berufungsklägers."

Im Proz.Nr. LB110055

der Kläger (Urk. 60/51) :

" 1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 14. Juli 2011 (Geschäfts-Nr. : CG090025-D/U) bezüglich Ziff. 1, insoweit die Klage abgewiesen wird, sowie bezüglich Ziff. 3 und Ziff. 4 aufzuheben.

2. Die Klage sei vollumfänglich gutzuheissen.

3. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 14. Juli 2011 (Geschäfts-Nr. : CG090025-D/U) aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer auf der Prozessentschädigung, für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren zu Lasten des Berufungsbeklagten."

des Beklagten (Urk. 60/60) :

"1. Es sei die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 14. Juli 2011 vollumfänglich abzuweisen.

2. Die Gerichtskosten beider Instanzen seien den Klägern aufzuerlegen. Diese seien ausserdem zu verpflichten, dem Beklagten für beide Instanzen eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen,

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren, zuzüglich Mehrwertsteuer, zulasten der Kläger und Appellaten."

Erwägungen:

I.

Am 6. Oktober 2009 machten die Kläger beim Bezirksgericht Dielsdorf das vorliegende Verfahren über eine Forderung von Fr. 91'747.95 nebst Zins rechtshängig, mit welchem sie im Zusammenhang mit dem geplanten und gescheiterten Bau eines Einfamilienhauses alle an den Beklagten geleisteten Honorare für Architekturleistungen zurückverlangen sowie Schadenersatz für weitere unnütz gewordene Auslagen fordern. Nach Durchführung des Schriftenwechsels erliess das Bezirksgericht Dielsdorf am 14. Juli 2011 das Urteil, mit welchem es die Klage im Teilbetrag von Fr. 43'508.- nebst Zins guthiess bzw. im Mehrbetrag (Fr. 48'239.95 nebst Zins) abwies.

Gegen dieses Urteil erhob der Beklagte am 13. September 2011 rechtzeitig Berufung mit dem Antrag auf vollumfängliche Klageabweisung, welche als Prozess-Nr.

LB110050-O bei der Berufungsinstanz angelegt wurde (Urk. 51). Nach Leistung einer Prozesskaution von Fr. 5'000.- durch den Beklagten wurde den Klägern Frist zur Beantwortung der Berufung angesetzt, welche Antwort fristgerecht am 6. Januar 2012 erging (Urk. 56).

Gegen das Urteil vom 14. Juli 2011 erhoben auch die Kläger am 14. September 2011 rechtzeitig Berufung mit dem Antrag auf vollumfängliche Gutheissung der Klage (Urk. 60/51). Nach Leistung des eingeforderten Prozesskostenvorschusses von Fr. 5'400.- wurde der Beklagte zur Beantwortung der klägerischen Berufung aufgefordert, welche Antwort am 28. Dezember 2011 fristgerecht erging (Urk. 60/60). Die Berufung der Kläger wurde zunächst als Prozess-Nr. LB110055-O bei der Berufungsinstanz angelegt. Da sich beide Berufungen gegen dasselbe Urteil richten und ihr Ausgang in wesentlichen Teilen vom Entscheid derselben Grundsatfrage abhängt, wurden die beiden Berufungsverfahren mit Beschluss vom 3. April 2012 unter der Prozess-Nr. LB110050-O vereinigt und die Akten des Verfahrens LB110055-O als Urk. 60/1-61 in die Akten von Prozess-Nr. LB110050-O integriert. Gleichzeitig mit dem Beschluss betreffend Vereinigung der beiden Berufungsverfahren wurden die jeweiligen Berufungsantworten der jeweiligen Gegenpartei zur Kenntnisnahme zugestellt.

Auf das vorliegende Berufungsverfahren kommen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung zur Anwendung. Danach sind im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel grundsätzlich ausgeschlossen, vorbehaltlich der Ausnahmesituationen gemäss Art. 317 ZPO. Da vorliegend keine solche Ausnahmesituation vorliegt und allfällige in den Berufungsantworten enthaltene Noven unbeachtlich wären, erübrigten sich nach Vorliegen der Berufungsantworten prozessuale Weiterungen, und das Verfahren erweist sich als spruchreif.

Infolge der beidseitigen Parteirollen als Berufungskläger und Berufungsbeklagte werden die Parteien nachfolgend nach ihrer erstinstanzlichen Parteirolle als Kläger und Beklagter bezeichnet.

II.

1. Der Beklagte plante im Auftrag der Kläger die Erstellung eines Einfamilienhauses auf deren Grundstück in F. _____. Der Beklagte erstellte im November 2007 ein erstes Vorprojekt, welches in der Folge verschiedene Änderungen erfuhr und im Juli 2008 Grundlage für das Baugesuch an die Gemeinde F. _____ bildete. Bereits bei der Ausarbeitung des 1. Vorprojekts hatte der Kläger eine grobe Kostenschätzung anhand des Kubikmeterinhaltes des Hauses erstellt und die mutmasslichen Erstellungskosten auf Fr. 1'000'000.- beziffert. Diese Summe erfuhr in der Folge noch verschiedene Korrekturen. Die letzte Kostenschätzung vom 8. Februar 2008, basierend auf dem Vorprojekt zu dem später auch zur Bewilligung eingereichten Projekt, belief sich einschliesslich aller Honorare auf Fr. 1'235'000.-. Am 21. August 2008 unterzeichneten die Parteien einen Einzelplanervertrag, in dem die Kläger dem Beklagten den Auftrag zur Projektierung, Planung und Realisierung des Einfamilienhauses erteilten. Im Sinne Allgemeiner Geschäftsbedingungen wurde die Anwendbarkeit der SIA Ordnung 102, Ausgabe 2003, vereinbart. Zur Genauigkeit der Kosteninformation wurde sodann unter Punkt 7 des Einzelplanervertrages noch ausdrücklich auf das Besprechungsprotokoll der Parteien vom 8. Februar 2008 hingewiesen, worin eine maximale Bausumme von Fr. 1'235'000.- festgehalten worden war. Weiter wurde in diesem Vertragspunkt 7 festgehalten, dass nach Abschluss der Projektierung und der Ausschreibung der Arbeiten für die Kosteninformation eine Genauigkeit von +/- 5% gelten solle, alles unter Vorbehalt von Kostensteigerungen/oder -minderungen infolge Änderungs- und Anpassungswünschen der Auftraggeber (Urk. 5/3). In Ergänzung zum Hauptdokument des Einzelplanervertrages bzw. als dessen Bestimmungen vorgehend vereinbarten die Parteien sodann in einem separaten Dokument als besondere Bedingung, dass die Baukosten von Fr. 1'235'000.- anhand des Rauminhaltes geschätzt worden seien und die effektiven Kosten aufgrund des detaillierten Konstruktions- und Ausbaubeschriebes mit vollständiger Material- und Ausstattungswahl ermittelt würden. Anschliessend findet sich unter dem Stichwort "Genauigkeit der Kosteninformation/Kostendach/Maximale Bausumme" die Verpflichtung beider Parteien, im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Kompetenzen ihren Beitrag zu leisten, dass das Kostendach von Fr. 1'235'000.- eingehalten werden könne, bzw. - nach dem Vorliegen des Ergebnisses der detaillierten Ausschreibung - gemein-

sam geeignete Sparmassnahmen vorzunehmen, dass die angestrebte maximale Bausumme von Fr. 1'235'000.- eingehalten werden könne (Urk. 5/18).

Nach Abschluss dieses Vertrages holte der Beklagte u.a. die Offerten für die zu vergebenden Bauarbeiten und die Ausstattung des Hauses ein. Die Zusammenstellung der Offerten in einer 1. Rohfassung des Kostenvoranschlages vom 12. Januar 2009 ergab Erstellungskosten einschliesslich der diversen Planerhonorare von Fr. 2'148'980.- (Urk. 11/43.1). Gemäss Darstellung des Beklagten in der vorinstanzlichen Klageantwort (Urk. 8) trafen sich die von der Kostenhöhe völlig überraschten Kläger am 23. Januar 2009 mit dem Beklagten u.a. zur Besprechung dieses ersten Kostenvoranschlages. Dabei äusserte sich der Beklagte dahin, dass mit drastischen Massnahmen Fr. 500'000.- eingespart werden könnten und dass nach einer kritischen Prüfung und Bereinigung der Offerten um Skonti und Rabatte sowie unter Berücksichtigung der in den Ausmassen der Ausschreibung einkalkulierten Reserve von 5% weitere Einsparungen möglich seien. Die Parteien vereinbarten, sich Überlegungen zum Sparpotential zu machen. Ein weiteres Treffen der Parteien am 26. Januar 2009 verlief ohne konkretes Resultat hinsichtlich möglicher Einsparungen und ohne dass konkrete Sparvorschläge diskutiert wurden. Der Beklagte versprach, in den Offerten enthaltene Sparmöglichkeiten zu prüfen, und er riet den Klägern, allenfalls eine Kombination des Projektes mit einem ...-Haus (Fertighaus in Systembauweise) als mögliche Kostensenkungsmassnahme zu prüfen. Bereits am 27. Januar 2009 erstellte der Beklagte eine Auflistung mit möglichen Vereinfachungen des Hauses und unter Verzicht auf gewisse Bauteile und kostenträchtige Ausstattungen. Er eruierte damit ein Sparpotential von Fr. 521'458.- (Urk. 11/46), worüber er die Kläger am 3. Februar 2009 telefonisch informierte. Die Kläger teilten ihm indessen mit, dass dieses Sparpotential ungenügend sei und dass sich zwischenzeitlich ein erfolgversprechendes Projekt für ein ...-Haus ergeben habe, für welches aber die bisherigen Arbeiten des Beklagten nicht verwendbar seien. Der Beklagte solle daher seine Arbeit einstellen. Sie setzten ihm gleichentags schriftlich eine Frist bis zum 6. Februar 2009 an zur schriftlichen Bestätigung, dass das Projekt zu Kosten von Fr. 1'235'000.- allenfalls doch noch realisiert werden könne; andernfalls müsse das Projekt als definitiv gescheitert betrachtet werden (Urk. 11/4). Eine solche Zu-

sicherung gab der Beklagte in seinem Antwortbrief vom 5. Februar 2009 nicht ab, sondern er verwies in allgemeiner Form auf die vereinbarte Mitwirkungspflicht der Kläger zur Eruiierung von Sparmassnahmen, verwies auf 5 konkrete Positionen mit Einsparpotential, wo die Kläger übertrieben teure Ausstattungen gewünscht hätten, und er wies erneut darauf hin, dass bei einer Bereinigung der Offerten betreffend Ausmass, Skonti und Rabatte weitere Einsparungen möglich seien; für deren Eruiierung benötige er aber mehr Zeit (Urk. 11/5). Am 5. März 2009 liessen die Kläger dem Beklagten über ihren Anwalt mitteilen, dass der Beklagte durch Nichteinhaltung des vereinbarten Kostendachs den Vertrag verletzt habe und daher kein Honorar beanspruchen könne, und forderten das bereits bezahlte Honorar im Betrag von Fr. 64'373.80 zurück (Urk. 11/6). Obwohl nach aufgelöstem Vertragsverhältnis nicht mehr relevant, erstellte der Beklagte in der Folge für sich weitere Kostenkalkulationen aufgrund von Sparmöglichkeiten. In einem vom 22. März 2009 datierten Papier eruierte er eine im Ausmass und in den möglichen Skonti und Rabatten liegende Einsparung von Fr. 62'000.-; zusätzlich zu den früher angesprochenen Verzichten und Vereinfachungen am Projekt kam er damit auf eine Endsumme von Fr. 1'372'459.- (Urk. 11/48.1). In einer weiteren internen Skizze unter Zugrundelegung weiterer Verzichte eruierte der Beklagte am 7. Dezember 2009 eine Endsumme von Fr. 1'295'731.- (Urk. 11/48.3).

Am 24. April 2009 leiteten die Kläger das Sühnverfahren über eine Forderung von Fr. 181'000.- bei der zuständigen Friedensrichterin ein, welche Forderung sie mit der gerichtlichen Klagebegründung auf Fr. 91'747.95 reduzierten. Dieser Klagebetrag umfasst einerseits die Rückforderung der an den Beklagten bezahlten Honorare von Fr. 63'407.60 und andererseits die an Dritte im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bezahlten Honorare sowie die Kosten der Baubewilligung von insgesamt Fr. 28'340.35 (Urk. 1, Urk. 3).

2. In ihrem Urteil vom 14. Juli 2011 erwog die Vorinstanz, die Parteien hätten im Einzelplanervertrag vom 21. August 2008 eine maximale Baukostensumme von Fr. 1'235'000.- vereinbart. Dieses Kostenziel hätte der Beklagte während der gesamten Planung im Auge haben und als Fachmann die Kläger hinsichtlich ihrer übersteigenden Wünsche abmahnen müssen, was aber nicht oder höchstens punktuell geschehen sei. Er habe vielmehr alle Ausbauwünsche der Kläger aus-

geschrieben und offerieren lassen im Wissen darum, dass sie mit dieser Baukostensumme nicht realisierbar seien. Schliesslich habe er den Klägern eine 1. Rohfassung des definitiven Kostenvoranschlags von Fr. 2'148'980.70 präsentiert, welcher 80% über der vereinbarten Maximalsumme gelegen habe und welcher von den Klägern nicht bloss verlangt habe, auf einzelne Wünsche zurückzukommen, sondern mehr oder weniger mit der gesamten Detailplanung noch einmal von vorne zu beginnen. Einen solchen planerischen Leerlauf hätte der Beklagte verhindern müssen und eine solche Planung und Ausschreibung könne nicht mehr als vertragskonform gelten. Der Beklagte habe damit seine Pflichten bei der Projektierung grundlegend verletzt. Die Auflösung des Vertrages durch die Kläger infolge des Vertrauensverlustes in den Beklagten sei nachvollziehbar und könne nicht als Vertragsverletzung der Kläger ihrerseits gelten, namentlich nicht als Verletzung der in den besonderen Vereinbarungen zu Punkt 7 des Einzelplanervertrages festgelegten Pflicht zur Mitwirkung bei Sparmassnahmen.

Als Folge dieser Vertragspflichtverletzung durch den Kläger billigte die Vorinstanz dem Beklagten ein Honorar nur für jene Teilleistungen zu, welche er mängelfrei erbracht habe, nämlich die Erarbeitung des Vorprojektes samt Kostenschätzung, die Erarbeitung des Bauprojekts (exklusive Detailstudien und Kostenvoranschlag) sowie die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. Das Honorar dafür bezifferte die Vorinstanz in Anwendung der Leistungstabelle für die Honorarberechnung nach SIA mit 24,5 Prozenten des Gesamthonorars bzw. Fr. 36'700.-, gestand indessen dem Beklagten die konkret auf diese Positionen entfallenden und bezahlten Rechnungen einschliesslich Spesen vom 20.12.2007, 4.7.2008 und 15.9.2008 im Gesamtbetrag von Fr. 41'162.90 zu. Diese Arbeiten seien durch die Kläger weiterhin verwendbar gewesen bzw. trotz des Verzichts auf die weitere Verwendung wegen des Wechsels zu einem ...-Haus zu entschädigen. Die weiteren am 17. November 2008 mit Fr. 22'244.70 in Rechnung gestellten und bezahlten Arbeiten habe der Beklagte hingegen mangelhaft erbracht, ein Honorar dafür sei nicht geschuldet bzw. den Klägern zurückzuerstatten.

Weiter erwog die Vorinstanz, dass der Beklagte grundsätzlich auch Ersatz des weiteren Schadens schulde, der aus den Zahlungen an Dritte im Zusammenhang mit dem Bauprojekt und der verschuldet fehlerhaften Erfüllung während der Aus-

schreibungsphase resultiere. Darunter fallen gemäss Vorinstanz die Rechnungen der G. _____ AG für die bauphysikalischen Berechnungen mit Wärmedämmnachweis, der H. _____ AG für die statischen Berechnungen und Dimensionierungen im Holzbau, der I. _____ AG für die sanitären Ingenieurarbeiten, der J. _____ AG für die Bauingenieurleistungen, der K. _____ AG für die Elektroplanung sowie des Ingenieurbüros L. _____ für das Ausarbeiten der Submissionsunterlagen für die Heizung. Wegen den völlig aus dem Ruder gelaufenen Kosten wären komplett neue Ausschreibungspläne zu erstellen gewesen und diese Arbeiten im Gesamtrechnungsbetrag von Fr. 21'263.30 wären vollständig zu wiederholen gewesen und daher für die Kläger nutzlos. Hingegen ständen die Kosten für den Beizug eines Beraters für den Abschluss des Einzelplanervertrages durch die Kläger sowie die Kosten für das Bauprofil und die Baubewilligung in keinem Zusammenhang mit der späteren Vertragsverletzung und könnten dem Beklagten nicht belastet werden.

Diese Erwägungen führten zur teilweisen Klageguteheissung im Gesamtbetrag von Fr. 43'508.- nebst Zinsen (Urk. 24).

3. Im Berufungsverfahren beantragt der Beklagte die vollumfängliche Abweisung der klägerischen Forderungen auf Honorarrückzahlung und Schadenersatz für Zahlungen an Dritte, soweit diese von der Vorinstanz gutgeheissen wurden. Zusammengefasst stellt sich der Beklagte vor Vorinstanz wie im Berufungsverfahren auf den Standpunkt, die Parteien seien bezüglich der Kostenermittlung so vorgegangen, dass anhand des Bauvolumens und von Erfahrungswerten für einen mittleren Ausbaustandard zunächst eine grobe pauschale Kostenschätzung erfolgt sei und dass für die genaue Kostenermittlung das Ergebnis der Ausschreibung abgewartet werden sollte; im Gegenzug sei aber die gemeinsame Pflicht zum Treffen der geeigneten Sparmassnahmen vereinbart worden, falls das Ergebnis der Ausschreibung die angestrebte maximale Bausumme von Fr. 1'235'000.- übersteigen sollte. Selbst für die derart nach erfolgter Submission ermittelten Kosten sei sodann in Punkt 7 des Vertrages noch eine Toleranz von +/- 5% zur vorgesehenen Bausumme von Fr. 1'235'000.- vereinbart und eine Kostenüberschreitung aufgrund von Zusatzwünschen der Kläger vorbehalten worden. Die im Protokoll vom 8. Februar 2008 und in den besonderen Vereinbarungen

festgehaltenen Fr. 1'235'000.- seien nicht als Garantie für Baukosten oder als verbindliche Kostenzusage in dieser Höhe zu verstehen, sondern als Baukostenschätzung. Aufgrund dieses Vorgehens seien von allem Anfang an und unabhängig von allfälligen späteren Sparmassnahmen infolge einer Budgetüberschreitung auch Kosten für die Planungs- und Ingenieurarbeiten Dritter angefallen. Ein planerischer Leerlauf liege diesbezüglich nicht vor.

Die sich nach der Ausschreibung ergebende Kostenüberschreitung sei sodann auf exzessive und luxuriöse Ausstattungswünsche der Kläger zurückzuführen gewesen, die diese teilweise selbständig und ohne Mitwirkung oder Beratung des Beklagten getroffen bzw. ihm entsprechende Vorgaben für die Submission gemacht hätten. Es habe im Ermessen der Kläger gelegen, welche Ausstattungs- und Ausbauvarianten sie sich offerieren lassen wollten; im Wissen um das vereinbarte Vorgehen habe der Beklagte darauf vertrauen dürfen, dass sich die Kläger in der Tendenz am gesetzten Budgetrahmen orientieren würden. Die daraus resultierende Konsequenz der deutlichen Überschreitung des Budgetrahmens könne nicht dem Beklagten angelastet werden. Auch Laien besäßen das nötige Urteilsvermögen zur Abschätzung der Kosten des gewählten Ausbaustandards. Wo möglich habe er die Kläger aber durchaus auf die hohen Kosten aufmerksam gemacht, so bei den SkyFrame-Fenstern, den elektrischen Installationen und den sanitären Ausstattungen. Allein bei diesen Positionen wären Einsparungen gegenüber der ersten Rohfassung des Kostenvoranschlags vom 16. Januar 2009 von Fr. 200'000.- bzw. Fr. 135'000.- möglich gewesen. Die Verantwortung dafür, dass es anschliessend nicht zu einer Reduktion der Kosten gekommen sei, liege allein bei den Klägern. Sie hätten sich auf das vereinbarte Vorgehen zur Kostenreduktion nicht eingelassen und auch dem Beklagten die dafür nötige Zeit nicht eingeräumt. Ohne Einbusse von Wohnqualität habe er den Klägern in einem ersten Anlauf bereits am 23. Januar 2009 Einsparungen von Fr. 521'000.- aufgezeigt, und weiteres Sparpotential habe in den Offerten gelegen. Selbst ohne die Mithilfe der Kläger und unter Beibehaltung der Substanz des Gebäudes wären letztlich Einsparungen von insgesamt Fr. 776'500.- bis Fr. 853'249.- möglich gewesen. Dafür hätte es höchstens gewisser Plananpassungen bedurft, nicht aber einer eigentlichen Umplanung. Unter diesen Umständen seien es die Kläger ge-

wesen, welche den Vertrag durch Kooperationsverweigerung verletzt hätten, und der Beklagte habe Anspruch auf volle Vergütung der bis zur Vertragsauflösung und fehlerfrei erbrachten Leistungen.

Die von der Vorinstanz als nicht entschädigungsberechtigt bezeichnete Rechnung vom 7. November 2008 über Fr. 22'244.70 habe die Erstellung der provisorischen Ausführungspläne beinhaltet, welche für das Einholen der Offerten nötig gewesen seien und welche überhaupt erst die geforderte Ermittlung der Kostengenauigkeit von +/- 5% ermöglicht hätten. Allein aus diesen Plänen hätten noch keine höheren Baukosten resultiert bzw. die möglichen Sparmassnahmen hätten keine grösseren Änderungen dieser Pläne oder der Submissionsunterlagen erfordert. Die Planungsarbeiten seien für die Kläger brauchbar gewesen, sogar für den Bau eines ...-Hauses. In gleicher Weise seien auch die Spezialistenpläne nötig gewesen, um überhaupt das Submissionsverfahren durchführen und Offerten einholen zu können bzw. um - beim Wärmedämmnachweis - überhaupt eine Baubewilligung zu erhalten. Diese seien unabhängig von der Ausstattungsauswahl angefallen und hätten bei einer nachträglichen Wahl einer kostengünstigeren Ausstattung nicht wiederholt werden müssen. Seien diese Pläne in jedem Fall brauchbar und nötig gewesen, hätten die Kläger diese - entgegen der Vorinstanz - zu bezahlen bzw. der Beklagte schulde für diese Kosten von Fr. 21'263.30 keinen Ersatz (Urk. 20, Urk. 51, Urk. 60/60).

4. Die Kläger fordern im Berufungsverfahren die vollumfängliche Gutheissung ihrer Forderungen auf Rückerstattung des gesamten Honorars und aller an Dritte im Zusammenhang mit dem gescheiterten Bauvorhaben geleisteten Zahlungen. Zusammengefasst stellen sich die Kläger im Berufungsverfahren, wie bereits vor Vorinstanz, auf den Standpunkt, dass die Parteien von Anfang an eine garantierte maximale Bausumme bzw. ein Kostendach von Fr. 1'235'000.- vereinbart gehabt hätten. Die gleichzeitig vereinbarte Kostentoleranz von +/- 5% gegenüber dem Kostenergebnis der Submission wäre daher nur zum Tragen gekommen, falls dieses Ergebnis unter der Summe von Fr. 1'235'000.- gelegen hätte. Die Kostenüberschreitung von 75% nach dem Ausschreibungsergebnis habe diese Toleranz aber ohnehin weit überschritten. Eine grundlegende Umgestaltung der Pläne und Skizzen nach Fixierung der Bausumme sei nicht erfolgt; jedenfalls habe es der

Beklagte nicht für nötig befunden, die Bausumme dafür anzupassen. Weiter wäre es die Pflicht des fachkundigen Beklagten gewesen, die Kläger während des Ausschreibungsverfahrens laufend über die zu erwartenden Kosten bzw. die Vereinbarkeit ihrer Ausstattungswünsche mit dem Kostenrahmen zu informieren, statt unkritisch alle Wünsche zu übernehmen, welche offensichtlich im vereinbarten Kostenrahmen gar nie hätten realisiert werden können. Die Kläger als Laien hätten die Kosten ihrer Ausstattungswünsche nicht abschätzen können. Eine Abmahnung sei aber, die SkyFrame-Fenster ausgenommen, nicht erfolgt. Der Beklagte habe stets die Übersicht über die Kosten der gewählten Ausstattungen gehabt, da er die Submissionsunterlagen vorbereitet und die Offerten eingeholt habe; die Kläger hätten nicht selbständig oder ohne sein Wissen darüber entschieden oder ihm gar diesbezügliche Vorgaben gemacht. Auf die Vergabe der Planungsarbeiten an externe Fachplaner und deren Kosten hätten die Kläger sodann ohnehin keinen Einfluss gehabt.

Die Kläger bestreiten, dass mit der Korrektur einiger weniger Positionen Einsparungen von Fr. 450'000.- möglich gewesen wären. Solche habe der Beklage nie substantiiert aufgezeigt und allein damit hätte das Kostendach auch nicht eingehalten werden können. Selbst die im Verlaufe des Prozesses aufgezeigten Einsparmöglichkeiten hätten nicht genügt, um das Kostendach einzuhalten, zumal der Kostenvoranschlag vom 12. Januar 2009 noch nicht einmal vollständig gewesen sei. Vielmehr habe der Beklagte im Januar/Februar 2009 stets erklärt, dass er selbst nicht wisse, wie die Kostenüberschreitung zustande gekommen sei, und er definitiv keine Lösung sehe, Fr. 900'000.- bzw. mehr als Fr. 400'000.- bis Fr. 500'000.- einzusparen bzw. das Bauvorhaben innerhalb der Bausumme von Fr. 1'235'000.- zu realisieren. Die Kläger selber hätten das auch nicht beurteilen können und das Vertrauen in den Beklagten und das Projekt definitiv verloren. Mit der Fristansetzung gemäss ihrem Brief vom 3. Februar 2009 hätten sie nur eine grundsätzliche Erklärung zur Realisierbarkeit verlangt, nicht konkrete Einsparungsvorschläge. In diesem Sinne sei die Frist durchaus realistisch gewesen. Das Projekt und die Vorarbeiten des Beklagten für das gescheiterte Bauvorhaben seien für die Kläger insgesamt unbrauchbar gewesen, auch wenn gewisse Teilleistungen für sich allenfalls korrekt erbracht worden seien. Das Projekt wäre auch

mit einer neuen Ausschreibung mit günstigeren Materialien und günstigerer Ausstattung nicht zu retten gewesen. Daher schuldeten die Kläger dem Beklagten ganz grundsätzlich kein Honorar. Umgekehrt habe der Beklagte Schadenersatz zu leisten für alle bezahlten und unnützen Aufwendungen Dritter, u.a. für die Fachplaner. Diese Leistungen seien spezifisch für das vom Beklagten geplante Projekt erbracht worden, für ein Projekt zu Fr. 1'235'000.- grundsätzlich nicht brauchbar gewesen und, trotz entsprechender Prüfung, auch für das später realisierte ...-Haus weder brauchbar gewesen noch tatsächlich verwendet worden. Zum ersatzpflichtigen Schaden gehöre - entgegen der Vorinstanz - auch das Honorar von Dr. DA._____, welcher die Kläger beim Abschluss des Architekturvertrages beraten und dessen Angemessenheit geprüft habe. Zum ersatzpflichtigen Schaden gehörten - entgegen der Vorinstanz - auch die Kosten für das Baubewilligungsverfahren (Gebühren, Bauprofil), da das später realisierte neue Projekt erneut habe ausgesteckt und bewilligt werden müssen. Dieser Aufwand sei retropektiv wertlos geworden (Urk. 1, Urk. 16, Urk. 56, Urk. 60/51).

III.

1. Die Vorinstanz hat das Vertragsverhältnis der Parteien über die Architekturleistungen des Beklagten gesamthaft dem Auftragsrecht unterstellt, was im Berufungsverfahren unbestritten geblieben ist. Der Architekturvertrag kann sich allenfalls als gemischtes Vertragsverhältnis aus Elementen des Auftrags und des Werkvertrages präsentieren. Für die Frage der Beendigung des Gesamtvertrages und deren Folgen, um welche es vorliegend geht, sind aber in jedem Fall die Bestimmungen des Auftragsrechtes anwendbar. Auch die laufende Überprüfung der Baukosten mit dem Kostenvoranschlag wird von der Rechtsprechung unter die Sorgfaltspflicht eines Beauftragten gemäss Art. 398 Abs. 2 OR subsumiert (BGE 109 II 466, bestätigt in BGE 127 III 545 sowie BGE 119 II 251; BSK OR I-R.H. Weber, Art. 394 N. 31; P. Gauch, Vom Architekturvertrag, seiner Qualifikation und der SIA 102, in Gauch/Tercier, Das Architektenrecht, 3. A. 1995, Nr. 41). Davon ist auch vorliegend auszugehen, hängt doch die umstrittene Überschreitung der vertraglichen Bausumme von Fr. 1'235'000.- während des Ausschrei-

bungsverfahrens eng mit der vorangegangenen Projektierung sowie der Planung der Ausstattung und Materialwahl zusammen, welche Leistungen nicht werkvertraglicher Natur sind.

Im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht als Beauftragter hat der Architekt gegenüber seinem Auftraggeber zunächst eine Informationspflicht über den Stand der Projektierung und der Bauausführung sowie über die Details der Gestaltung, die für den Bauherrn objektiv oder subjektiv wichtig sind. Insbesondere hat er den Bauherrn auch über die mutmasslichen Baukosten zu informieren. Daneben hat der beauftragte Architekt auch eine Beratungspflicht. Er hat die Bedürfnisse, Vorstellungen und Ideen des Bauherrn zu erfassen, ihm bei der Wahl der geeigneten Massnahmen und Materialien behilflich zu sein, Empfehlungen abzugeben und Vorschläge zu unterbreiten, damit der Bauherr in voller Kenntnis der Sachlage und Konsequenzen seine Entscheide treffen kann. Als Folge der Beratungspflicht und seiner Fachkunde hat der Architekt eine Abmahnungspflicht. Er hat unaufgefordert und mit der nötigen Klarheit bautechnisch oder wirtschaftlich unzweckmässige Weisungen des Bauherrn abzumahnern, d.h. den Bauherrn diesbezüglich aufzuklären und ihm abzuraten, an den Weisungen festzuhalten (R. Schumacher, Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in Gauch/Tercier, Das Architektenrecht, 3. A. 1995, Nr. 441ff; H. Zehnder, Die Haftung des Architekten für die Überschreitung seines Kostenvoranschlages, Diss. Freiburg 1993, S. 51). Ausfluss der erwähnten Pflichten ist u.a. die laufende Kostenkontrolle und insbesondere die Beachtung einer vorgegebenen Kostenlimite. Erkennt der Architekt, dass das Bauvorhaben innerhalb der vereinbarten Kostenlimite nicht realisierbar ist, so hat er den Bauherrn sofort darüber zu informieren und darf die Auftragsausführung nicht unter Missachtung der Weisung fortsetzen. Von dieser Pflicht entlasten kann er sich nicht mit dem Hinweis, in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn hätte er dann schon versucht, die Gebäudekosten auf die festgesetzte Limite herabzudrücken (BGE 108 II 197). Verteuernde Abänderungswünsche des Bauherrn entlasten den Architekten von der Haftung wegen Kostenüberschreitung vielmehr nur dann, wenn er den Bauherrn rechtzeitig und unmissverständlich über die Überschreitung aufklärt. Der Architekt darf nicht voraussetzen, dass der Bauherr von sich aus sich allfälliger Mehrkosten bewusst ist bzw. dass er weiss, ob der Verge-

bungsentscheid im Rahmen der Kostenprognose liegt oder zu einer Kostenüberschreitung führt. Denn häufig ist der unerfahrene Bauherr im guten Glauben, seine Wünsche würden nur der Konkretisierung des Bauwerkes dienen, besonders wenn er ohne Hinweis auf Kostenfolgen um seine Wünsche bzw. Weisungen gebeten wird (Schumacher, a.a.O., Nr. 725ff, insbesondere Nr. 753f).

Die infolge einer Sorgfaltspflichtverletzung nicht richtige Auftragserfüllung kann zunächst zu einer Honorarminderung oder einem Honorarverlust führen. Sind nur einzelne Teilleistungen des Gesamtauftrages mangelhaft erfüllt worden, erfolgt in der Regel nur eine anteilmässige Reduktion des Honorars. Richtlinie für eine Honorarreduktion ist, wie weit die erbrachten Arbeiten für das später tatsächlich realisierte Bauvorhaben nützlich sind. Ist hingegen das Ergebnis der Leistungen des Architekten für den Bauherrn gänzlich unbrauchbar, wenn sich beispielsweise das Projekt nicht an die Kostenlimite hält und mangels genügender Geldmittel daher nicht realisierbar ist, so verliert der Architekt jeglichen Vergütungsanspruch (BK Fellmann, Art. 394 OR N 540; Zehnder, a.a.O. S. 34). Der von den Parteien zitierte Obergerichtsentscheid vom 9. März 2009 (Geschäfts-Nr. LB090017) besagt nichts anderes. Auch hier hat das Obergericht für die Frage der Honorarminderung darauf abgestellt, wie weit die Leistungen des beauftragten Architekten mängelfrei waren und wie weit die mängelfrei erbrachten Leistungen für das später von neuen Architekten tatsächlich ausgeführte und abgeänderte Bauvorhaben nützlich waren.

Zusätzlich zu Honorarminderung oder -verlust hat der Architekt bei einem Verschulden überdies für den Schaden aufzukommen, der dem Bauherrn während bzw. infolge der unsorgfältigen oder unnützen Projektierung erwächst, weil er im Vertrauen z.B. auf den Kostenvoranschlag nachteilige Dispositionen vornimmt oder auf das Bauvorhaben nicht überhaupt verzichtet. Zeigt sich bei der Ausschreibung der Arbeiten, dass der Voranschlag zu ungenau ist, und führt dies zum Verzicht auf die Weiterführung des Bauvorhabens, besteht der Schaden darin, dass der Bauherr nicht schon unmittelbar nach Vorlage des Kostenvoranschlages verzichtet hat und zwischenzeitlich Kosten für Planungsarbeiten angefallen und nunmehr nutzlos geworden sind (Zehnder, a.a.O. S. 94, 97, 106). Diese Folgen treten auch dann ein, wenn der Bauherr als Auftraggeber wegen der Sorg-

faltspflichtverletzung den Vertrag gemäss Art. 404 OR widerruft (Schumacher, a.a.O. Nr. 605ff, Nr. 615, Nr. 780; BSK OR I-Weber, Art. 394 N 43; BK Fellmann, Art. 394 OR N 533).

2. Hinsichtlich der voraussichtlichen Baukosten haben die Parteien in Punkt 7 des Einzelplanervertrags vom 21. August 2008 unter dem Titel "Genauigkeit der Kosteninformation" festgehalten, dass gemäss Besprechung vom 8. Februar 2008 und basierend auf dem revidierten Vorprojekt 1 als Vorgabe eine maximale Bausumme von Fr. 1'235'000.- gelte und dass nach der Ausschreibung der Arbeiten für die Kosteninformation eine Genauigkeit von +/- 5% gelte. In Ergänzung dieser Kostenklausel vereinbarten die Parteien als "Besondere Vereinbarung", die Ermittlung der geschätzten Baukosten von Fr. 1'235'000.- basiere auf der Kostenschätzung zum ersten Vorprojekt und im Wesentlichen auf dem Rauminhalt. Die maximale Bausumme sei anlässlich der Besprechung vom 8.2.2008 und nach Revision des 1. Vorprojekts vereinbart worden. Die Ermittlung der effektiv zu erwartenden Baukosten erfolge aufgrund eines detaillierten Konstruktions- und Ausbaubeschriebes. Zur Einhaltung des vereinbarten Kostendachs bzw. der maximalen Bausumme von Fr. 1'235'000.- im Falle des Übersteigens durch das Ergebnis der Ausschreibung verpflichteten sich die Parteien zur gemeinsamen Vorname geeigneter Sparmassnahmen. Diese "Besonderen Vereinbarungen" gehen gemäss Punkt 14 des Einzelplanervertrages den dortigen Vereinbarungen bzw. dem dortigen Punkt 7 vor (Urk. 5/3+18).

Zurecht hat die Vorinstanz diese Abmachungen als Vereinbarung eines Kostendaches bzw. einer Kostenlimite qualifiziert. Dafür spricht einerseits der Wortlaut der Vereinbarung, welcher ausdrücklich eine maximale Bausumme bzw. ein Kostendach erwähnt. Andererseits verweisen diese Abmachungen auf das Protokoll der Besprechung der Parteien vom 8. Februar 2008. Damals vereinbarten die Parteien, die Anlagekosten sollten die Summe von Fr. 1'265'000.- nicht übersteigen, bzw. nach einer Budgetreduktion um Fr. 30'000.- ergäben sich nunmehr maximale Anlagekosten von Fr. 1'235'000.- (Urk. 5/13). An jener Sitzung hatte auch die Mutter der Klägerin 2 teilgenommen, welche den Bau mitfinanzieren sollte und welche damals den Parteien vorgab, sich bei der weiteren Planung an die Vorgabe dieser Gesamtkosten zu halten (Urk. 8 S. 20). Auch in der gestützt auf diese

Besprechung vom Beklagten verfassten und am 4. Juli 2008 erneuerten Kostenschätzung bezeichnete dieser die Summe von Fr. 1'235'000.- nochmals selber als Kostendach (Urk. 5/16). Die ausdrückliche Vereinbarung eines Kostendachs bzw. einer maximalen Bausumme schliesst nun aber bereits begrifflich eine zusätzliche Kostentoleranz nach oben aus. Der Architekt ist verpflichtet, das Bauwerk zu höchstens diesem Preis zu erstellen (Schumacher, a.a.O., Nr. 736ff). Sodann hatten die Kläger bereits am 8. Februar 2008 klar gemacht, dass die Fr. 1'235'000.- ihre äusserste Kostenlimite war, welche keine Überschreitung zulässt. Wenn im Einzelplanervertrag eine Toleranz von +/- 5% für die Genauigkeit der *Kosteninformation* statuiert wurde, so bezog sich diese auf das Ergebnis der Ausschreibung bzw. den sich daraus ergebenden Kostenvoranschlag und die Prognosen für die voraussichtlichen *tatsächlichen* Baukosten. Damit ist aber nichts gesagt zum maximalen Kostenplafond für das gesamte Bauwerk, der auch nicht durch Toleranzen bzw. Ungenauigkeiten bei den Kostenangaben für die einzelnen Arbeitsgattungen überschritten werden darf. Auch spielt es keine Rolle, dass das Kostendach aufgrund blosser Kostenschätzungen des Beklagten anhand des Kubikinhaltes des Hauses gemäss revidiertem Vorprojekt vereinbart wurde. Dem Beklagten als Fachmann musste dieses Risiko bewusst sein und war es auch (Urk. 8 S. 24, Urk. 20 S. 3ff).

3.1. Der Beklagte hat vor dem bzw. am 8. Februar 2008 die mutmasslichen Baukosten anhand des Rauminhaltes ermittelt. Zuvor war das 1. Vorprojekt aus Kostengründen verkleinert und umgestaltet worden (Urk. 5/12). Der Beklagte hat sich dabei auf die Erfahrungswerte gemäss SIA Norm 116 für einen mittleren bzw. durchschnittlichen Ausbaustandard gestützt (Urk. 5/11, Urk. 20 S. 5, Prot. I S. 13). Die Richtigkeit dieser Kostenkalkulation ist vorliegend unbestritten. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorprojekt Stand 8. Februar 2008 grundsätzlich zum Preis von maximal Fr. 1'235'000.- (allenfalls zuzüglich Fr. 16'000.- für die verbreiterte Garage) bei Einhaltung dieses Standards realisierbar war (Urk. 1 S. 14f, Urk. 8 S. 18).

War damit auch der Projekt- und Ausbaustandard in seinen Grundzügen definiert (mittlerer Standard), so musste sich der Beklagte aufgrund seiner Beratungs- und Informationspflicht bereits bei den unmittelbar nachfolgenden Änderungen des

Vorprojektes grundsätzlich daran orientieren bzw. diese Summe im Auge behalten (so der Beklagte selber in Urk. 20 S. 39). Wenn der Beklagte geltend macht, noch am 8. Februar 2008 im zweiten Teil der Sitzung sowie in den folgenden Monaten seien bereits wieder kostentreibende Abänderungswünsche im Sinne eines teilweisen Rückkommens auf das 1. Vorprojekt geäussert und in die Planung aufgenommen worden, welche innerhalb der Bausumme von Fr. 1'235'000.- keinen Platz gehabt hätten (Urk. 8 S. 20ff, 35; Prot. I S. 12, Urk. 51 S. 9), so hätte er die Kläger entsprechend abmahnen und ihnen die konkreten Mehrkosten aufzeigen und allenfalls eine Anpassung der Kostenschätzung an dieses gehobene Niveau vornehmen müssen. Hier widerspricht sich der Beklagte im Prozess auch, wenn er in der Klageantwort und auch in der Duplik den Klägern kostenerhöhende Änderungswünsche nach dem 8. Februar 2008 vorwirft und sogar eine Abmahnung behauptet (Prot. I S. 12), in der Duplik indessen gleichzeitig aber auch behaupten lässt, infolge der Beibehaltung der Kubatur hätten diese Änderungen keine Kostenerhöhung zur Folge gehabt (Urk. 20 S. 28). Eine - bestrittene - Abmahnung substantzierte der Beklagte sodann einzig hinsichtlich der Vergrösserung der Fensterflächen (Urk. 8 S. 28, Urk. 20 S. 39; vgl. auch Prot. I S.14; weitere im Berufungsverfahren behauptete Abmahnungen [Urk. 51 S. 14] sind als unzulässige neue tatsächliche Behauptungen gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO unbeachtlich). Diese Abmahnung ist jedoch nicht weiter von Bedeutung, da sie noch vor dem Abschluss des Einzelplanervertrages am 21. August 2008 erfolgte. Damals bestätigte der Beklagte selbst und nach Anmeldung dieser Zusatzwünsche das Kostendach von Fr. 1'235'000.- erneut und sicherte damit den Klägern die Realisierung aller bis dahin geäusserten Gestaltungswünsche innerhalb des Kostendachs zu (Urk. 5/16, Urk. 5/3). Mit diesen bestätigten Kosten als Kostendach trotz erfolgter Änderungen hat der Beklagte die Kläger in ihrem Vertrauen bestätigt, dass das Projekt, Planungsstand August 2008, grundsätzlich für Fr. 1'235'000.- zu realisieren sei. Sollten daher bereits die Abänderungen des Vorprojektes zwischen Februar und August 2008 das Kostendach gesprengt und eine Realisierung des Hauses mit einem mittleren Ausbaustandard verunmöglicht haben, so haftet der Beklagte für die aus dieser Verletzung der Kosteninformations- und Abmahnungspflicht resultierenden Folgen. Entgegen dem Beklagten (Urk. 20 S. 28) gilt die

Kostenüberwachungs- und Informationspflicht nicht nur für das Realisierungsstadium einer Baute, sondern auch bereits für das Planungsstadium. Denn die bereits im Planungsstadium absehbare Überschreitung einer gesetzten Kostenlimite macht die weiteren Planungsarbeiten nutzlos und verursacht unnötige (Planungs-) Kosten, falls der Bauherr deswegen das Projekt fallen lassen muss.

Gleiches gilt für die weitere Ausarbeitung des Bauprojektes sowie die Bestimmung der Ausstattung und Materialien im Hinblick auf die Ausschreibung. Auch hier musste der Beklagte die Ausbau- und Materialwünsche der Kläger stets unter dem Aspekt ihrer Realisierbarkeit innerhalb des Kostendachs prüfen und ihnen rechtzeitig davon abraten. Entgegen der Ansicht des Beklagten konnten die Kläger als bautechnische Laien nicht überblicken, ob die von ihnen teilweise selbständig getroffene Ausstattungs- und Materialwahl innerhalb des vereinbarten Kostendachs Platz fänden. So erwähnt der Beklagte z.B. selber, die Kläger seien noch am 23. Januar 2009 zunächst der Ansicht gewesen, mit dem Kostenvorschlag aufgrund der eingegangenen Offerten über Fr. 2'148'980.- sei das Kostendach eingehalten, weil sie irrtümlich die Landkosten als darin inbegriffen wähten (Urk. 8 S. 39). Es hätte vielmehr am Beklagten gelegen, die Kläger im weiteren Verlauf des Jahres 2008 in Kenntnis der von ihnen getroffenen Material- und Ausstattungswünsche (Prot. I S. 15) laufend und insbesondere noch vor der Aufnahme ihrer Wünsche in den für die Ausschreibung massgeblichen detaillierten Konstruktions- und Ausbaubeschrieb auf die zu hohen Folgekosten ihrer Wahl hinzuweisen und ihnen kostengünstigere Alternativen aufzuzeigen und diese auszuschreiben. Dass er die Kläger in diesem Sinne klar abgemahnt hätte, hat der Beklagte - ausgenommen die SkyFrame-Fenster und Fensterfassaden - im Prozess selber nicht behauptet (Urk. 8 S. 32, 35ff). Damit hat der Beklagte einerseits einen planerischen Leerlauf und entsprechende Mehrkosten für die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen und das Ausschreibungsverfahren für zum vorneher ein nicht realistische Bauarbeiten verursacht. Andererseits hat er aber auch das Projekt in eine solche Richtung laufen lassen, dass es zum Schluss nicht mehr möglich war, dessen Kosten auf das vereinbarte Mass zu senken (vgl. dazu nachstehend Erw. 3.2). Auch unter diesem Aspekt liegt eine Sorgfaltspflichtverletzung in Form der Verletzung der Kosteninformations- und Beratungspflicht vor.

3.2. Die Addition der offerierten Leistungen für Ausstattung und Material Anfang Januar 2009 ergab unbestrittenermassen eine Summe von Fr. 2'148'980, die somit Fr. 913'980.- über dem vereinbarten Kostendach lag (Urk. 11/43.1). Weiter ist unbestritten, dass in dieser 1. Rohfassung des Kostenvoranschlags noch nicht alle Arbeiten enthalten waren; es fehlten noch die Kosten für Schreinerarbeiten, Bedachungsarbeiten, Dampfsperren, Bodenbeläge, Wandbeläge, Deckenverkleidungen und innere Anschlüsse (Urk. 5/19). Der Beklagte hatte diesen Kostenvoranschlag am 12. Januar 2009 erstellt (Urk. 11/43.1 Seite 2 unten), somit 11 Tage vor der ersten diesbezüglichen Besprechung der Parteien am 23. Januar 2009. Im Wissen um die erhebliche Überschreitung des vereinbarten Kostendachs hätte sich der Beklagte bereits in dieser Zeit konkrete Überlegungen zu Sparmassnahmen machen können und müssen. Insofern ist die Behauptung des Beklagten obsolet, die Parteien hätten sich schon im Zusammenhang mit den Änderungswünschen nach dem 8. Februar 2008 bestimmte Verzicht vorbehalten für den Fall, dass diese Änderungen keinen Platz unter dem Kostendach hätten (Urk. 8 S. 35, 39). Wäre dem so gewesen - was die Kläger bestreiten (Urk. 16 S. 68) -, hätte der Beklagte dieses Sparpotential im Januar 2009 mit Leichtigkeit aufzeigen können. Anlässlich des Treffens vom 23. Januar konnte der Beklagte aber keine konkreten Sparvorschläge unterbreiten. Auch die abgemahnten Fenster machten gemäss Kostenvoranschlag vom Januar 2009 insgesamt nur Fr. 287'000.- aus (Urk. 5/19). Der Beklagte konnte lediglich eine Schätzung hinsichtlich eines pauschalen Sparpotenzials für den Fall von drastischen Vereinfachungen und Verzichten von Fr. 500'000.- abgeben, ohne diese drastischen Schnitte auch nur ansatzweise zu konkretisieren. Das im Prozess mehrfach erwähnte Arbeitspapier, das er zur Vorbereitung der Spardiskussion am 23. Januar 2009 erstellt hatte, bestand gerademal aus einer pauschalen Aufteilung der Kosten gemäss Kostenvoranschlag auf die einzelnen Arbeitsgattungen, einer völlig leeren Rubrik "Sparmöglichkeiten/Zusatzkosten" sowie einer leeren Rubrik "MEK/MIK" (Urk. 11/43.2). Weiter konnte der Beklagte laut seinen eigenen Ausführungen damals nur in sehr allgemeiner Form darauf hinweisen, dass bei einer detaillierten Prüfung der Unternehmerofferten und einer exakten Ermittlung des in der Ausschreibung vorzuziehenden Ausmasses sowie unter Berücksichtigung von Rabatten und Skonti

noch weitere Einsparungen möglich seien, ohne diese aber betraglich zu umreisen, und was die Kläger bestreiten (Urk. 16 S. 75). Die letztgenannten Sparmöglichkeiten dienen in der Regel aber dem späteren Auffangen von Kostenschwankungen im Rahmen der Toleranz und können vernünftigerweise nicht bereits im Offertstadium im vollen Umfang und mit der nötigen Sicherheit berücksichtigt werden. Aufgrund seiner Fachkunde und seiner Beratungspflicht hätte es damals primär am Beklagten gelegen, konkrete Sparvorschläge zu machen und den Klägern aufzuzeigen, auf welche Weise und durch welche Verzichte der Bau innerhalb des vereinbarten Kostendachs doch noch zu realisieren gewesen wäre. Ohne solche konkreten Vor- und Ratschläge seinerseits waren die Kläger nicht in der Lage, ihrer vertraglich vereinbarten Kooperationspflicht zur Kostensenkung nachzukommen, falls das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens über der Kostenlimite liegen sollte. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Resultat der Ausschreibungen derart weit über dem Kostendach liegt und nicht lediglich mit kleineren Abstrichen z.B. bei der Materialwahl zu korrigieren ist. Vielmehr bedurfte es grundlegender Veränderungen des ganzen Bauprojekts, um das Kostendach einzuhalten. Solche aufzuzeigen war grundsätzlich nur der Beklagte in der Lage, und er hätte zwischen dem 12. und 23. Januar 2009 dafür auch ausreichend Zeit gehabt. Konnte er am 23. Januar 2009 das Einsparpotential aber nur pauschal beziffern und lagen die Kosten auch unter Berücksichtigung dieses Potentials noch immer Fr. 413'980.- über dem Kostendach, so mussten die Kläger bereits damals ernsthafte Zweifel an der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Bauprojekts zum vereinbarten Preis haben. Zu einer weiteren Besprechung am 26. Januar 2009, welche die Kläger gewünscht hatten zur Klärung, ob das Projekt überhaupt noch zu retten sei (Urk. 8 S. 40, Urk. 11/44), erschien der Beklagte wiederum nur mit einem leeren Notizpapier, um darauf allfällige (Spar-)Ergebnisse aus der Besprechung zu notieren (Urk. 11/45). Eine bereits am Folgetag im Sinne des am 26. Januar 2009 gefassten Sparauftrages erstellte, somit kurzfristig realisierbare Liste mit erstmals detaillierteren Änderungsvorschlägen am Projekt zeigte indes nur Einsparungsmöglichkeiten von Fr. 521'458.- auf. Darin inbegriffen waren die während der Planung gemäss Darstellung des Beklagten als allfälliges Verzichtspotential deklarierten Ausbauwünsche, einschliesslich des Sparpotentials

bei den Fenstern, wo eine Abmahnung erging. (Urk. 11/46). Sodann kam der Beklagte laut eigenen Behauptungen am 26. Januar 2009 mit den Klägern überein, zur Kostensenkung auch eine Kombination mit einem ...-Haus (Fertighaus in Systembauweise) zu prüfen (Urk. 8 S. 40ff), was im Ergebnis bedeutet hätte, vom bisherigen Bauprojekt in weiten Teilen Abstand zu nehmen. Auch damit signalisierte der Beklagte gegenüber den Klägern praktisch unüberwindbare Probleme bei der Realisierbarkeit des Bauprojektes zu den vereinbarten Kosten. Unter diesen Umständen war es seitens der Kläger legitim, sich möglichst bald Klarheit über die grundsätzliche Realisierbarkeit des Bauprojektes zu den vereinbarten Kosten zu verschaffen und vom Beklagten zumindest eine grundsätzliche Zusicherung darüber zu verlangen. Die dem Beklagten am 3. Februar 2009 dazu angesetzte Frist bis 6. Februar 2009 war ausreichend (Urk. 11/4) : Zum einen kannte der Beklagte die Kostensituation und die Offerten bereits seit Anfang Januar; zum anderen forderten die Kläger lediglich eine Grundsatzklärung und noch keinen detaillierten Sparplan. In seinem Antwortbrief vom 5. Februar 2009 konnte der Beklagte aber diese Zusicherung nicht abgeben, sondern verwies erneut lediglich auf die Gründe der Kostenüberschreitung, die aus seiner Sicht bei den Klägern lägen, und auf ihre Kooperationspflicht beim Sparen. Weiter verwies er auf das bereits früher erwähnte Einsparpotential bei bestimmten Arbeitsgattungen und bei den Unternehmerofferten, ohne aber dieses Einsparpotential betragsmässig zu beziffern (Urk. 11/5). Dass die Kläger darauf ihr Vertrauen in eine vertragsgemässe Erstellung des Hauses zu den vereinbarten Kosten verloren und den Auftrag widerriefen, ist unter diesen Umständen nachvollziehbar. Es ist daher nicht mehr weiter von Bedeutung, ob der Beklagte am 26. Januar 2009 selber ausdrücklich erklärte, er sehe keine Möglichkeit, das Projekt zu den vereinbarten Kosten zu realisieren (was der Beklagte bestreitet).

Lediglich der Vollständigkeit halber ist sodann auf die späteren, vertraglich nicht mehr relevanten, da erst nach der Vertragsauflösung erfolgten Kostenkalkulationen hinzuweisen, welche der Beklagte aus eigener Initiative noch erstellt hat. In einer Kostenaufstellung mit Datum vom 22. März 2009 kam er unter Berücksichtigung des früher mehrfach erwähnten Einsparpotentials bei den Offerten (Abzug der Ausmassreserve, Berücksichtigung von Skonti und Rabatten) von Fr. 62'000.-

und unter Berücksichtigung von Leistungsverzichten im Sinne eines weitgehenden Rückkommens auf die Ausstattung gemäss dem 1. Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, auf einen Kostenvoranschlag von noch immer Fr. 1'372'459.- anstelle der vereinbarten Maximalsumme von Fr. 1'235'000.- (Urk. 11/48.1). In dieser Kostenreduktion war sogar noch ein Verzicht auf bauliche Sicherheitsmassnahmen (Hangsicherung) enthalten (Urk. 8 S. 47), was als sehr kritisch eingestuft werden muss. Selbst noch in der vorinstanzlichen Duplik substantierte der Beklagte die Mehrkosten infolge des gewünschten luxuriösen Ausbaus mit (nur) Fr. 446'325.- (Urk. 20 S. 8). Da aber insgesamt Einsparungen von Fr. 913'980.- zur Wahrung des Kostendachs nötig gewesen wären, widerlegte der Beklagte damit gleichzeitig seine Behauptung, das von ihm konzipierte Projekt wäre zu den veranschlagten Kosten ohne Umplanungen baulicher Art realisierbar gewesen (Urk. 20 S. 10). In einer weiteren Kostenkalkulation vom 7. Dezember 2009 rechnete der Beklagte die Kosten schliesslich auf Fr. 1'295'731.- herunter, womit er aber noch immer über dem Maximalbetrag lag (Urk. 11/48.3). Diese Kalkulationen sind somit ein weiterer Beleg dafür, dass es dem Beklagten nicht möglich war, das Bauprojekt zu den vereinbarten Maximalkosten zu realisieren.

3.3. Dass das Bauprojekt, so wie es Grundlage der Ausschreibung bildete, nicht (mehr) unter das vereinbarte Kostendach bzw. die maximale Bausumme passte, ist der Sorgfaltspflichtverletzung des Beklagten zuzuschreiben. Es wurde bereits vorstehend erwähnt, dass primär der Beklagte die Verantwortung für die Projektgestaltung, eine geeignete Planung der Ausstattung und eine angemessene Materialwahl trug. Nur er als Fachmann konnte die kostenmässigen Folgen der jeweiligen Wahlentscheide im Hinblick auf die Einhaltung der Maximalsumme überblicken, und es wäre an ihm gewesen, die Beklagten rechtzeitig abzumahnern, bevor weitere und infolge der Nichtrealisierbarkeit des Projektes unnötige Honorar- und Planungskosten entstanden. Insofern ist die Auffassung des Beklagten verfehlt, wonach es nicht seine Aufgabe gewesen sei, ein dem Kostendach entsprechendes Projekt mit entsprechender Material- und Ausstattungswahl vorzulegen (Urk. 60/60 S. 12). Richtig ist vielmehr das Gegenteil. Vorliegend traf den Beklagten diesbezüglich sogar noch eine erhöhte Kontroll- und Informationspflicht, weil die Parteien von Anfang an auf eine Aufteilung der zur Verfügung stehenden

Bausumme auf die einzelnen Arbeitsgattungen verzichteten. Sie verzichteten damit auf ein erstes, grobes Kontrollinstrument für die Einhaltung der Kostenschätzung und begaben sich vollumfänglich in eine Abhängigkeit vom Ergebnis der Ausschreibung. Die Vertragsklausel, wonach die Beklagten die Mehrkosten ihrer Zusatzwünsche zu tragen hätten (Urk. 5/18 Pt. 7/3), entband den Kläger nicht von seiner Kontroll- und Abmahnungspflicht. Denn die Kläger konnten im damaligen Planungs- und Projektierungsstadium (Vorprojekt, Ausarbeitung des Bauprojekts) nicht erkennen, was projektmässig im vereinbarten Kostenrahmen noch drin lag und was nicht. Kostentreibende Zusatzwünsche können ohnehin erst auftreten bzw. festgestellt werden, wenn einmal ein Grundstandard festgelegt ist. Weiter kann sich der Beklagte zu seiner Entlastung auch nicht auf die Vertragsklausel berufen, wonach die Parteien sich verpflichtet haben, im Falle einer absehbaren Kostenüberschreitung aufgrund des Ausschreibungsergebnisses gemeinsam nach Sparmöglichkeiten zu suchen (Urk. 5/18 Pt. 7/2). Denn auch hier war es primär am Beklagten als dem Fachmann, ausreichende Sparmöglichkeiten und Alternativen zu evaluieren und den Klägern zum Entscheid vorzulegen. Erst wenn die Kläger diesfalls ihre Zustimmung zu betraglich ausreichenden und vertretbaren Einsparungsvorschlägen unter Wahrung des Kerncharakters des Projektes verweigert hätten, ohne gleichzeitig taugliche Alternativvorschläge zu unterbreiten, könnte ihnen ein (Mit)Verschulden an der nachträglichen Unmöglichkeit der Projektrealisierung angelastet werden. Der Beklagte hat es aber selbst bis Dezember 2009 nicht geschafft, einen Weg zur Realisierung des Projektes innerhalb des Kostendachs von Fr. 1'235'000.- zu finden, nicht einmal unter Vornahme eines in diesem Planungsstadium ohnehin verfrühten Abzugs aller denkbaren Toleranzen.

Erwies sich die Realisierung des Bauprojektes im Februar 2009 somit selbst unter drastischen Leistungsverzichten als unmöglich und geht diese Unmöglichkeit auf eine Verletzung der vertraglichen Sorgfaltspflicht des Beklagten zurück, so hat der Beklagte für die den Klägern dadurch entstandene finanzielle Einbusse aufzukommen.

4. Hat der Beklagte seine Sorgfaltspflicht verletzt, so ist zunächst zu entscheiden, ob und wie weit er noch ein Honorar beanspruchen kann. Gemäss den vorste-

henden Ausführungen (Erw. 1) ist dies davon abhängig, wie weit seine Leistungen mängelfrei und für die Kläger objektiv brauchbar waren.

Die Parteien haben vorliegend zunächst die Erstellung eines Vorprojektes einschliesslich dessen baurechtliche Bewilligung vereinbart. Auf dem Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, beruhte auch die Kostenschätzung von Fr. 1'235'000.-, welche später zum Kostendach erklärt wurde (Urk. 11/20.2+3, Urk. 11/21, Urk. 5/13). Dass bereits das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, bei einem geeigneten Ausbaustandard zu diesen Kosten grundsätzlich nicht realisierbar gewesen wäre, wurde von den Klägern nicht in substantzierter Weise behauptet. Sie leiten die Unbrauchbarkeit des Projekts einzig aus der mangelhaften Kostenkontrolle und der Verletzung der Informationspflicht zur Kostenentwicklung nach der erfolgten Kostenfixierung am 8. Februar 2008 ab (Urk. 16 S. 19, 79ff; Urk. 23 S. 26, 34). Vergleicht man dieses Projekt (Urk. 11/31.3) nun mit demjenigen, das am 4. Juli 2008 zur Baubewilligung eingereicht wurde (Urk. 11/33.2), so sind die Änderungen offenkundig. Beispielhaft sei hier auf die nachträglich geplanten hohen Fenster im Erdgeschoss und im Giebelbereich hingewiesen sowie auf die Kehlböden in den Kinderzimmern. Zur Begründung der nachträglichen Kostenerhöhung bzw. des im Kostenvoranschlag vom Januar 2009 enthaltenen Sparpotentials verweist der Beklagte u.a. auf diese Änderungen (Urk. 8 S. 47). Grundsätzlich hätte es den Klägern Anfang 2009 freigestanden, auf das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, zurückzukommen, welches nach ihren anfänglichen Vorstellungen verfasst wurde und im gesteckten Kostenrahmen Platz gehabt hätte. Nach dem geltend gemachten Vertrauensverlust in den Beklagten hätten sie dieses Vorprojekt auch von einem anderen Architekten ausführen lassen können. Dass die Kläger auf die weitere Verwendung dieser Arbeiten verzichteten und stattdessen auf ein völlig neues Projekt einschwenkten (...-Haus), war ihr freier Entscheid. Das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, war deswegen objektiv nicht unbrauchbar und auch nicht fehlerhaft. Der Beklagte kann daher die dafür angefallenen Arbeiten in Rechnung stellen. Es liegt hier dieselbe Situation vor, wie wenn sich die Kläger bereits nach der Erarbeitung des Vorprojekts am 8. Februar 2008 vom geplanten Bauvorhaben ganz zurückgezogen hätten, weil dieses ihnen entweder nicht zugesagt oder die - allenfalls richtige, höhere - Kostenschätzung ihre finanziellen Möglichkeiten über-

stiegen hätte, oder nachdem der Beklagte sie gehörig bezüglich ihrer Ausbauwünsche nach dem 8. Februar 2008 abgemahnt hätte. Diesfalls hätten die Kläger auch nicht erwarten können, dass der Beklagte Gratisarbeit leistet. Machten die Kläger später auch vom Vorprojekt aus freiem Entschluss keinen Gebrauch, war es objektiv dennoch brauchbar und sie haben den Beklagten dafür zu entschädigen.

Die an das revidierte bzw. redimensionierte Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, anschliessenden Projektierungs- und Planungsarbeiten, insbesondere die provisorischen Ausführungspläne 1 : 50 und die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen sowie die Zusammenstellung der Offerten in einem 1. Kostenvoranschlag erwiesen sich hingegen im Nachhinein als unbrauchbar, da sie in absehbarer Weise zu einem Bauprojekt führten, das bei den gegebenen finanziellen Möglichkeiten der Kläger nicht mehr realisierbar war. Dass die Planungsarbeiten des Beklagten auch für die nachmalige Erstellung eines ...-Hauses nicht verwendbar waren, ergibt sich aus der Bestätigung des dafür beigezogenen Architekten M. _____ (Urk. 5/22). Diese Bestätigung ist auch inhaltlich nachvollziehbar und kann nicht einfach unter Hinweis darauf abgetan werden, dass dieser Architekt selber auch etwas habe verdienen wollen und daher brauchbare Vorarbeiten des Beklagten nicht habe weiter verwenden wollen, bzw. dass eines der zahlreichen ...-Hausmodelle (vgl. Urk. 5/20) von seiner Grundfläche her mit den Plänen des Beklagten zu einem grossen Teil übereingestimmt hätte. ...-Häuser sind vorfabrizierte Holzhäuser, die nach vereinheitlichten Grundrissplänen und mit vereinheitlichter Fassade sowie nach einem einheitlichen Holzbausystem geplant und berechnet sind (Urk. 5/20). Die Statik solcher Häuser ist eine ganz andere als jene eines Massivbaus, wie ihn der Beklagte plante. Ebenso basiert die Elektro-, Heizungs- und Sanitärplanung sowie die Wärmedämmung auf dem vorgegebenen Bauschema und den vorgegebenen Baumaterialien und muss nicht für jedes Haus neu berechnet werden. Dass daher die für einen individuellen Massivbau erstellten Pläne und Berechnungen nicht einfach übernommen werden können, liegt auf der Hand.

Die nach dem 8. Februar 2008 erfolgten Projektänderungen waren auch die Grundlage für das Baubewilligungsgesuch (Urk. 11/33.2). Da das bewilligte Pro-

jekt in wesentlichen Teilen vom Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, abwich, insbesondere bei der Fassadengestaltung mit den Fenstern im Erdgeschoss und bei den Kehlböden über den Kinderzimmern, wäre bei einem Rückkommen auf das erste Vorprojekt eine Änderung der Baubewilligung einzuholen gewesen (vgl. auch § 3 BVV bezüglich der massgeblichen Bewilligungskriterien). Insoweit war auch das Baubewilligungsverfahren für die Kläger nutzlos und sie schulden dem Beklagten für seine diesbezüglichen Bemühungen ebenfalls kein Honorar.

Nach der einschlägigen Ordnung SIA 102/2003, welche die Parteien als Vertragsbasis vereinbart haben (Urk.5/3 Pt. 2), beläuft sich der Honoraranteil für das Vorprojekt samt Kostenschätzung auf 9% der gesamten Honorarsumme (Art. 7.9). Da die Vertragsauflösung letztlich auf eine Sorgfaltspflichtverletzung des Beklagten zurückgeht, kann er auf diesem Honoraranteil den Zuschlag von 10 % wegen Vertragsauflösung zur Unzeit gemäss Art. 1.12 SIA 102 nicht beanspruchen. Das geschuldete Honorar beträgt demnach 9% des vereinbarten Pauschalhonorars von Fr. 147'500.- zuzüglich 7,6 % MWSt. (Urk. 5/3 Pt. 2) bzw. Fr. 14'284.-. Die Kläger haben am 8.2.2008 Fr. 12'912.- bezahlt und am 23.7.2008 Fr. 17'216.- (Urk. 5/26+33). Damit haben sie am 23.7.2008 Fr. 15'844.- zu viel bezahlt, welchen Betrag sie samt Zinsen ab Zahlungsdatum zurückfordern können. Sodann sind alle nachfolgenden Zahlungen rückforderbar.

Weiter schulden die Kläger dem Beklagten Ersatz für die Spesen, die beim Vorprojekt entstanden sind. Am 20. Dezember 2007 stellte der Beklagte dafür Fr. 146.75 in Rechnung (Urk. 5/27). Die weitere Spesenrechnung vom 4. Juli 2008 trägt den Betreff "Vorprojekt" (Urk. 5/34) und ist daher ebenfalls noch zu den entschädigungspflichtigen Honorarkosten für das brauchbare Vorprojekt zu zählen. Hingegen sind nach diesem Datum keine Spesen mehr für die nachfolgenden Arbeiten geschuldet und hat der Beklagte diese zurückzuerstatten. Insgesamt können die Kläger daher von den bezahlten Honoraren und Spesen einschliesslich Zins ab Zahlungsdatum zurückfordern :

- Fr. 15'844.-- Teilbetrag des Honorars gemäss Rechnung vom 4.7.2008, zuzüglich 5% Zins seit 23.7.2008 (Urk. 5/32+33)
- Fr. 6'186.25 Honorar und Spesen gemäss Rechnungen vom 15.9.2008, zuzüglich 5% Zins seit 1.10.2008 (Urk. 5/42-46, Urk. 5/48+49)

- Fr. 3'981.20 Honorar gemäss Rechnung vom 15.9.2008, zuzüglich 5% Zins seit 24.10.2008 (Urk. 5/46+47)
- Fr. 22'244.70 Honorar und Spesen gemäss Rechnung vom 7.11.2008, zuzüglich 5% Zins seit 15.12.2008 (Urk. 5/50+51+53)

In diesem Sinne ist der vorinstanzliche Entscheid zu korrigieren, welcher nur die Rechnung vom 7.11.2008 im Betrag von Fr. 22'244.70 als rückerstattungspflichtig erklärt hat.

5. Hat der Beklagte nach dem 8. Februar 2008 seine Informations- und Beratungspflicht verletzt, was zu einem für die Kläger unbrauchbaren Projekt geführt hat, so hat er den Klägern auch den weiteren Schaden zu ersetzen, der ihnen in Form von Kosten für nachträglich unnütz gewordene Dritteleistungen entstanden ist.

Dazu gehören zunächst die Auslagen für das Baubewilligungsverfahren. Nach den Ausführungen des Beklagten wurde das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, bis zum Einholen der Baubewilligung dadurch verändert, dass die Zimmernutzung getauscht wurde, dass im Hausinnern Trennwände geändert und Kehlböden eingezogen werden sollten, dass die Fensterflächen erheblich vergrössert werden sowie dass im Aussenbereich ein Katzengehege errichtet und ein Containerplatz in einer Mauer ausgespart werden sollten (Urk. 8 S. 21, 27ff, 35). Wären die Parteien nachträglich wieder auf das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, zurückgekommen, so hätte für das Rückgängigmachen dieser Veränderungen nochmals eine behördliche Bewilligung eingeholt werden müssen. Allerdings hätte diese im vereinfachten Anzeigeverfahren erteilt werden können und eine Aussteckung der Baute hätte nicht mehr erfolgen müssen (§ 13 und 14 BVV). Dies bedeutet, dass den Klägern ein zweites Mal Kosten für das behördliche Bewilligungsverfahren angefallen wären. Die unnützen Gebühren für das erste Bewilligungsverfahren von Fr. 4'365.-, welche die Kläger am 1. Oktober 2008 bezahlt haben (Urk. 5/40+41), sind ihnen daher vom Beklagten samt Zinsen ab dem Zahlungsdatum zu entschädigen. Nicht zu ersetzen sind ihnen dagegen die Auslagen der Firma E. _____ AG für die Montage des Bauprofils und die Miete der benötigten Aluprofile von Fr. 1448.- und Fr. 97.55 (Urk. 5/36 +38). Diese Kosten wären den Klägern

bei einem Rückkommen auf das Vorprojekt Stand 8. Februar 2008 kein zweites Mal mehr angefallen, für das Erlangen einer Baubewilligung aber in jedem Fall nötig gewesen.

Weiter hat der Beklagte den Klägern die Rechnungen der Fachplaner, einschliesslich Zins ab dem Zahlungsdatum, zu ersetzen. Diese Berechnungen und Planungen beruhen alle auf dem nach dem 8. Februar 2008 abgeänderten Projekt und waren spezifisch projektbezogen. Im Falle eines Zurückkommens auf das Vorprojekt, Stand 8. Februar 2008, hätten sie neu erstellt oder zumindest in wesentlichen Teilen überarbeitet werden müssen, waren somit in der vorgelegten Form nicht mehr brauchbar. Diese Planungen waren sodann auch für die nachmalige Erstellung eines ...-Hauses nicht verwendbar. ...-Häuser sind vorgefertigte Holzhäuser, die nach vereinheitlichten Grundrissplänen und mit vereinheitlichter Fassade sowie nach einem einheitlichen Holzbausystem geplant und berechnet sind (Urk. 5/20). Die Statik solcher Häuser ist eine ganz andere als jene eines Massivbaus, wie ihn der Beklagte plante. Ebenso basiert die Elektro-, Heizungs- und Sanitärplanung sowie die Wärmedämmung auf dem vorgegebenen Bauschema und den vorgegebenen Baumaterialien und muss überdies nicht für jedes Haus neu berechnet werden. Dass daher die für einen individuellen Massivbau und mit ganz anderer Dach- und Fassadengestaltung erstellten Pläne und Berechnungen nicht übernommen werden können, liegt auf der Hand (vgl. auch Urk. 51 S. 22).

Bei den vom Beklagten zu entschädigenden Rechnungen für die Fachplaner handelt es sich um die Rechnung der G. _____ AG über Fr. 2'660.50 (Betrag von der Vorinstanz so errechnet und unbestritten) für die bauphysikalischen Berechnungen samt Wärmedämmnachweis, von den Klägern bezahlt am 1.4.2009 (Urk. 5/54+55); die Rechnung der H. _____ AG über Fr. 1'420.30 für die statischen Berechnungen und Dimensionierungen der Holzbauteile, von den Klägern bezahlt am 1.4.2009 (Urk. 5/56+57); die Rechnung der I. _____ AG für die sanitären Ingenieurarbeiten über Fr. 3'440.20, bezahlt am 1.4.2009 (Urk. 5/58+59); die Rechnung der J. _____ AG für die Bauingenieurleistungen von insgesamt Fr. 5'350.30, bezahlt am 4.5.2009 (Urk. 5/60-63); die Rechnung der K. _____ AG für die Elektroplanung von insgesamt Fr. 5'227.- (Betrag von der Vorinstanz so errechnet und

unbestritten), bezahlt am 4.5.2009 (Urk. 5/64-67); die Rechnung des Ingenieurbüros L._____ für die Ausarbeitung der Submissionsunterlagen für die Heizung über Fr. 3'165.- (Betrag von der Vorinstanz so errechnet und unbestritten), bezahlt am 4.5.2009 (Urk. 5/68+69).

Die Kläger haben sich vor dem Abschluss des Architektenvertrages von der Firma D._____ AG beraten lassen, um sicher zu gehen, dass der abzuschliessende Vertrag angemessen und korrekt sei. In seinem Mail vom 21. Mai 2008 kommentierte der Berater einzelne Punkte des Entwurfs des Einzelplanervertrages und wies am Schluss auch auf die Situation hin, die sich im Falle eines Nichtabschlusses des Vertrages ergeben würde (Urk. 11/26.2). War der Vertragsabschluss damals noch offen und lag er im freien Entscheid der Kläger, so fehlt der Kausalzusammenhang zwischen diesen vorvertraglichen Kosten und der späteren Sorgfaltspflichtverletzung des Beklagten. Vorvertragliche Kosten können allenfalls im Rahmen des negativen Vertragsinteresses bei einem rückwirkenden Dahinfallen eines Vertrages geltend gemacht werden. Der Vertrag mit dem Beklagten ist indessen korrekt zustande gekommen und zumindest hinsichtlich des Vorprojekts auch gehörig erfüllt worden. Damit waren die geltend gemachten Kosten von Fr. 516.50 bzw. Fr. 650.- (Urk. 5/28+30) für die vorvertragliche Beratung nicht nutzlos und sind vom Beklagten nicht zu entschädigen.

6. Zusammenfassend hat der Beklagte den Klägern unter dem Titel Honorarmin-
derung und Schadenersatz Fr. 73'884.45 nebst Zinsen zu bezahlen, nämlich

- Fr. 15'844.-- zuzüglich 5% Zins seit 23.7.2008 (Honorar des Beklagten)
- Fr. 4'365.- zuzüglich 5% Zins seit 1.10.2008 (Gebühren)
- Fr. 6'186.25 zuzüglich 5% Zins seit 1.10.2008 (Honorar des Beklagten)
- Fr. 3'981.20 zuzüglich 5% Zins seit 24.10.2008 (Honorar des Beklagten)
- Fr. 22'244.70 zuzüglich 5% Zins seit 15.12.2008 (Honorar des Beklagten)
- Fr. 2'660.50 zuzüglich 5% Zins seit 1.4.2009 (G._____ AG)
- Fr. 1'420.30 zuzüglich 5% Zins seit 1.4.2009 (H._____ AG)
- Fr. 3'440.20 zuzüglich 5% Zins seit 1.4.2009 (I._____ AG)
- Fr. 5'350.30 zuzüglich 5% Zins seit 4.5.2009 (J._____ AG)

- Fr. 5'227.- zuzüglich 5% Zins seit 4.5.2009 (K._____ AG)
- Fr. 3'165.- zuzüglich 5% Zins seit 4.5.2009 (Ingenieurbüro L._____)

IV.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Kläger in Berufungsverfahren sowie rückwirkend für das erstinstanzliche Verfahren zu rund vier Fünfteln. Die Kosten beider Instanzen sind demgemäss den Klägern zu einem Fünftel und dem Beklagten zu vier Fünfteln aufzuerlegen. Die vorinstanzliche Gerichtsgebühr von Fr. 8'400.- blieb unangefochten. Bei einem Streitwert der vereinigten Berufungsverfahren von Fr. 91'700.- ist die Berufungsgebühr ebenfalls auf Fr. 8'400.- anzusetzen.

Der Beklagte hat den Klägern sodann für das erstinstanzliche wie das zweitinstanzliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von drei Fünfteln zu bezahlen.

Die streitwertbezogene Grundgebühr für die erstinstanzliche Parteientschädigung an die Kläger beträgt Fr. 10'400.-. Dazu sind 2 ordentliche Zuschläge für die zweite Rechtsschrift sowie die Vergleichsverhandlung vom 8. April 2010 zu berechnen. Für die dritte Rechtsschrift (Urk. 23) ist nur ein kleiner Zuschlag zu gewähren, ging diese doch weit über die geforderte und zulässige Stellungnahme zu den Noven der Duplik hinaus und geriet zu einer einlässlichen und umfangreichen Triplik. Dafür hat der Beklagte nicht aufzukommen. Wäre eine volle Parteientschädigung einschliesslich Barauslagen damit auf Fr. 15'000.- festzusetzen, hat der Beklagte die Kläger für das erstinstanzliche Verfahren daher mit Fr. 9'000.- (3/5) zuzüglich Fr. 684.- (7,6% MWSt) zu entschädigen. Dazu kommen Fr. 360.- für die Weisungskosten von tatsächlich Fr. 850.-, welche indessen auf einem Streitwert von Fr. 181'000.- basierten (Urk. 3) und bei einem Streitwert - wie eingeklagt - von Fr. 91'000.- nur Fr. 600.- betragen hätten.

Für das Berufungsverfahren ist von einer Grundentschädigung auszugehen, die im unteren Bereich des von § 13 AnwGebVO vorgegebenen Rahmens liegt, erweisen sich die Berufungsschriften doch massgeblich als Wiederholung der Sachverhaltsdarstellung und der Vorbringen vor Vorinstanz. Es ist daher von ei-

ner Grundgebühr von Fr. 5'000.- auszugehen. Die im vereinigten Verfahren LB110055-O verfasste Berufungsschrift ist mit einem Zuschlag zur vorgenannten Grundgebühr abzugelten, da sie die gleiche Thematik betraf. Die den Klägern vom Beklagten geschuldete reduzierte Parteientschädigung ist daher auf Fr. 3'900.- zuzüglich Fr. 312.- (8% MWSt) festzulegen.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung der Kläger werden die Dispositiv-Ziffern 1, 3 und 4 des Urteils des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 14. Juli 2011 aufgehoben und der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern Fr. 73'884.45 zu bezahlen nebst 5% Zins auf
 - Fr. 15'844.- seit 23.7.2008 (Honorar des Beklagten)
 - Fr. 4'365.- seit 1.10.2008 (Gebühren)
 - Fr. 6'186.25 seit 1.10.2008 (Honorar des Beklagten)
 - Fr. 3'981.20 seit 24.10.2008 (Honorar des Beklagten)
 - Fr. 22'244.70 seit 15.12.2008 (Honorar des Beklagten)
 - Fr. 2'660.50 seit 1.4.2009 (G._____ AG)
 - Fr. 1'420.30 seit 1.4.2009 (H._____ AG)
 - Fr. 3'440.20 seit 1.4.2009 (I._____ AG)
 - Fr. 5'350.30 seit 4.5.2009 (J._____ AG)
 - Fr. 5'227.- seit 4.5.2009 (K._____ AG)
 - Fr. 3'165.- seit 4.5.2009 (Ingenieurbüro L._____)

Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren (Fr. 8'400.-) werden den Klägern unter solidarischer Haftung zu einem Fünftel und dem Beklagten zu vier Fünfteln auferlegt.

3. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern gemeinsam für das erstinstanzliche Verfahren eine reduzierte Prozessentschädigung von Fr. 9'684.- sowie Fr. 360.- an die Weisungskosten zu bezahlen.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'400.- festgesetzt.
5. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Klägern unter solidarischer Haftung zu einem Fünftel (Fr. 1'680.-) auferlegt und mit dem von ihnen im Verfahren LB110055-O geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'400.- verrechnet.
Die weiteren vier Fünftel der Gerichtskosten (Fr. 6'720.-) werden dem Beklagten auferlegt und zunächst mit dem von ihm im Verfahren LB110050-O geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.- verrechnet. Im Mehrbetrag von Fr. 1'720.- wird der Kostenanteil des Beklagten aus dem Kostenvorschuss der Kläger im Verfahren LB110055-O gedeckt und der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern den geleisteten Vorschuss im Umfang von Fr. 1'720.- zu ersetzen.
6. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern gemeinsam für das Berufungsverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 4'212.- zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, II. Abteilung, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

8. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 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 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 91'740.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 14. Mai 2012

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. R. Klopfer

lic. iur. S. Clausen

versandt am:

mc