

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB150057-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. A. Katzenstein und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## Urteil vom 7. Juni 2017

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**C.** \_\_\_\_\_,

Beklagter und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend **Schadenersatzforderung etc.**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 10. Februar  
2015; Proz. CG130013**

**Rechtsbegehren:**

(act. 2, act. 19, sinngemäss)

1. Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern Fr. 220'000.– zzgl. 5% Zins ab dem 16. November 2012 zu bezahlen.
2. Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern sämtliche im Zusammenhang mit der Ausführung des Planungs- und Bauleitungsauftrages für das Projekt Umbau Bauernhaus, D. \_\_\_\_\_ - Strasse ..., E. \_\_\_\_\_, erstellte oder von Dritten erhaltene Dokumente herauszugeben, insbesondere Ausschreibungsunterlagen der Arbeiten, Leistungsverzeichnisse, Offertvergleiche, Begründungen für Vergabeentscheide, Verträge inkl. Unternehmerofferten, Dokumentationen von Beststellungsänderungen/Nachträgen/Regieaufträgen, genehmigte Regierapporte, Schlussrechnungen und Garantiescheine/Gewährleistungsbürgschaften der Unternehmer.
3. Den Klägern sei nach Vorliegen der Informationen gemäss Antrag 2 Frist anzusetzen, um ihre Gesamtforderung zu begründen und zu beziffern und der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern auch den zusätzlich zur Forderung gemäss Antrag 1 geforderten Betrag zu bezahlen.
4. In der Betreuung Nr. 1 vom 23. Januar 2013 sei im Umfang des Betrages gemäss Antrag 1 und Antrag 3 nebst Zins zu 5% ab 16.11.2012 der Rechtsvorschlag aufzuheben und definitive Rechtsöffnung zu erteilen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) unter Einschluss der Kosten für das Friedensrichterverfahren von Fr. 950.– zu Lasten des Beklagten.
6. Eventualiter zum Rechtsbegehren 2 sei der Beklagte zu verpflichten, den Klägern in die Unterlagen gemäss Rechtsbegehren 2 Einsicht zu gewähren.
7. Eventualiter zu den Rechtsbegehren 2 und 3 und zum Rechtsbegehren 6 sei das Rechtsbegehren 1 der Klage wie folgt zu ändern: Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern Fr. 300'000.– zuzüglich 5% Zins ab dem 16.11.2012 zu bezahlen.

**Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 10. Februar 2015:**

(act. 33 = act. 37 = act. 41/1 = act. 42; nachfolgend zitiert als act. 42)

1. Die Klage wird vollumfänglich abgewiesen.

2. Die Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 16'750.– festgesetzt.
  3. Die Gerichtskosten werden den Klägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
  4. Die Kläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 25'000.– (zzgl. MWSt) zu bezahlen.
- 5./6. [Mitteilung/Rechtsmittelbelehrung]

### **Berufungsanträge:**

der Kläger und Berufungskläger (act. 40 S. 2):

- "1. Das Urteil Geschäfts-Nr. CG130013-E des Bezirksgerichts Hinwil vom 10. Februar 2015 sei aufzuheben und der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 220'000 zuzüglich 5% Zins ab dem 16.11.2012 zu bezahlen.
2. Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern sämtliche im Zusammenhang mit der Ausführung des Planungs- und Bauleitungsauftrages für das Projekt Umbau Bauernhaus, D.\_\_\_\_\_ - Strasse ..., E.\_\_\_\_\_ erstellte oder von Dritten erhaltene Dokumente herauszugeben, insbesondere Ausschreibungsunterlagen der Arbeiten, Leistungsverzeichnisse, Offertvergleiche, Begründungen für Vergabeentscheide, Verträge inkl. Unternehmerofferten, Dokumentationen von Beststellungsänderungen/Nachträgen/Regieaufträgen, genehmigte Regierapporte, Schlussrechnungen und Garantiescheine/Gewährleistungsbürgschaften der Unternehmer.
3. Den Klägern sei nach Vorliegen der Informationen gemäss Antrag 2 Frist anzusetzen, um ihre Gesamtforderung zu begründen und zu beziffern und der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern auch den zusätzlich zur Forderung gemäss Antrag 1 geforderten Betrag zu bezahlen.
4. In der Betreuung Nr. 1 vom 23.01.2013 sei im Umfang des Betrages gemäss Antrag 1 und Antrag 3 nebst Zins zu 5% ab 16.11.2012 der Rechtsvorschlag aufzuheben und definitive Rechtsöffnung zu erteilen.
5. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zum Entscheid im Sinne der Erwägungen des Obergerichts zurückzuweisen.

6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt) unter Einschluss der Kosten für das Friedensrichterverfahren von CHF 950.- sowie der Kosten und Entschädigungen des vorinstanzlichen Verfahrens zu Lasten des Beklagten."

des Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 48 S. 2):

"Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Kläger."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

#### Sachverhalt und Prozessgeschichte

##### 1. Ausgangslage

1.1. Der Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagter), ist freischaffender Architekt und auf Umbauten und Renovationen von alten Häusern und Umnutzungen von Scheunen spezialisiert. Die beiden miteinander verheirateten Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) beauftragten den Berufungsbeklagten im Oktober 2010 mit dem Umbau eines alten Bauernhauses, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude, an der D.\_\_\_\_-Strasse ... in E.\_\_\_\_. Geplant waren die Renovation des Wohnhauses und der Einbau von zwei Wohnungen in der Scheune und im Nebengebäude. Die Berufungskläger beabsichtigten, die umgebaute Scheune selber zu nutzen und den Hausteil und die Einliegerwohnung im Nebengebäude zu vermieten. Sie hatten vor Inangriffnahme dieses Projekts keine nennenswerte Erfahrung mit der Planung und Realisierung von (Um-)Bauvorhaben. Inhalt des Auftrages an den Berufungsbeklagten war die Planung des Umbaus und die Leitung der Ausführung des Projekts (Bauleitung). Am 11. Februar 2011 reichten die Parteien das

auf dem Projekt des Beklagten beruhende Baugesuch bei der Gemeinde E. \_\_\_\_\_ ein, worauf am 29. April 2011 die baurechtliche Bewilligung erteilt wurde.

1.2. Die Umbauarbeiten begannen am 11. Mai 2011 und endeten im Frühjahr 2012. Die effektiven Baukosten beliefen sich schlussendlich auf Fr. 1'661'000.– und fielen damit höher aus als ursprünglich geschätzt. Hatte der Berufungsbe-  
klagte im Baugesuch vom 11. Februar 2011 die mutmasslichen Baukosten noch mit Fr. 1'050'000.– beziffert, erhöhten sich diese gemäss seiner Grobkosten-  
schätzung vom 4. März 2011 auf Fr. 1'280'000.–. Anfangs April 2011 informierte der Berufungsbe-  
klagte die Berufungskläger über die von ihm zwischenzeitlich vorgenommene Anpassung der Schätzung und bezifferte die mutmasslichen Kos-  
ten neu mit Fr. 1'440'000.–.

1.3. Die Berufungskläger wollen den Berufungsbe-  
klagten bei der Kosten-  
schätzung von anfangs April 2011 behaften. Ein Kostendach in der Höhe von Fr. 1'440'000.– sei zwar nicht vereinbart, von ihnen, den Berufungsklägern, aber zum Gegenstand einer verbindlichen Weisung an den Berufungsbe-  
klagten ge-  
macht worden. Ausserdem steht der Vorwurf einer falschen Kostenprognose im Raum. Im Umfang der Differenz zwischen der fraglichen Kostenschätzung und den effektiven Kosten, das heisst im Betrag von rund Fr. 220'000.–, fordern die Berufungskläger vom Berufungsbe-  
klagten deshalb Schadenersatz.

Der Berufungsbe-  
klagte weist jegliche Verantwortung für die Kostenüber-  
schreitung zurück. Er habe den Berufungsklägern klar gemacht, dass er keine Garantie für Kosten in der Höhe von Fr. 1'440'000.– übernehme. Es sei verein-  
bart gewesen, dass die Berufungskläger die Kosten kontrollieren würden, weshalb diese über den jeweiligen Stand und die Entwicklung der Kosten jederzeit Be-  
scheid gewusst hätten. Die Mehrkosten seien zudem auf Projektänderungen der Berufungskläger zurück zu führen.

1.4. Die Berufungskläger werfen dem Berufungsbe-  
klagten weitere Vertrags-  
verletzungen vor. So habe der Berufungsbe-  
klagte Arbeiten im Betrag von total Fr. 632'936.– nach Aufwand vergeben. Hätte er für diese Arbeiten Ausschreibun-  
gen erstellt und sie in Konkurrenz vergeben, hätten 30% der Kosten, also mindes-

tens Fr. 180'000.–, eingespart werden können. Dasselbe treffe auf diejenigen Arbeiten im Gesamtbetrag von Fr. 549'563.– zu, die zu Einheitspreisen vergeben worden seien. In diesem Fall seien die möglichen Einsparungen mit 20% der Kosten bzw. Fr. 110'000.– zu beziffern. Um ihre Gesamtforderung substantiiert begründen und beziffern zu können, seien sie auf die vollständigen Bauakten angewiesen, welche sich im Besitz des Berufungsbeklagten befinden würden. Das Gericht habe ihnen zu diesem Zweck zum gegebenen Zeitpunkt Frist anzusetzen.

Der Berufungsbeklagte ist der Auffassung, den Auftrag fachmännisch ausgeführt zu haben. Beim Umbau und der Sanierung von Altbauten sei die Entschädigung der Handwerker nach Aufwand die Regel, da sich der Leistungsumfang im Voraus nur ungenau abschätzen lasse. Auch der Verzicht auf Ausschreibungen stelle keine Unsorgfalt dar. Seiner gesetzlichen Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen und Dokumenten sei er überdies bereits nachgekommen.

## 2. Prozessgeschichte

2.1. Da die Parteien sich nicht aussergerichtlich einigen konnten, gelangten die Berufungskläger mit Klage vom 14. September 2013 an das Bezirksgericht Hinwil (nachfolgend: Vorinstanz), wobei sie eingangs wiedergegebenes Rechtsbegehren stellten, das sie im Laufe des Verfahrens modifizierten (act. 2; vgl. auch act. 19 und act. 31). Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels sowie einer Hauptverhandlung, an welcher je zwei Parteivorträge gehalten wurden, wies die Vorinstanz die Klage ab (act. 42; vgl. auch act. 13, act. 19, act. 24, act. 31 und act. 32, Prot. VI S. 10 ff.).

2.2. Gegen diesen Entscheid erhoben die Berufungskläger nach Zugang der Urteilsbegründung mit Eingabe vom 30. September 2015 fristgerecht (vgl. act. 38) und unter Stellung der oben aufgeführten Anträge Berufung (act. 40). Mit Verfügung vom 12. Oktober 2015 wurden sie zur Bezahlung eines Kostenvorschusses verpflichtet (act. 43), welchen sie innert angesetzter Frist leisteten (act. 45). Daraufhin wurde dem Berufungsbeklagten mit Verfügung vom 8. Januar 2016 Frist zur Erstattung einer Berufungsantwort angesetzt (act. 46). Der Berufungsbeklagte reichte daraufhin innert Frist (vgl. act. 47) seine Berufungsantwort vom 10. Febru-

ar 2016 mit oben dargestellten Anträgen ein (act. 48). Diese wurde den Berufungsklägern am 16. Mai 2017 zugestellt (act. 51 und 52). Sie liessen sich nicht vernehmen.

2.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-38). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist insoweit einzugehen, als dass dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist.

## II.

### Zur Berufung im Einzelnen

#### 1. Erwägungen der Vorinstanz

1.1. Die Vorinstanz setzte sich zunächst mit dem Inhalt des Architektenvertrages auseinander und kam zum Schluss, dass dieser sowohl Planungs- als auch Bauleitungsaufgaben enthalte und als Gesamtvertrag dem Auftragsrecht unterstehe. Speziell sei vereinbart worden, dass die Baubuchhaltung und die Kostenkontrolle von den Berufungsklägern als Bauherren zu führen gewesen seien, während dem Berufungsbeklagten das Erstellen der Kostenprognose sowie deren laufende Aktualisierung infolge von Projektänderungen obliegen habe (act. 42 E. V.3.2-3.3).

1.2. Daraufhin prüfte die Vorinstanz, ob gemäss den Vorwürfen der Berufungskläger eine Haftung des Berufungsbeklagten bestehe. Sie erwog, dass die Berufungskläger keine gültige Weisung betreffend die Einhaltung einer bestimmten Kostenlimite erteilt hätten, sodass eine Haftung aus einem Verstoß gegen eine solche entfalle. Auch eine Bausumme sei vom Berufungsbeklagten nicht garantiert worden, weshalb auch unter diesem Titel keine Haftung bestehe. Ebenso sei eine Haftung des Berufungsbeklagten aufgrund einer falschen Kostenprognose zu verneinen. Für den Bauentscheid sei die vom Berufungsbeklagten abgegebene Kostenprognose über Fr. 1'440'000.– massgebend gewesen. Unter Berücksichtigung der vorliegend anwendbaren Toleranzgrenze von 15 % hätten die Be-

rufungsbeklagten ohne weiteres mit Kosten von Fr. 1'656'000.– rechnen müssen. Zusätzlich seien nachträglich zahlreiche Mehrkosten verursachende Projektänderungen vorgenommen worden. Ohnehin sei den Berufungsklägern der Nachweis misslungen, dass sie sich für einen Neubau oder ein reduziertes Bauvorhaben entschieden hätten, wenn von Anfang an die effektiven Baukosten prognostiziert worden wären (act. 42 E. V.4.3-4.5).

Was eine Haftung für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten betreffe, so sei diese ebenfalls nicht gegeben. Die Vergabe von Arbeiten nach Aufwand habe als solche keine Sorgfaltspflichtverletzung dargestellt. Auch bei der konkreten Vergabe sei der Berufungsbeklagte sorgfältig vorgegangen und überdies sei der behauptete Schaden nicht substantiiert dargelegt worden. Ein Schaden infolge der Vergütung nach Einheitspreisen sei mangels Substantiierung ebenfalls nicht erstellt, ebenso wenig ein solcher aufgrund mangelhafter Organisation und Koordination. Der Eintritt eines zukünftigen Schadens infolge fehlender Gewährleistungsbürgschaften einer Bank oder Versicherung sei ungewiss und es sei nicht erstellt, dass der Berufungsbeklagte zum Abschluss einer solchen Bürgschaft vertraglich verpflichtet gewesen sei. Zusammenfassend müsse eine Haftung des Berufungsbeklagten verneint werden, weshalb die Anträge auf Zahlung von Schadenersatz abzuweisen seien (act. 42 E. V.4.6).

1.3. Der Editionsantrag sei ebenfalls abzuweisen. Der Berufungsbeklagte habe bereits alle ihm vorliegenden Unterlagen an die Berufungskläger weitergeleitet und er sei nicht verpflichtet gewesen, weitere Unterlagen zu erstellen (act. 42 E. V.4.7).

## 2. Parteistandpunkte und Urteilsaufbau

Die Berufungskläger rügen eine falsche Rechtsanwendung und falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz, wobei sie sich mit deren Vorbringen im Einzelnen auseinandersetzen (vgl. act. 40). Der Berufungsbeklagte hingegen ist mit den Erwägungen der Vorinstanz einverstanden und bringt seinerseits Argumente gegen die Ausführungen der Berufungskläger vor (vgl. act. 48). Auf die Parteistandpunkte ist nachfolgend im Einzelnen einzugehen. In Anlehnung an



den Aufbau des angefochtenen Urteils, welchem auch die Parteien in ihren Rechtsschriften im Berufungsverfahren folgen, ist zunächst der Inhalt des zwischen ihnen bestehenden Vertrages zu bestimmen und danach eine allfällige Haftung zu prüfen sowie der Editionsantrag zu beurteilen.

### 3. Inhalt des Architektenvertrages

3.1 Wie von der Vorinstanz korrekt festgestellt wurde und von den Parteien auch nicht bestritten wird, bestand zwischen letzteren ein gültiger, dem Auftragsrecht (Art. 394 ff. OR) unterstehender Architektenvertrag, mit welchem der Berufungsbeklagte sowohl mit der Planung als auch mit der Bauleitung beauftragt wurde (act. 42 E. V.3.2.1 und V.3.3, act. 40 Rz 21 i.V.m. 24, act. 48 Rz 17). Dabei war der Berufungsbeklagte unter anderem verpflichtet – dies ist im Berufungsverfahren nicht mehr umstritten –, Kostenprognosen zu erstellen sowie sie bei Projektänderungen zu aktualisieren (vgl. act. 42 E. V.3.3). Strittig ist hingegen nach wie vor, ob die Berufungskläger die Baubuchhaltung führen und die Kostenkontrolle vornehmen mussten, wie die Vorinstanz ausführte (act. 42 E. V.3.2.1 und V.3.3) und womit der Berufungsbeklagte einverstanden ist (act. 48 Rz 12 und 17 ff.), was die Berufungskläger hingegen bestreiten (act. 40 Rz 12 und 21 ff.). Folglich ist der Vertragsinhalt hinsichtlich dieses Punktes zu ermitteln.

3.2. Hierzu ist auf den übereinstimmenden tatsächlichen Parteiwillen abzustellen, wie die Vorinstanz zutreffend ausführte. Da dieser – unter anderem mangels schriftlichem Festhalten der Vereinbarung zwischen den Parteien – nicht eindeutig feststellbar ist, ist ihr Wille anhand von Indizien wie insbesondere ihrem Verhalten nach Abschluss des Vertrages zu ermitteln (vgl. act. 42 E. 3.2.1 f. sowie BSK OR I-Wiegand, 6. Aufl. 2015, Art. 18 N 8, 12 und 19 ff.). Gegen dieses Vorgehen wenden die Parteien denn auch nichts Stichhaltiges ein. Entgegen der Ansicht der Berufungskläger kommt es insbesondere nicht darauf an, welche Vereinbarung sinnvoll gewesen wäre (vgl. act. 40 Rz 22 und 40), stand es den Parteien aufgrund der Vertragsfreiheit doch offen, irgendeine – auch eine wenig sinnvolle oder für eine Seite ungünstige – Vereinbarung zu treffen.

3.3 Im Wesentlichen rügen die Berufungskläger, die Vorinstanz sei bei der Ermittlung des Vertragsinhalts von einer falschen Beweislastverteilung ausgegangen. Die Beweislast zum Nachweis, dass das Führen der Kostenkontrolle vertraglich den Berufungsklägern überbunden worden sei, hätten nicht sie, sondern der Berufungsbeklagte zu tragen. Der Berufungsbeklagte habe den entsprechenden Beweis nicht erbracht (vgl. act. 40 Rz 23 ff., insbesondere Rz 24 und 26).

3.4. Der beauftragte Architekt hat im Rahmen des ihm erteilten Auftrages auch ohne besondere Vereinbarung unaufgefordert eine Kostenberechnung anzustellen und den Bauherrn über die zu erwartenden Kosten zu informieren. Namentlich hat er einen Kostenvoranschlag sorgfältig zu erstellen und die Baukosten ständig daraufhin zu überprüfen, ob sie sich im Rahmen des Voranschlags halten. Dies wird aus der dem Beauftragten obliegenden Treue- und Sorgfaltspflicht gemäss Art. 398 Abs. 2 OR abgeleitet (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3 m.w.H).

3.5. Vorliegend bestand zwischen den Parteien wie ausgeführt ein umfassender Architektenvertrag, der sich nicht auf spezifische einzelne Leistungen beschränkte. Entsprechend gehörte die Kostenkontrolle grundsätzlich auch ohne ausdrückliche entsprechende Abmachung aufgrund der Sorgfaltspflicht des Architekten zu den dem Berufungsbeklagten obliegenden Aufgaben. Etwas anders hätte speziell vereinbart werden müssen. Ebendies behauptet der Berufungsbeklagte (vgl. E. II.3.6 unten). Da er daraus das Recht ableitet, von der entsprechenden Pflicht befreit zu sein, trägt er in Anwendung von Art. 8 ZGB für diesen Standpunkt die Beweislast. Insofern ist den Berufungsklägern bezüglich ihrer Rüge zur Beweislast Recht zu geben. Nicht zutreffend ist hingegen ihre Auffassung, dass der Berufungsbeklagte sein Vorbringen nicht nachgewiesen habe bzw. der Sachverhalt falsch erstellt wurde (act. 40 Rz 21), wie nachfolgend aufzuzeigen ist.

3.6. Der Berufungsbeklagte offerierte zum Nachweis seiner im erstinstanzlichen Verfahren aufgestellten Behauptung, die Kostenkontrolle sei vertraglich den Berufungsklägern übertragen worden (act. 13 Rz II.4, II.9, II.13, II.41, II.51 und II.62, act. 24 Rz II.2), mehrfach die Parteibefragung. Die Vorinstanz nahm dieses Beweismittel jedoch nicht ab. In Anbetracht der Uneinigkeit der Parteien in diesem

Punkt war aber auch nicht zu erwarten, dass sich die Streitfrage mit diesem Beweismittel klären lassen würde, zumal die Gegenpartei für ihre Bestreitung dasselbe Beweismittel anrief (vgl. act. 19 Rz 12, 66 und 72). Damit kann das Unterlassen der Parteibefragung in antizipierter Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, was die Parteien im Übrigen auch nicht explizit tun. Der Berufungsbeklagte begründete seinen Standpunkt jedoch auch mit dem Verhalten der Parteien nach dem Vertragsschluss, so namentlich damit, dass die Berufungsklägerin 1 laufend Kostenübersichten erstellt (act. 13 Rz II.4, II.9, II.13, II.41 f. und II.51) und ihm diese zukommen lassen habe (act. 13 Rz II.41 f. und II.47). Dabei verwies der Berufungsbeklagte im Sinne von Beweisofferten zu einem grossen Teil auf dieselben Beweismittel, die auch die Vorinstanz zur Sachverhaltsfeststellung verwendete (vgl. act. 13 Rz II.41 f. und II.47 mit Verweisen auf act. 4/16-17 und act. 14/12-28, wobei act. 14/13 = act. 4/18, act. 14/16 = act. 4/19, act. 14/18 = act. 4/20, act. 14/19 = act. 4/21 und act. 14/20 = act. 4/22). Die Berufungskläger selbst führten zudem viele der Umstände, auf welche die Vorinstanz abstellte, bereits in ihren Rechtsschriften auf (vgl. act. 2 Rz 41-48, 54 und 56 mit Verweis auf act. 4/16-22 und act. 4/25-26, vgl. ferner act. 19 Rz 13 und 66), ohne dass der Berufungsbeklagte diese bestritt. Somit gehören diese Umstände zum feststehenden Sachverhalt, den die Vorinstanz in ihre Überlegungen miteinbeziehen durfte. Der Sachverhalt wurde von der Vorinstanz folglich nicht falsch festgestellt. Ergänzend bleibt noch anzufügen, dass die vom Berufungsbeklagten angerufenen Beweismittel, welche die Vorinstanz in ihrer Begründung nicht erwähnte (vgl. act. 42 E. V.3.2 i.V.m. act. 14/12, act. 14/14-15, act. 14/17 und act. 14/21-28), ihre Sachverhaltsfeststellungen weiter bekräftigen.

3.7. Es ist somit erstellt, dass die Berufungsklägerin 1 im Wissen darum, dass der Berufungsbeklagte selbst keine Kostenkontrolle führte, während der ganzen Zeit der Bauarbeiten die vom Berufungsbeklagten auf ihre Richtigkeit überprüften und an sie weitergeleiteten Rechnungen ihrerseits nochmals genau kontrollierte. Gestützt darauf erfasste sie die angefallenen Kosten regelmässig und detailliert in Excel-Tabellen, wobei sie sie den jeweiligen Baukostenplan-Positionen zuordnete und dem Kostenvoranschlag gegenüberstellte. Weiter überwachte sie die Entwicklung und intervenierte bei Abweichungen. Ferner hielt sie Budgetanpassun-

gen, die vom Berufungsbeklagten mindestens teilweise gestützt auf ihre Tabellen erstellt wurden, fest und leitete ihre Aufstellungen an den Berufungsbeklagten weiter. Die Berufungsklägerin 1 handelte dabei unaufgefordert und aus eigener Initiative, war stets über die neuesten finanziellen Entwicklungen im Bild und reagierte umgehend (act. 42 E. V.3.2.3-10).

3.8. Die Vorinstanz würdigte diese Tatsachen dahingehend, dass die Berufungsklägerin 1 von Anfang an eine Kostenkontrolle vornahm und eine Baubuchhaltung führte. Daraus schloss sie, dass diese Aufgaben ihr vertraglich überbunden worden seien (act. 42 E. V.3.2.4, V.3.2.8 und V.3.2.10-11). Da das Parteiverhalten nach Vertragsschluss ein starkes Indiz für eine entsprechende Vereinbarung ist, insbesondere, da vorliegend keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, ist dem grundsätzlich zuzustimmen. Die Berufungskläger wenden sich jedoch gegen diese Schlussfolgerungen, sodass nachfolgend auf ihre diesbezüglichen Vorbringen im Einzelnen einzugehen ist.

3.8.1. So machen sie geltend, die Berufungsklägerin 1 habe keine Baubuchhaltung und keine Kostenkontrolle im eigentlichen Sinne geführt (act. 40 Rz 37). Die Vorinstanz verkenne das Wesen einer Baubuchhaltung und einer Kostenkontrolle völlig (act. 40 Rz 32). Dass die Berufungsklägerin 1 die Kosten nicht wie ein Architekt kontrollierte und auch keine Baubuchhaltung wie ein Fachmann erstellte, mag durchaus zutreffen und würde auch nicht verwundern, ist sie in diesem Gebiet gemäss ihren eigenen Ausführungen doch Laie (vgl. act. 40 Rz 22 und 29). Das Bundesgericht spricht jedoch nicht davon, dass eine Baubuchhaltung erstellt werden müsse bzw. wie die Kostenkontrolle genau zu erfolgen habe. Zu der entsprechenden, üblicherweise beim Architekten liegenden Pflicht gehört lediglich, dass die Baukosten ständig dahingehend überprüft werden, dass sie sich im Rahmen des Kostenvoranschlags halten (vgl. E. II.3.4 oben). Genau dies tat aber die Berufungsklägerin 1, verglich sie doch die angefallenen Kosten mit dem Kostenvoranschlag und intervenierte auch bei Abweichungen. Die Berufungsklägerin 1 hat denn auch klar mehr getan als bloss die Rechnungen und die Tätigkeit des Berufungsbeklagten zu überprüfen, wie sie vorbringt (act. 40 Rz 34). Dass ein Fachmann anders vorgegangen wäre, ist nicht relevant.

3.8.2. Weiter argumentieren die Berufungskläger, es habe ihnen an Knowhow sowie an den Informationen gefehlt um beurteilen zu können, welchen Erfüllungsgrad die Bauarbeiten aufwiesen, ob die Rechnungen korrekt seien und welche Kosten künftig noch zu erwarten wären (act. 40 Rz 12, 30 f., 34, 38), sodass sie eine Kostenkontrolle gar nicht richtig hätten vornehmen können (act. 40 Rz 30 f.). Wäre ihnen die Kostenkontrolle tatsächlich vertraglich überbunden worden, hätte ihnen der Berufungsbeklagte die erforderlichen Informationen geliefert, was er aber nicht getan habe (act. 40 Rz 31). Es dürfte zutreffen, dass die Berufungskläger nicht über die von ihnen aufgezählten Kenntnisse verfügten, wobei immerhin darauf hinzuweisen ist, dass der Berufungsbeklagte die Rechnungen vorgängig kontrollierte. Diese Umstände stützen die vom Berufungsbeklagten behauptete Vereinbarung nicht. Allerdings wiegt dieses Indiz in Anbetracht des tatsächlichen Parteiverhaltens nach Vertragsschluss nicht so schwer, dass es die aus letzterem gezogene Schlussfolgerung umzustossen vermöchte. Dies insbesondere, da wie soeben ausgeführt nicht genau spezifiziert ist, was die Kostenkontrolle inhaltlich konkret umfasst und die Berufungsklägerin 1 die bundesgerichtlichen Anforderungen daran durchaus erfüllen konnte. Zudem ist gerade aus dem von den Berufungsklägern selbst geltend gemachten Umstand, dass die Kommunikation ausschliesslich von ihrer Seite zum Berufungsbeklagten verlaufen sei (act. 40 Rz 33), erkennbar, dass sich die Berufungsklägerin 1 der Aufgabe der Kostenkontrolle angenommen hatte. Dass der Berufungsbeklagte selbst nach Informationen über die aufgelaufenen Baukosten verlangt habe, muss überdies entgegen der Auffassung der Berufungskläger nicht zwingend aufzeigen, dass er diese Angaben benötigt habe, um die Kosten überwachen zu können (vgl. act. 40 Rz 39). Vielmehr dienten die Zusammenstellungen der Berufungsklägerin 1 der Information über den Stand der Kostensituation, welche auch für den Berufungsbeklagten von Bedeutung war, insbesondere für Budgetanpassungen, die dann wiederum von der Berufungsklägerin 1 festgehalten wurden.

3.8.3. Der Behauptung der Berufungskläger, der Berufungsbeklagte habe ihnen nie mitgeteilt, dass er die Kosten nicht überwache (act. 40 Rz 28) und sie hätten erst im Verlauf des Verfahrens festgestellt, dass er keine Kostenkontrolle geführt habe (act. 40 Rz 36), ist sodann entgegen zu halten, dass sie von Baubeginn an

die beschriebenen administrativen Arbeiten aus eigener Initiative ausführten. Es ist nicht ersichtlich, weshalb sie dies hätten tun sollen, wenn die entsprechende Pflicht dem Berufungsbeklagten oblegen hätte und sie erst während der Bauarbeiten herausgefunden hätten, dass er dieser nicht nachkam. Ausgehend davon, dass die aufgeführte Arbeitsaufteilung vereinbart wurde, war der Berufungsbeklagte im Übrigen auch nicht verpflichtet, die Berufungskläger über die mit einer Übernahme der Kostenkontrolle verbundenen Aufgaben und Risiken zu informieren, wie sie geltend machen (act. 40 Rz 29).

3.8.4. Inwiefern die von den Berufungsklägern behauptete Zwangslage, in der sie sich seit Baubeginn befunden hätten (vgl. act. 40 Rz 35), aufzeigen soll, weshalb sie nicht vereinbart hätten, dass sie die Kostenkontrolle durchführten, ist nicht ersichtlich. Wenn die Berufungskläger zudem selbst ausführen, der Berufungsbeklagte habe keine schriftlichen Vereinbarungen abschliessen wollen (vgl. act. 2 Rz 12 und 33 ff.), so steht ihre Behauptung, der Berufungsbeklagte als erfahrener Architekt hätte eine Vereinbarung, welche ihn von einer grundsätzlich ihm obliegenden Pflicht entbunden hätte, schriftlich abgeschlossen (act. 40 Rz 28), zu ihrer eigenen Darstellung im Widerspruch. Sodann stellt der Umstand, dass das Führen einer Baubuchhaltung in den Rechnungen des Berufungsbeklagten nicht aufgeführt war, entgegen der Auffassung der Berufungskläger (act. 40 Rz 42) gerade ein Indiz dafür dar, dass er eine solche gar nicht vorzunehmen hatte. Die Behauptung, ab Oktober 2011 seien in den Leistungsrapporten des Beklagten plötzlich doch Kostenkontrollen aufgetaucht und verrechnet worden (act. 40 Rz 43, vgl. auch act. 48 Rz 24), stellt ein Novum im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO dar. Weder haben die Berufungskläger behauptet, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, noch ist dies offensichtlich. Diese Behauptung darf daher nicht berücksichtigt werden.

3.9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einwände der Berufungskläger gegen die Schlussfolgerung der Vorinstanz an dieser nichts zu ändern vermögen. Entsprechend ist von einer Vereinbarung der Parteien auszugehen, wonach die Überprüfung der effektiven Baukosten auf ihre Übereinstimmung mit den

prognostizierten Kosten und die damit verbundenen administrativen Arbeiten den Berufungsklägern oblagen.

3.10. In der Folge wird zu prüfen sein, ob sich gestützt auf den zwischen den Parteien bestehenden Vertrag mit dem soeben festgestellten Inhalt eine Haftung des Berufungsklägers bejahen lässt. Die Berufungskläger machen im Rechtsmittelverfahren geltend, es sei ihnen ein Schaden von Fr. 221'000.– entstanden, weil die erteilte Kostenlimite sowie der Kostenvoranschlag überschritten worden seien und der Auftrag unsorgfältig ausgeführt worden sei, wobei letzteres allenfalls zu einem noch höheren Schaden geführt habe (act. 40 Rz 5-10 und 91-95). Der Berufungsbeklagte bestreitet dies (act. 48 Rz 8 und 41). Die Erwägungen der Vorinstanz zur im erstinstanzlichen Verfahren auch noch umstrittenen Haftung aufgrund einer Bausummengarantie werden von den Parteien nicht beanstandet, so dass dies vorliegend kein Thema mehr ist.

#### 4. Haftung aufgrund der Überschreitung einer Kostenlimite

4.1. Der Bauherr kann mittels einer verbindlichen Weisung eine Kostenlimite festsetzen, welche bei einer durch den Architekten verschuldeten Überschreitung zu dessen Haftung für die über der Limite liegenden Mehrkosten führt (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.3). Weisungen sind einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärungen, die innerhalb des vereinbarten Vertragsgegenstands liegen müssen, ansonsten sie ein Angebot zu einem neuen Vertrag darstellen (BSK OR I-Weber, 6. Aufl. 2015, Art. 397 N 5 f.). Ob der Bauherr eine Limite erteilt, ist eine Auslegungsfrage (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.3). Ausgelegt wird – sofern das tatsächlich Gewollte nicht feststeht – nach dem Vertrauensprinzip (vgl. BK OR-Fellmann, Art. 397 N 34 m.w.H.).

4.2. Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Berufungskläger hätten dem Berufungsbeklagten eine Weisung erteilt, nachdem dieser ihnen erklärt habe, die Kostenprognose belaufe sich auf Fr. 1'440'000.–. Die Weisung habe dahingehend gelautet, dass dieser Betrag das maximale Kostendach sei und keine Toleranz mehr nach oben bestehe. Der Berufungsbeklagte habe dieser Weisung allerdings nicht zugestimmt (act. 42 E. V.4.3.2.1). Dagegen wenden die Berufungskläger ein, es

werde zwar richtig vom Erteilen einer Weisung ausgegangen (act. 40 Rz 6, 45 und 92), es treffe jedoch nicht zu, dass der Berufungsbeklagte dieser Weisung hätte zustimmen müssen, damit diese verbindlich werde (act. 40 Rz 46, 47 und 49). Der Berufungsbeklagte seinerseits macht geltend, es habe sich nicht um eine Weisung gehandelt (act. 48 Rz 8 und 25 f.), weil der Vertragsgegenstand durch Projektänderungen verändert worden sei, der Berufungsbeklagte aber kein Kostendach akzeptiert und keine Kostengarantie abgegeben habe (act. 48 Rz 25 f.).

4.3. Gemäss dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt, welcher im Berufungsverfahren nicht bestritten wird, erfolgte die Mitteilung der Berufungskläger, der Berufungsbeklagte dürfe den Betrag von Fr. 1'440'000.– keinesfalls überschreiten, nach dessen entsprechender Kostenprognose, jedoch vor weiteren Projektänderungen. Die Kostenvorgabe bewegte sich damit entgegen der Ansicht des Berufungsbeklagten nicht ausserhalb des Vereinbarten, sodass es sich nicht um eine Offerte zu einer Vertragsänderung handelte, die ein Akzept der Gegenseite bedurfte. Vielmehr ist den Berufungsklägern Recht zu geben, dass – sofern ihre Anordnung eine Weisung und damit eine einseitige Willenserklärung darstellte, was nachfolgend zu prüfen ist – keine Zustimmung durch den Berufungsbeklagten erforderlich war.

4.4.1. Es ist nicht strittig, dass die Berufungskläger dem Berufungsbeklagten mitteilten, dass der Betrag von Fr. 1'440'000.– das maximale Kostendach sei und keine Toleranz mehr nach oben bestehe. Die Berufungsklägerin 1 hielt dies in ihrem E-Mail vom 6. Mai 2011 an den Berufungsbeklagten ausdrücklich fest (act. 2 Rz 33, act. 13 Rz II.30, act. 4/13). Für sich alleine betrachtet wäre diese Erklärung als verbindliche Weisung, mit der eine Kostenlimite erteilt wurde, zu qualifizieren. Zu berücksichtigen sind aber noch weitere Umstände.

4.4.2. So erwähnte die Berufungsklägerin 1 im selben E-Mail auch, dass die Berufungskläger sich bewusst seien, dass im Moment eine Gasheizung budgetiert sei und dass Änderungen am Heizungskonzept auf ihren Wunsch hin auch Änderungen bei den Baukosten zur Folge haben könnten (act. 13 Rz II.32, act. 4/13). Nur 20 Minuten später schrieb die Berufungsklägerin 1 dem Berufungsbeklagten erneut ein E-Mail betreffend eine von ihm weitergeleitete Offerte für eine Erdson-



den-Wärmepumpenheizung. Sie hielt fest, dass die Variante Erdsonde teurer sei als die Gasheizung, dass diese aber nach wie vor der absolute Wunsch der Berufungskläger sei und sie wenn irgend möglich gerne eine solche hätten (act. 13 Rz II.33, act. 14/8). Der von der Berufungsklägerin 1 erwähnte Kostenunterschied betrug Fr. 100'000.– (act. 14/8). Indem sie ernsthaft Projektanpassungen in Betracht zog, die deutlich höhere Kosten nach sich ziehen würden, stellte die Berufungsklägerin 1 ihre Anordnung betreffend die Nichtüberschreitung des Kostendachs sogleich selbst wieder in Frage. Objektiv betrachtet entstand damit eine Unsicherheit, ob die ursprüngliche Anweisung betreffend das Kostendach noch Geltung hatte. Dass die Berufungsklägerin in einem E-Mail vom 9. Mai 2011 dann wieder schrieb, dass Fr. 1'440'000.– der Maximalbetrag sei (act. 2 Rz 35, act. 4/14), vermag daran nichts zu ändern, stand die Projektanpassung betreffend das Heizungskonzept doch nach wie vor im Raum.

4.4.3. Zudem relativierte sich die Verbindlichkeit der Erklärung betreffend die maximalen Kosten auch noch aufgrund eines anderen Umstandes. So enthielt die ebenfalls mit dem (ersten) E-Mail vom 6. Mai 2011 zugestellte Wunschliste betreffend den Innenausbau und die Detailgestaltung diverse offene, noch zu klärende Punkte (act. 13 Rz II.36, act. 4/13). Auch wenn es zutreffen sollte, dass die Liste nur mit dem Berufungsbeklagten Besprochenes aufführte und ihm somit deren Inhalt bei Erstellen der Kostenprognose bekannt war, wie die Berufungskläger geltend machten (vgl. act. 19 Rz 101), ändert dies nichts daran, dass die Kostenschätzung zufolge der noch nicht bestimmten Faktoren noch nicht definitiv sein konnte und auch die Berufungskläger noch mit Änderungen daran zu rechnen hatten. Auch aus diesem Grund war aus objektiver Sicht nicht klar, ob die erteilte Anordnung objektiv als verbindlich angesehen werden konnte, zumal beide Parteien von der noch nicht abschliessenden Kostenschätzung ausgehen mussten.

4.4.4. Zu beachten ist sodann auch, dass ein Grund dafür, dass der Berufungsbeklagte keine Kostengarantie abgeben wollte, in der Schwierigkeit lag, ein solches Umbauvorhaben im Detail zu projektieren. Das war den Berufungsklägern bewusst, wie die Berufungsklägerin 1 im E-Mail vom 9. Mai 2011 an den Berufungsbeklagten bestätigte (act. 13 Rz II.34, act. 19 Rz 98, act. 4/14). Auch diese

Äusserung der Berufungsklägerin 1 lässt Zweifel aufkommen, ob sie an der ursprünglichen Anordnung betreffend das Kostendach absolut festhalten wollte. Dies bedeutet nicht, dass den Berufungsklägern dessen Einhaltung nicht wichtig war und sie dies nicht anstrebten und auch den Berufungsbeklagten dazu aufforderten. In Anbetracht der aufgeführten Relativierungen ihrer Anweisung reicht dies für eine Qualifikation als verbindliche Weisung jedoch nicht. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Erklärung der Berufungskläger zur Prognose über Fr. 1'440'000.– nicht als verbindliche Weisung ausgelegt werden kann. Zu prüfen bleibt, ob später andere Kostenlimiten erteilt wurden.

4.5. Hierzu hielt die Vorinstanz fest, dass es im Laufe der Bauausführung zu diversen einvernehmlichen Projektanpassungen und damit einhergehend zu einer schrittweisen Erhöhung der prognostizierten Baukosten gekommen sei, mit denen die Berufungskläger jeweils einverstanden gewesen seien. Der letzte bekannte Budgetstand vom November 2011 habe sich auf Fr. 1'630'000.– belaufen. Die Vorinstanz liess offen, ob hinsichtlich der bis im November 2011 erfolgten, einzelnen Prognoseanpassungen Kostenlimiten erteilt wurden. Die Budgetänderungen hätten allfällige zuvor erteilte Weisungen ohnehin dahinfallen lassen. Hinsichtlich der letzten Prognose gehe weder aus den Akten hervor noch könne aus dem Gesamtkontext vermutet werden, dass diesbezüglich eine Weisung erteilt worden sei, zumal es auch nach November 2011 zu zahlreichen Projektänderungen gekommen sei (act. 42 E. V.4.3.2.2 und V.4.3.2.3).

4.6. Dass es wiederholt zu einvernehmlichen Anpassungen der Kostenprognose kam, wird von den Parteien im Rechtsmittelverfahren nicht bestritten. Gegen die Würdigung der Vorinstanz, mit den von beiden Parteien akzeptierten Budgetanpassungen seien auch allfällige vorherige Weisungen betreffend frühere Prognosen dahingefallen, ist nichts einzuwenden. Die Berufungskläger machen bezogen auf diese Schlussfolgerung denn auch lediglich geltend, die Vorinstanz habe ihre Notlage völlig verkannt (act. 40 Rz 55). Im November 2011 sei es zufolge des weiten Fortschrittes der Bauarbeiten schon viel zu spät gewesen, um das Projekt abzuberechnen oder nur schon abzuändern, sodass die Berufungskläger zur Weiterführung gezwungen gewesen seien (act. 40 Rz 54). Dass die Berufungskläger

dem Berufungsbeklagten mehrfach mitteilten, unter finanziellem Druck zu stehen, ist erstellt (vgl. act. 2 Rz 45 ff., act. 19 Rz 29 ff., act. 13 Rz II.45). Inwiefern diese Drucksituation auch schon vor November 2011 eingegangene Vereinbarungen der Parteien betreffend Projektanpassungen und Budgeterhöhungen ungültig machen soll, erklären die Berufungskläger aber nicht und ist auch nicht ersichtlich. Zudem drängt sich die Frage auf, weshalb sie trotz ihrer Zwangslage wiederholt Projektänderungen veranlassten und zumindest bis im November 2011 den Budgeterhöhungen zustimmten.

4.7 Die Feststellung der Vorinstanz, die Berufungskläger hätten im Zusammenhang mit der letzten Budgetanpassung auf Fr. 1'630'000.– keine Kostenlimite erteilt, ist nicht zu beanstanden und wird von den Parteien auch nicht bemängelt. Zwar kann dem von der Vorinstanz zitierten E-Mail der Berufungsklägerin 1 vom 11. Mai 2012 entnommen werden, dass das vereinbarte Budget von Fr. 1'630'000.– der absolute Maximalbetrag sei (act. 14/30), was der Berufungsbeklagte nicht bestreitet (vgl. act. 13 Rz II.49, act. 24 Rz II.85). Da es sich dabei aber um eine Abmachung und nicht um eine einseitige Willenserklärung handelte, ist nicht von einer Weisung, sondern von einer Vereinbarung der Parteien per 14. November 2011 auszugehen, wonach die Baukosten den Betrag von Fr. 1'630'000.– nicht überschreiten durften. Darauf ist zurückzukommen (vgl. E. II.5.3 unten).

4.8. Wenn die Berufungskläger ferner vorbringen, der Berufungsbeklagte hätte von Anfang an Massnahmen treffen müssen, um die Kostenlimite einzuhalten, was er aber nicht getan habe (act. 40 Rz 51 und 56), so ist dem nach dem Gesagten entgegen zu halten, dass keine verbindliche Weisung vorlag. Im vorliegenden Kontext kann entsprechend offen bleiben, ob der Berufungskläger von Anfang an Massnahmen zur Einhaltung des Budgets traf oder hätte treffen müssen. Auf den grundsätzlich zutreffenden Standpunkt, dass der Berufungsbeklagte verpflichtet war, seine Kostenprognosen einzuhalten, ist nachfolgend einzugehen (vgl. E. II.5 unten). Ebenfalls nicht relevant ist mangels Vorliegen einer Weisung, ob das Verhalten des Berufungsbeklagten im November 2011 eine Abmahnung darstellte, wie die Vorinstanz festhielt (act. 42 E. V.4.3.2.2) und womit die Beru-

fungskläger nicht einverstanden sind (vgl. act. 40 Rz 53 f.). Die Behauptung der Berufungskläger, der Berufungsbeklagte habe ihnen vor November 2011 keine Informationen zukommen lassen, wonach die prognostizierten Baukosten von Fr. 1'440'000.– überschritten werden könnten (vgl. act. 40 Rz 52), widerspricht so- dann der Tatsache, wonach es bis im November 2011 unbestritten zu wiederhol- ten *einvernehmlichen* Budgetanpassungen nach oben kam, was entsprechendes Wissen der Berufungskläger voraussetzte. Offen bleiben kann in diesem Kontext schliesslich, ob – was die Berufungskläger bestreiten (act. 40 Rz 57) – die Plan- änderungen kostenwirksam waren (vgl. act. 42 E. V.4.3.2.2 sowie act. 48 Rz 8).

4.9. Abschliessend ist festzuhalten, dass keine Weisungen im Sinne von Kos- tenlimiten vorlagen. Der Berufungsbeklagte kann folglich auch nicht aus der Überschreitung einer solchen haftbar gemacht werden.

## 5. Haftung aufgrund einer falschen Kostenprognose

### 5.1. Rechtliche Erwägungen

5.1.1. Aufgrund von Art. 398 Abs. 2 OR ist der Architekt gehalten, den Kosten- voranschlag sorgfältig zu erstellen (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2004 E. 3). Da es sich bei der Kostenprognose um eine Schätzung von durch Dritten zu ver- ursachenden Kosten handelt, verbleibt allerdings stets eine gewisse Unsicher- heitsspanne (BGE 134 III 361 E. 6.3.2).

5.1.2. Um dieser Unsicherheit zu begegnen, können die Parteien beispielsweise eine Toleranzgrenze in einer bestimmten Höhe vereinbaren (Zehnder, Über Prog- nosen, Toleranzen und die Haftung der Architekten, in: BR 2010 S. 48 ff., S. 49). Will der Bauherr das Risiko einer von ihm zu tragenden Kostenüberschreitung gänzlich ausschliessen, kann er bei Vertragsschluss oder auch im Verlaufe der Planung eine Kostenlimite festsetzen oder sich vom Architekten eine Bausum- mengarantie abgeben lassen (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.3; Zehnder, a.a.O., S. 50). Haben die Parteien keine besondere Vereinbarung über die Genauigkeit des Kostenvoranschlages getroffen, besteht nach herrschender Lehre und Rechtsprechung eine Toleranzgrenze, die nach allgemeiner Annahme

beim detaillierten Kostenvoranschlag für einen Neubau 10 % beträgt (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.2.2).

5.1.3. Allerdings gilt die Toleranzgrenze grundsätzlich nur, wenn der Architekt den Bauherrn über deren Bestehen und deren Tragweite rechtzeitig orientiert. Unterlässt er dies, begründet dies das Vertrauen des Bauherrn, besondere Risiken bestünden nicht, sodass die Toleranzgrenze nicht zur Anwendung gelangt (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.2.1 und 3.2.2.2). Diese Aussage ist jedoch insofern zu präzisieren, als dass sich der Bauherr die ihm auch ohne Aufklärung bekannten Risiken anrechnen lassen muss (BGer 4A\_271/2013 vom 26. September 2013 E. 2.5). Demnach ist bei fehlender Orientierung über die Genauigkeit eines Kostenvoranschlags im Einzelfall zu prüfen, welches Vertrauen der Bauherr nach Treu und Glauben in die Kosteninformationen des Architekten haben durfte (BGer 4A\_271/2013 vom 26. September 2013 E. 2.5; BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.2.2.2). Der Architekt ist folglich gehalten nachzuweisen, dass dem Bauherr eine Ungenauigkeit des Kostenvoranschlags bewusst war, damit er sich auch ohne spezifischen Hinweis auf die in der Praxis üblichen Toleranzgrenzen auf diese berufen kann (Zehnder, a.a.O., S. 49).

5.1.4. Der Toleranzgrenze kommt die Funktion eines doppelten Anscheinsbeweises zu, nämlich sowohl zu Gunsten des Architekten als auch zu dessen Lasten. So lassen Kostenüberschreitungen, welche die Toleranzgrenze übersteigen, auf Pflichtverletzungen des Architekten schliessen, solche unterhalb dieser Grenze hingegen auf deren Fehlen. Der Anscheinsbeweis kann aber entkräftet werden, wenn die dadurch belastete Partei Tatsachen nachweist, die Zweifel an der Schlussfolgerung erwecken. So zerstört der Nachweis des Bauherrn, dass die Überschreitung des Kostenvorschlags nicht in allgemeinen Unsicherheiten begründet war, sondern in klaren Fehlern bzw. Sorgfaltswidrigkeiten des Architekten, den Anscheinsbeweis zu dessen Gunsten. Dies zieht eine Schadenersatzpflicht des Architekten für Kostenüberschreitungen innerhalb der Toleranzgrenze nach sich (BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 E. 3.2.2.1-2).

5.1.5. Bei der Ermittlung der Kostenüberschreitung sind die Mehrkosten abzuziehen, die durch erst nach der Erstellung der Kostenprognose geäusserte Ände-

rungswünsche des Bauherrn verursacht wurden (BGer 4A\_271/2013 vom 26. September 2013 E. 3.3). Allerdings ist auch dabei zu beachten, dass der Architekt verpflichtet ist, den Bauherrn rechtzeitig über die finanziellen Auswirkungen solcher Änderungswünsche aufzuklären (OGer ZH, LB110050 vom 14. Mai 2012, E. III.1; Zehnder, a.a.O., S. 52). Andernfalls haftet der Architekt für die Kostenüberschreitung aufgrund der Verletzung seiner Informationspflicht. Insbesondere darf der Architekt nicht voraussetzen, dass der Bauherr weiss, dass die gewünschte Änderung nicht mehr im Rahmen der Kostenprognose liegt, sondern zu einer Kostenüberschreitung führt (OGer ZH, LB110050 vom 14. Mai 2012, E. III.1). Die Informationspflicht des Architekten entfällt jedoch, wenn der Bauherr schon um die Mehrkosten weiss oder wenn er eine Änderung ohne Beizug des Architekten selbst veranlasst (Zehnder, a.a.O., S. 52).

## 5.2. Kostenschätzung von Fr. 1'440'000.–

5.2.1. Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Kostenberechnung vom 4. April 2011 über Fr. 1'440'000.– für die Berufungskläger die massgebliche Grundlage für den Bauentscheid gewesen sei (act. 42 E. V.4.5.2.2). Dieser im erstinstanzlichen Verfahren noch umstrittene Punkt wird im Berufungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt und der entsprechende Entscheid der Vorinstanz damit akzeptiert (vgl. act. 40 Rz 69). Folglich ist zunächst anhand der Prognose über Fr. 1'440'000.– zu ermitteln, ob deren Überschreitung eine Haftung des Berufungsbeklagten begründet.

5.2.2. Zunächst stellt sich die Frage, ob diesbezüglich eine Toleranzgrenze zur Anwendung gelangt und falls ja, welche. Die Vorinstanz ging von einer Toleranz von 15 % aus. Sie begründete dies damit, dass den Berufungsklägern die Ungenauigkeit von Kostenprognosen bewusst gewesen sei und der Berufungsbeklagte sich geweigert habe, eine Kostengarantie abzugeben. Da es sich um einen Umbau gehandelt habe, sei von einem höheren als dem bei Neubauten üblichen Wert von 10 % auszugehen gewesen (act. 42 E. V.4.5.2.3).

5.2.3. Die Berufungskläger sprechen sich gegen die Anwendung einer Toleranzgrenze aus, da die Parteien eine besondere Vereinbarung getroffen hätten,

nämlich, dass nach oben keine Toleranzgrenze bestehe (act. 40 Rz 7, 66 und 93). Der Berufungsbeklagte bestreitet dies und macht geltend, er habe sich ausdrücklich nicht auf eine Obergrenze behaften lassen wollen (act. 48 Rz 31, 40 und 46). Der Ansicht des Berufungsbeklagten ist zuzustimmen. Wie schon die Vorinstanz feststellte, gestanden die Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren selbst ein, dass sich der Berufungsbeklagte weigerte, eine Kostengarantie abzugeben (act. 2 Rz 34), was auch der Berufungsbeklagte so geltend machte (act. 13 Rz II.31 und II.34). Dies steht somit als unbestrittener Sachverhalt fest. Wenn die Berufungskläger in der Replik plötzlich anderes behaupteten (vgl. act. 19 Rz 97 f.), setzten sie sich hierzu in Widersprüche, womit diese neue Aussage nicht zu beachten ist. Eine besondere Vereinbarung dahingehend, dass keine Toleranzgrenze bestehe, wurde folglich nicht getroffen. Im Übrigen wurde auch weder eine gültige Weisung (Kostenlimite) erteilt (vgl. E. II.4.4.4 oben) noch lag eine Bausummengarantie vor (vgl. E. II.3.10 oben sowie act. 42 E. V.4.4).

5.2.4. Damit kommen grundsätzlich die allgemeinen Toleranzgrenzen der Praxis zur Anwendung. Die von der Vorinstanz angewandte Höhe der Toleranz von 15 % wird in Anbetracht dessen, dass es sich um den Umbau eines alten Gebäudes handelte, als solche von keiner Partei bemängelt. Fraglich ist hingegen, ob der Berufungsbeklagte die Gegenseite von der Ungenauigkeit seiner Kostenprognose bzw. der Anwendbarkeit einer Toleranzgrenze in Kenntnis setzte. Dass er dies tat, wird von ihm nicht behauptet und von den Berufungsklägern wird explizit dargelegt, dass er dies nicht getan habe (act. 40 Rz 68 und 70). Somit käme die Toleranzgrenze nur zur Anwendung, wenn die Berufungskläger ohnehin um die Ungenauigkeit des Kostenvoranschlags wussten, was nach Treu und Glauben zu prüfen ist.

5.2.5. Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, dass die Berufungsklägerin 1 mit E-Mail vom 6. Mai 2011 geschrieben habe, es stünde ein Kostendach von Fr. 1'440'000.– zur Verfügung, jedoch ohne den üblichen Spielraum von 10 %. Folglich sei zumindest der Berufungsklägerin 1 bewusst gewesen, dass Kostenschätzungen einen Ungenauigkeitsgrad aufwiesen und dass eine Toleranzgrenze von 10 % als Faustregel gelte. Die Berufungskläger hätten zudem gewusst, dass

es sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau mit maroder Grundsubstanz gehandelt habe, worauf sie insbesondere durch die von ihnen vorgängig zum Bauentscheid eingeholte Liegenschaftsschätzung hingewiesen worden seien. Somit hätten sie mit weit höheren Kosten rechnen müssen. Die Berufungsklägerin 1 habe zudem in einem E-Mail an den Berufungsbeklagten festgehalten, dass sie sich bewusst seien, dass die Bezifferung der Bausumme im Detail bei einem solchen Projekt äusserst schwierig sei (act. 42 E. V.4.5.2.3).

5.2.6. Der Berufungsbeklagte stimmt diesen Ausführungen zu (act. 48 Rz 10). Die Berufungskläger ihrerseits machen nicht geltend, dass die von der Vorinstanz festgehaltenen Sachverhaltselemente unrichtig seien, rügen aber die von der Vorinstanz vorgenommene Würdigung dieser Tatsachen (vgl. E. II.5.2.7 unten) und bringen zudem vor, die Vorinstanz habe ihre Schlussfolgerungen ohne Durchführung eines Beweisverfahrens gewonnen, was Bundesrecht verletze (act. 40 Rz 49). Tatsächlich nahm die Vorinstanz die von den Berufungsklägern als Beweismittel für ihre Meinung angerufene Parteibefragung nicht ab (vgl. act. 19 Rz 94 und 155). Vielmehr stellte sie nur auf die vom Berufungsbeklagten genannten Beweismittel ab, dem diesbezüglich die Beweislast oblag (vgl. act. 13 Rz II.32 und II.34 mit Verweisen auf act. 4/13 und act. 4/14). Es handelt sich somit um eine antizipierte Würdigung des von den Berufungsklägern offerierten Gegenbeweismittels. Diese ist aber nicht zu beanstanden. Es war davon auszugehen, dass sich die Berufungskläger ihrem Standpunkt entsprechend geäußert hätten. Einer Aussage zu eigenen Gunsten kommt bei der Beweiswürdigung in der Regel aber kein grosses Gewicht zu; insbesondere wenn wie hier nicht zu erwarten war, dass sich etwas an den Tatsachen ändern würde, welche aus den der vorinstanzlichen Beweiswürdigung zugrunde gelegten Urkunden hervorgehen. Der von der Vorinstanz festgehaltene Sachverhalt ist somit korrekt erstellt worden und braucht nicht ergänzt zu werden.

5.2.7. Wie erwähnt sind die Berufungskläger der Ansicht, dass die von der Vorinstanz vorgenommene rechtliche Würdigung des fraglichen Sachverhaltes unrichtig sei (act. 40 Rz 66 und 70, ferner Rz 49). Sie halten daran fest, dass sie nicht von einer Toleranz nach oben ausgegangen seien. Dies habe insbesondere



an den der Kostenprognose von Fr. 1'440'000.– vorangehenden tieferen Kosteninformationen und -schätzungen des Berufungsbeklagten gelegen. Weil sich die Kosten ständig erhöht hätten, ohne dass aus ihrer Sicht mehrkostenverursachende Projekterweiterungen vorgelegen hätten, seien sie davon ausgegangen, dass die veranschlagten Kosten nun ausreichen und sicher nicht überschritten würden, zumal ein Kostenvoranschlag auch Reserven enthalte und die Toleranz auch Abweichungen nach unten umfasse (act. 40 Rz 69). Letzteres ist zwar richtig, wobei aber alleine aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden kann, dass keine Toleranz nach oben besteht. Ob die Kostenprognose von Fr. 1'440'000.– im Vergleich zu den früheren, unbestritten tieferen Schätzungen Projektänderungen umfasste oder nicht, ist umstritten (vgl. act. 2 Rz 33 und 37, act. 13 Rz II.24-27 und II.29, act. 19 Rz 85 ff.). Die Frage kann jedoch offen bleiben, da selbst deren Verneinung die Anwendung einer Toleranzgrenze nicht auszuschliessen vermöchte, ebenso wenig wie die Anmerkung der Berufungsklägerin 1 im E-Mail vom 6. Mai 2011, dass ihrer Ansicht nach der übliche Spielraum im Kostendach von Fr. 1'440'000.– bereits ausgeschöpft sei (vgl. act. 4/13). So erwiderte nämlich der Berufungsbeklagte auf das E-Mail der Berufungsklägerin 1, er könne für seine Schätzung keine Garantie übernehmen (vgl. E. II.5.2.3 oben). Damit machte er der Gegenpartei deutlich, dass entgegen ihrer Ansicht nicht von der absoluten Genauigkeit der Schätzung ausgegangen werden könne. Diese Reaktion des Berufungsbeklagten widerlegt im Übrigen auch die Behauptungen der Berufungskläger, dass der Berufungsbeklagte selbst von keiner Toleranz ausgegangen sei sowie dass im Mai 2011 ein Konsens darüber bestanden habe, dass keine Toleranz nach oben bestehe oder die Berufungskläger dies zumindest aus dem Verhalten der Gegenseite hätten schliessen dürfen (vgl. act. 40 Rz 70).

5.2.8. Die Berufungskläger wenden ferner ein, die Auffassung der Vorinstanz, wonach der Kostenvoranschlag vom Mai [recte: April] 2011 auf einer detaillierteren Kostenberechnung beruhe und gegenüber der Kostenschätzung vom März 2011 über Fr. 1'280'000.– bereits massive Projektänderungen berücksichtige, spreche gegen die Geltung einer Toleranzgrenze (act. 40 Rz 67). Diese Argumentation ist aber nicht einleuchtend. Toleranzgrenzen sind gerade auch auf detailliertere Kostenschätzungen anwendbar und wenn es aufgrund von Projektänderun-

gen zu einer Anpassung kommt, handelt es sich immer noch um einen Kostenvoranschlag, für den Toleranzgrenzen nach den dargestellten Regeln gelten. Dem Vorbringen, der Kostenvoranschlag über Fr. 1'440'000.– sei im Zusammenhang mit der Weisung der Berufungskläger, dass dieser Betrag auf keinen Fall überschritten werden dürfe, zu sehen (act. 40 Rz 68), ist schliesslich zu entgegnen, dass eine Weisung gerade nicht vorliegt (vgl. E. II.4.4.4 oben).

5.2.9. Den Schlussfolgerungen der Vorinstanz, wonach die Berufungskläger zumindest in genereller Art und Weise um die Ungenauigkeit von Kostenprognosen und die Anwendung von Toleranzgrenzen und deren Höhe wussten, ist zuzustimmen. Ebenso steht fest, dass die Berufungskläger davon Kenntnis hatten, dass bei Umbauten alter Gebäude höhere Kostenrisiken bestehen. Sodann lässt sich aus der Aussage der Berufungsklägerin 1, wonach ihnen die Schwierigkeit einer detaillierten Bezifferung der Bausumme bei einem solchen Projekt bewusst sei, das Eingeständnis ableiten, dass ihnen die Ungenauigkeit der Kostenschätzung vom April 2011 bekannt war. Ergänzend ist anzufügen, dass zu diesem Zeitpunkt – wie bereits aufgezeigt (vgl. E. II.4.4.2-3 oben) und auch vom Berufungsbeklagten vorgebracht (act. 48 Rz 31) – diverse Punkte des Bauprojektes noch offen waren, weshalb die Parteien mit Änderungen daran zu rechnen hatten. Insbesondere hinsichtlich der Heizung gingen die Berufungskläger selbst von einer späteren Kostenerhöhung aus (vgl. E. II.4.4.2 oben). Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass sich die Berufungskläger nach Treu und Glauben eine Toleranzgrenze von 15 % anrechnen lassen müssen, auch wenn sie vom Berufungsbeklagten nicht explizit darüber informiert wurden.

5.2.10. Damit ist im Rahmen der Toleranzgrenze, also bis zu Fr. 1'656'000.– (Fr. 1'440'000.– + [Fr. 1'440'000.– \* 0.15]), grundsätzlich nicht von einer Pflichtverletzung des Berufungsbeklagten auszugehen, sodass er in diesem Bereich nicht für Kostenüberschreitungen haftet. Die Berufungskläger könnten diese Vermutung mittels Nachweises einer konkreten Pflichtverletzung des Berufungsbeklagten zerstören, was entsprechend zu einer Schadenersatzpflicht auch innerhalb der Toleranzgrenze führen würde. Dies versuchen sie, indem sie vorbringen, der Berufungsbeklagte habe keine genügende Kostenkontrolle durchgeführt und

dadurch den Vertrag verletzt (act. 40 Rz 12 i.V.m. 11), was der Berufungsbeklagte bestreitet (act. 48 Rz 12). Da die Kostenkontrolle aber vereinbarungsgemäss durch die Berufungskläger vorzunehmen war (vgl. E. II.3.9 oben), kam dem Berufungsbeklagten gar keine entsprechende Pflicht zu, sodass auch keine Verletzung vorliegen kann. Auf weitere von den Berufungsklägern behauptete Vertragsverletzungen, welche ebenfalls zu verneinen sind, ist im Übrigen später einzugehen (vgl. E. II.6 unten). Grundsätzlich würde der Berufungsbeklagte also lediglich für die Fr. 1'656'000.– übersteigenden Kosten haften, welche Fr. 5'000.– betragen (Fr. 1'661'000.– - Fr. 1'656'000.–).

5.2.11. Zu beachten ist jedoch, dass es nach der Prognose über Fr. 1'440'000.– unbestritten zu diversen Projektänderungen kam (vgl. bereits E. II.4.5-6 oben), welche folglich vom ursprünglichen Kostenvoranschlag nicht erfasst waren. Die Vorinstanz hielt fest, dass diese massiven Änderungen nicht kostenneutral hätten sein können, mithin zu Mehrkosten geführt hätten (act. 42 E. V.4.5.2.4-6). Mehrkosten wären grundsätzlich von den effektiven Baukosten von Fr. 1'661'000.– abzuziehen, um beurteilen zu können, ob die Kostenschätzung eingehalten wurde oder nicht. Während der Berufungsbeklagte den Ausführungen der Vorinstanz zustimmt (act. 48 Rz 27 f.), bestreiten die Berufungskläger, dass die Projektänderungen zu Mehrkosten geführt hätten (act. 40 Rz 7, 57 ff. und 93). Einstweilen kann jedoch offen bleiben, wie es sich damit verhält (vgl. aber E. II.5.3.4 unten). Die Vorinstanz erwähnte nämlich unter anderem einen aus einem E-Mail der Berufungsklägerin 1 hervorgehenden, ausserhalb des Budgets liegenden Betrag von Fr. 10'000.– (act. 42 E. V.4.5.2.5), der von den Berufungsklägern anerkannt wird (act. 40 Rz 62). Diese Fr. 10'000.– sind somit als anerkannte Zusatzkosten von den effektiven Baukosten abzuziehen. Der resultierende Betrag von Fr. 1'651'000.– liegt innerhalb der oben festgehaltenen Toleranzgrenze, sodass eine Schadenersatzpflicht des Berufungsbeklagten aus der Überschreitung des Kostenvoranschlages von Fr. 1'440'000.– zu verneinen ist.

5.3. Kostendach von Fr. 1'630'000.–

5.3.1. Wie bereits mehrfach erwähnt, kam es nach Baubeginn und somit nachdem bereits gewisse Kosten definitiv bekannt waren, unbestritten zu diversen

Budgetanpassungen und zwar durchwegs nach oben. Die letzte erfolgte im November 2011, wobei sich die Parteien auf ein Kostendach von Fr. 1'630'000.– einigten (act. 42 E. V.4.5.2.5; vgl. auch E. II.4.5-7 und II.5.2.11 oben). Diese sind als Anpassung an veränderte Verhältnisse – namentlich die Änderung der Baupläne – zu werten und heben damit den ursprünglichen auf die damaligen Verhältnisse bezogenen Kostenvoranschlag von Fr. 1'440'000.– nicht auf, sind jedoch separat auf Kostenüberschreitungen zu prüfen.

5.3.2. Auf die konkreten Vereinbarungen hinsichtlich der einzelnen Erhöhungsschritte der Kostenschätzung ging weder die Vorinstanz näher ein noch äussern sich die Parteien dazu. Es ist folglich nichts Weiteres zu diesen anzufügen, sondern in Anlehnung an das Vorgehen der Vorinstanz lediglich das letzte Budget von Fr. 1'630'000.– zu beurteilen. Anzufügen ist immerhin, dass die Überschreitungen der vorherigen Kostenschätzungen wohl nicht zu einer Schadenersatzpflicht des Berufungsbeklagten führen, da die effektiven Baukosten bei Anwendung der Toleranz von 15 % unterhalb der Grenze liegen. Inwiefern die bis im November 2011 vorgenommenen Projektänderungen zu Mehrkosten führten (vgl. act. 42 E. V.4.5.2.4; act. 40 Rz 58, act. 48 Rz 27 f.), kann folglich offen bleiben.

5.3.3. Hinsichtlich der Kostenschätzung über Fr. 1'630'000.– trafen die Parteien die Vereinbarung, dass die Baukosten den Betrag von Fr. 1'630'000.– nicht überschreiten dürften (E. II.4.7 oben). Somit waren sie sich einig, dass keine Toleranzgrenze zur Anwendung gelangen solle. Die Überschreitung dieses Kostendachs hat damit grundsätzlich die Haftung des Berufungsbeklagten für die Mehrkosten von Fr. 31'000.– (Fr. 1'661'000.– - Fr. 1'630'000.–) zur Folge, es sei denn, die Zusatzkosten wären durch erst später vorgenommene Projektänderungen verursacht worden.

5.3.4. Dass es auch nach November 2011 zu Projektänderungen kam (act. 42 E. V.4.5.2.6), wird im Berufungsverfahren nicht mehr bestritten. Gerügt wird hingegen die Schlussfolgerung der Vorinstanz, diese hätten finanzielle Auswirkungen im Sinne von Mehrkosten gehabt (act. 42 E. V.4.5.2.6). So bringen die Berufungskläger vor, die Vorinstanz habe die offerierten Beweismittel nicht abgenommen, weshalb der Sachverhalt falsch erstellt worden sei (act. 40 Rz 57, 59 und 63).

Demgegenüber ist der Berufungsbeklagte der Ansicht, die Vorinstanz habe angesichts der konkreten, erst kurzfristig während laufender Bauarbeiten erfolgten Projektänderung korrekt festgestellt, dass diese zu erheblichen, nicht vom vereinbarten Kostendach gedeckten Mehrkosten geführt hätten, was auch ohne die Einholung eines Gutachtens möglich gewesen sei (act. 48 Rz 28). Dem ist nicht zuzustimmen; vielmehr ist die Kritik der Berufungskläger berechtigt. Wie sie richtig ausführen, müssen Projektänderungen nicht automatisch zu Mehrkosten führen, sondern können sich auch kostensenkend oder -neutral auswirken, sodass die Auswirkungen von Planänderungen im Einzelfall abgeklärt werden müssen (vgl. act. 40 Rz 59 und 63), was im Übrigen auch der Berufungsbeklagte anerkennt (act. 48 Rz 28). Damit muss die bestrittene Behauptung des Berufungsbeklagten, es seien nach dem 14. November 2011 Änderungswünsche der Berufungskläger mit Mehrkosten von Fr. 92'500.– erfolgt (act. 13 Rz II.58; zur Bestreitung vgl. act. 19 Rz 134 ff.), bewiesen werden. Die Vorinstanz nahm die vom die Beweislast tragenden Berufungsbeklagten offerierten Beweismittel, die Parteibefragung sowie eine Expertise (act. 13 Rz II.58), jedoch nicht ab. Damit erweisen sich ihre Feststellungen hinsichtlich der Kostenfolgen der Projektänderungen als nicht gerechtfertigt. Aufgrund der nachfolgend darzulegenden Beurteilung des hypothetischen Alternativerhaltens kann jedoch darauf verzichtet werden, diesbezüglich die Beweisabnahme und -würdigung zur Feststellung des Sachverhaltes nachzuholen oder die Sache an die Vorinstanz zurück zu weisen (vgl. E. II.5.4 unten). Mangels Beweises muss im Folgenden aber davon ausgegangen werden, dass die Änderungen nach November 2011 keine Mehrkosten verursachten.

5.3.5. Diese letzte Aussage ist insofern zu korrigieren, als dass Zusatzkosten in der Höhe von Fr. 10'000.–, die nicht vom Kostendach gemäss der Vereinbarung vom November 2011 erfasst sind, von den Berufungsklägern anerkannt werden (vgl. E. II.5.2.11 oben). Diese sind somit von den Baukosten abzuziehen, sodass sich die massgebenden effektiven Kosten auf Fr. 1'651'000.– belaufen (Fr. 1'661'000.– - Fr. 10'000.–) und der Berufungsbeklagte für eine Überschreitung der Kostenschätzung von maximal Fr. 21'000.– haftet (Fr. 1'651'000.– - Fr. 1'630'000.–).

Die Vorinstanz geht demgegenüber von insgesamt Fr. 25'000.– aus, die gemäss dem E-Mail der Berufungsklägerin 1 vom 11. Mai 2012 nicht im vereinbarten Kostendach vom November 2011 enthalten gewesen und daher ebenfalls von den effektiven Baukosten zu substrahieren seien (act. 42 E. V.4.5.2.5). Diese weiteren Kosten anerkennen die Berufungskläger jedoch nicht, vielmehr führen sie in der Berufung aus, die Würdigung des fraglichen E-Mails sei willkürlich erfolgt. Abgesehen von den Fr. 10'000.– seien die gesamten restlichen Kosten von Anfang an im vereinbarten Budget enthalten gewesen (act. 40 Rz 62). Im E-Mail vom 11. Mai 2012 schrieb die Berufungsklägerin 1 Folgendes: "ziehen wird Focus usw auch noch ab sind wir bei Abzügen von 25'000.-". Entgegen der Vorinstanz spricht sie nirgends davon, dass dieser Betrag "nicht im Budget enthalten" sei, vielmehr ist nicht näher erläutert, weshalb sie den fraglichen Abzug vornimmt. Im Gegensatz dazu bezeichnet sie die Fr. 10'000.– klar als "ausserhalb des Rahmens" (act. 14/30). Aus dem erwähnten E-Mail kann somit nicht abgeleitet werden, die Berufungskläger seien der Ansicht gewesen, die Fr. 25'000.– beträfen Leistungen, die nicht in der Kostenprognose über Fr. 1'630'000.– enthalten waren. Somit können diese Kosten auch nicht von den totalen Baukosten in Abzug gebracht werden, sodass es bei der grundsätzlich vom Berufungsbeklagten zu verantwortenden Kostenüberschreitung von Fr. 21'000.– bleibt.

5.3.6. Weiter bringen die Berufungskläger vor, der Berufungsbeklagte habe sie weder generell noch in Bezug auf die Planänderungen auf höhere Baukosten hingewiesen (act. 40 Rz 7, 13, 61, 63 und 94), was der Berufungsbeklagte bestreitet (act. 48 Rz 13 und 29). Nach Ansicht der Berufungskläger hätten die Projektänderungen damit entweder keine Mehrkosten verursacht oder der Berufungsbeklagte habe seine Aufklärungspflichten verletzt (act. 40 Rz 13, 61 und 94).

Hinsichtlich der Projektänderungen nach November 2011 ist eine Pflichtverletzung zu verneinen, da davon auszugehen ist, dass diese nicht zu Mehrkosten führten (vgl. E. II.5.3.4 oben). Im Hinblick auf die Budgeterhöhungen bis zu diesem Zeitpunkt jedoch wurde die Frage der Kostenzunahme offen gelassen (vgl. E. II.5.3.2 oben), sodass darauf kurz einzugehen ist. Entgegen der Ansicht des Berufungsbeklagten (vgl. act. 48 Rz 13 und 29) war er grundsätzlich verpflicht-

tet, die Berufungskläger über die Kostenfolgen ihrer Änderungswünsche zu informieren, da er nicht davon ausgehen durfte, dass sie automatisch mit Mehrkosten rechneten, zumal Änderungen auch kostensenkend wirken können. Seine Aufklärungspflicht entfiel jedoch bzw. wurde erfüllt, weil – wie er richtig ausführt (act. 48 Rz 12 f.) – die Berufungskläger über die Kostensituation jederzeit im Bilde waren, da die Berufungsklägerin 1 die Kostenkontrolle führte und insbesondere die vom Berufungsbeklagten vorgenommenen Budgetanpassungen erfasste (vgl. E. II.3.7 oben). Ohne entsprechende Information durch den Berufungsbeklagten hätte sie dies gar nicht tun können. Auch leuchtet nicht ein, weshalb die Berufungskläger den Budgeterhöhungen hätten zustimmen sollen, wenn sie keine Kenntnisse von mutmasslichen Kostenerhöhungen zufolge Projektänderungen gehabt hätten. Folglich entfällt eine Haftung des Berufungsbeklagten in diesem Zusammenhang mangels entsprechender Pflichtverletzung.

5.3.7. Schliesslich führen die Berufungskläger erneut das Argument auf, die Vorinstanz habe ihre Zwangslage nach der Kündigung ihrer Wohnung im Juni 2011, welche es ihnen verunmöglicht habe, das Projekt abzubrechen oder wesentlich zu ändern, nicht berücksichtigt (act. 40 Rz 64). Ergänzend machen sie geltend, auch der Aspekt, dass der Berufungsbeklagte im November 2011 plötzlich aus dem Projekt habe aussteigen wollen, was zur Beauftragung eines neuen Architekten und damit notorisch zu grossem Mehraufwand geführt hätte, sei nicht berücksichtigt worden (act. 40 Rz 65). Dem ist entgegen zu halten, dass auch wenn die finanzielle Drucksituation erstellt ist, es nicht ersichtlich ist, inwiefern diese oder ähnlich geartete Umstände die von den Berufungsklägern eingegangenen Vereinbarungen betreffend Projektanpassungen und Budgeterhöhungen ungültig machen sollen. Vielmehr stellt sich die Frage, weshalb sie trotz dieses Druckes wiederholt Projektänderungen veranlassten, welche zumindest nicht zu Kostensenkungen führten (vgl. E. II.4.5-6 oben).

5.3.8. Damit ist festzuhalten, dass der Berufungsbeklagte zwar nicht gegen die ihm obliegenden Aufklärungspflichten versties. Bezogen auf die Kostenschätzung über Fr. 1'630'000.–, hinsichtlich der keine Toleranz und damit ein Kostendach vereinbart wurde, ist aber eine Überschreitung von Fr. 21'000.– zu verzeich-

nen, für welche der Berufungsbeklagte grundsätzlich haftet. In der Folge ist zu prüfen, wie es sich mit dem hypothetischen Alternativverhalten verhält.

#### 5.4. Hypothetisches Alternativverhalten

5.4.1. Haftet der Architekt aus einer Überschreitung des Kostenvoranschlages, hat er den Vertrauensschaden zu ersetzen. Ein solcher kann entstehen, wenn der Bauherr aufgrund der ungenauen Kosteninformation die Weiterführung der Planung eines Bauvorhabens veranlasst, obschon er bei korrekter Schätzung die Projektierung abgebrochen oder anders ausgeführt hätte. Der Bauherr, der einen Vertrauensschaden geltend macht, hat daher darzulegen und zu beweisen, dass er sein Verhalten bei einer pflichtgemäss richtigen Kosteninformation geändert hätte. Da dieser hypothetische Kausalverlauf nicht strikte bewiesen werden kann, genügt es, dass er nach den Erfahrungen des Lebens und dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als überwiegend wahrscheinlich erscheint. Bei der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit des hypothetischen Verhaltens sind die Darlegungen des Bauherrn und die konkreten Umstände zu berücksichtigen (BGer 4A\_271/2013 vom 26. September 2013 E. 5.1; BGer 4A\_210/2015 vom 2. Oktober 2015 E. 4.2.2.3).

5.4.2. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass es den Berufungsklägern nicht gelungen sei, ein hypothetisches Alternativverhalten glaubhaft zu machen (act. 42 E. V.4.5.3.4). Sie verneinte dabei sowohl das Vorbringen der Berufungskläger, dass sie sich bei Kenntnis der tatsächlich angefallenen Kosten von Anfang an nicht für den Umbau der Liegenschaft sondern für einen Neubau entschieden hätten (vgl. act. 42 E. V.4.5.3.1), als auch, dass sie das Bauprojekt reduziert hätten (vgl. act. 42 E. V.4.5.3.2).

5.4.3. Ob sich die Berufungskläger bei Kenntnis der effektiven Baukosten für einen Neubau entschieden hätten, braucht im Rechtsmittelverfahren nicht mehr beurteilt zu werden bzw. ist klar zu verneinen. Wie bereits erwähnt wurde, fiel der Entscheid der Berufungskläger, das Umbauprojekt zu realisieren, gestützt auf die Kostenschätzung über Fr. 1'440'000.– im April 2011 (E. II.5.2.1 oben). Diese Prognose wurde jedoch unter Berücksichtigung der Toleranzgrenze eingehalten



(E. II.5.2.11 oben), sodass ein hypothetisches Alternativverhalten diesbezüglich nicht relevant ist. Zu prüfen ist lediglich, ob sich die Berufungskläger im November 2011, als der Kostenvoranschlag von Fr. 1'630'000.– erstellt wurde, hinsichtlich dem vereinbart wurde, dass nach oben keine Toleranz mehr bestehe, bei Kenntnis der tatsächlichen Baukosten entschieden hätten, das Projekt gar nicht zu realisieren oder stattdessen einen Neubau erstellen zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt war aber ein derartiger Entschluss zufolge des weiten Fortschrittes der Bauarbeiten nicht mehr denkbar.

5.4.4. Auch ein reduziertes Bauvorhaben als hypothetisches Alternativverhalten ist lediglich betreffend die zum Kostendach erhobene Kostenprognose von Fr. 1'630'000.– zu prüfen, die haftungsrelevant überschritten wurde. Der massgebende Zeitpunkt, in welchem die korrekten Informationen über die anfallenden Kosten hätten erteilt werden müssen und sich die Berufungskläger hypothetisch anders verhalten hätten, war somit die Besprechung im November 2011, anlässlich welcher die fragliche Schätzung erstellt und vereinbart wurde. Später spielt ein allfälliges Alternativverhalten keine Rolle mehr, ebenso wenig wie von Belang ist, was die Berufungskläger allenfalls an der Schätzung von Fr. 1'440'000.– und somit vor November 2011 geändert hätten. Dass die von den Berufungsklägern für ihre diesbezüglichen Ausführungen offerierten Beweismittel (vgl. act. 2 Rz 64; act. 19 Rz 49 i.V.m. 45 und 47) von der Vorinstanz nicht abgenommen wurden (vgl. act. 42 E. V.4.5.3.3), ist somit nicht zu beanstanden.

5.4.5. Zur Thematik des reduzierten Bauvorhabens erwog die Vorinstanz, es treffe nicht zu, dass die Berufungskläger nicht rechtzeitig über die tatsächlichen Baukosten informiert worden seien. Vielmehr seien sie darüber jederzeit und nicht erst mit der Schlussrechnung im Bild gewesen, da sie selbst die Ausgaben laufend überwacht hätten. Sie hätten zudem nicht davon ausgehen können, dass durch Kostenüberschreitungen bei einer Position eine andere günstiger werden würde, insbesondere nicht, weil sie laufend mit Mehrkosten verbundene Projektänderungen vorgenommen hätten (act. 42 E. V.4.5.3.2).

Sodann führte die Vorinstanz aus, die Berufungskläger hätten ohnehin nicht glaubhaft zu machen vermocht, dass sie in Kenntnis der effektiven Auslagen

auf verschiedene Bauausführungen verzichtet hätten. Zu diesem Schluss gelangte sie anhand der Würdigung eines E-Mails der Berufungsklägerin 1 vom 6. Mai 2011 betreffend die Erdsondenheizung und eines weiteren E-Mails der Berufungsklägerin 1 vom 14. November 2011, in welchem es um eine Budgeterhöhung auf Fr. 1'514'000.– geht. Diese würden zeigen, dass die Berufungskläger keine Einsparungen machen wollten und auch im Bewusstsein um die höheren Kosten keinerlei Sparverhalten an den Tag gelegt hätten. Sodann sei diversen Handwerkerrechnungen zu entnehmen, dass durch Bauherrenwünsche während der Bauphase Mehrkosten entstanden seien. Auch beim Ausbaustandard hätten die Berufungskläger bis zum Schluss auf Luxusausführungen bestanden (act. 42 E. V.4.5.3.2).

5.4.6. Gegen die Feststellung der Vorinstanz, dass sie während der laufenden Bauarbeiten stets über die angefallenen Kosten informiert gewesen seien, wenden die Berufungskläger zwar nichts ein, ebenso wenig dagegen, dass sie nicht hätten annehmen können, dass durch Kostenüberschreitungen bei einer Position eine andere günstiger werde. Diese Sachverhalte sind grundsätzlich auch nicht zu beanstanden (vgl. E. II.3.7 oben), doch führen sie zur Beantwortung der Frage des hypothetischen Alternativverhaltens nicht weiter. Dass die Berufungskläger im November 2011 von den in diesem Moment noch zukünftigen Endkosten von Fr. 1'661'000.– wussten, ist damit nämlich nicht gesagt und würde auch nicht zutreffen. Nicht richtig ist ferner die vorinstanzliche Feststellung, dass die Projektänderungen Mehrkosten verursacht hätten – hinsichtlich der Änderungen vor November 2011 ist dies offen (vgl. E. II.5.3.2 oben) und betreffend derjenigen nach diesem Zeitpunkt zu verneinen (vgl. E. II.5.3.4 oben). Das Entstehen von Mehrkosten aufgrund von Projektänderungen kann folglich nicht zur Argumentation verwendet werden, sodass auch die entsprechenden Ausführungen des Berufungsbeklagten unbeachtet zu bleiben haben (vgl. act. 48 Rz 33 und 35).

5.4.7. Mit der erstinstanzlichen Würdigung der Indizien, welche die Vorinstanz darauf schliessen liess, dass bei Kenntnis der tatsächlichen Auslagen nicht auf verschiedene Bauausführungen verzichtet worden wäre, ist der Berufungsbeklagte vollumfänglich einverstanden (act. 48 Rz 10 und 37). Die Berufungskläger hin-

gegen sind der Ansicht, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und unrichtig gewürdigt (act. 40 Rz 8, 77 und 78), indem sie alle für die Berufungskläger sprechenden Elemente weggelassen habe (act. 40 Rz 76).

5.4.8. So machen die Berufungskläger insbesondere geltend, ab November 2011 sei zufolge der fortgeschrittenen Bauarbeiten nicht mehr an eine Reduktion des Projektes zu denken gewesen. Die Vorinstanz habe ihre Zwangslage nicht berücksichtigt (act. 40 Rz 77), welche bestanden habe, nachdem sie im Juni 2011 ihre Wohnung gekündigt gehabt hätten (act. 40 Rz 64). Ausserdem habe der Berufungsbeklagte im November 2011 plötzlich aus dem Projekt aussteigen wollen, wobei aber eine Weiterführung mit einem neuen Architekten notorisch zu grossem Mehraufwand geführt hätte, was ebenfalls nicht berücksichtigt worden sei (act. 40 Rz 65). Der Berufungsbeklagte bestreitet sinngemäss das Vorliegen einer Zwangslage (act. 48 Rz 30).

5.4.9. Als Bauherren liegt es an den Berufungsklägern darzulegen und mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nachzuweisen, dass sie bei pflichtgemäss richtiger Kosteninformation über die schlussendlich angefallenen Kosten im November 2011 Einsparungen vorgenommen hätten. Ebenfalls zur Bejahung eines Vertrauensschadens führen würde der Umstand, wenn ihnen die Vornahme von Änderungen dann gar nicht mehr möglich gewesen sein sollte. Folglich ist zu prüfen, ob die Berufungskläger Sparmassnahmen ergriffen hätten oder ob sie sich tatsächlich aufgrund des Fortschrittes der Bauarbeiten sowie der Kündigung ihrer Wohnung und weiterer Umstände wie der aufgenommenen Hypothek (vgl. act. 19 Rz 30 f.) in einer Zwangslage befanden, welche ihnen das Veranlassen von Einsparungen verunmöglichte. Der behauptete Projektausstieg des Berufungsbeklagten hingegen wird erstmals im Berufungsverfahren vorgebracht, ohne dass die Berufungskläger erläutern oder es ersichtlich wäre, dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt sind. Dieses Vorbringen ist daher als unzulässiges Novum nicht weiter zu berücksichtigen.

5.4.10. In der Replik brachten die Berufungskläger vor, anlässlich der Aussprache vom November 2011 habe der Berufungsbeklagte einige Sparmassnahmen vorgeschlagen. So hätten mit einer bloss halben Belegung der Terrasse über der

Küche maximal Fr. 1'000.–, dem Verzicht auf einen Balkon der Einliegerwohnung rund Fr. 18'000.–, dem Verzicht auf einen Backofen in der Küche der Scheune maximal Fr. 1'000.– sowie dem Nichterstellen der Terrasse vor der Wohnküche höchstens Fr. 5'000.– eingespart werden können (act. 19 Rz 33). Der Berufungsbeklagte bestritt diese Beträge nicht bzw. machte teilweise sogar höhere Einsparungen geltend (vgl. act. 24 Rz II.20). Damit stehen die von den Berufungsklägern vorgebrachten Beträge als unbestrittenes Minimum fest. Das Entstehen dieser Kosten hätte somit grundsätzlich verhindert werden können. Der Berufungsbeklagte führte im Übrigen noch weitere Reduktionsvorschläge auf (vgl. act. 24 Rz II.21), wobei aber unklar ist, wann diese vorgeschlagen worden sein sollen bzw. ob sie sich im November 2011 überhaupt noch verwirklichen liessen, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

Die Zwangslage der Berufungskläger drückte sich ihren Ausführungen gemäss vor allem darin aus, dass sie das Projekt so weit fertig stellen mussten, dass sie das Gebäude selbst bewohnen und auch vermieten konnten (vgl. act. 19 Rz 30 f.). Wird einstweilen von der Richtigkeit dieser Vorbringen ausgegangen, so waren Einsparungen am Projekt nur zumutbar, sofern sie dieses Ziel nicht verhinderten. In diesem Zusammenhang machten die Berufungskläger zu den von ihnen aufgeführten Sparmassnahmen geltend, die Nichterstellung des Balkons der Einliegerwohnung hätte die Vermietbarkeit erschwert und die Mieteinnahmen reduziert, sodass dieses Risiko nicht gerechtfertigt gewesen wäre. Eine Küche ohne Backofen wäre eine zu grosse Einschränkung gewesen, die in keiner Weise im Verhältnis zu den eingesparten Kosten gestanden hätte. Der Verzicht auf die Terrasse vor der Wohnküche schliesslich hätte zur Unternutzung des Gartens geführt und zudem hätte der Höhenunterschied zwischen Küche und Garten durch andere Massnahmen überbrückt werden müssen, welche die Einsparungen zunichte gemacht hätten (act. 19 Rz 33). Hierzu wendete der Berufungsbeklagte ein, das Argument der Mietzinseinnahmen sei gesucht und wiege nicht Einsparungen in dieser Grössenordnung auf. Die Terrasse vor der Küche sei ebenfalls nicht notwendig gewesen (act. 24 Rz II.20).

Dass der Verzicht auf einen Backofen in einer Küche keine akzeptable Lösung ist, kann als notorisch angesehen werden. Ob das Nichtbestehen eines Balkons aber tatsächlich die Mietzinseinnahmen verringert hätte und es komplizierter gewesen wäre, einen Mieter zu finden, ist eine sehr unspezifische Behauptung. Selbst wenn von einer genügenden Substantiierung ausgegangen würde, ist nicht zu erwarten, dass sie sich nachweisen liesse, offerierten die Berufungskläger als Beweismittel doch lediglich ihre Parteibefragung (act. 19 Rz 33). Folglich ist dieser Einwand nicht weiter zu berücksichtigen. Das Vorbringen, die mit einem Verzicht auf die Terrasse vor der Küche verbundenen notwendigen baulichen Massnahmen, welche nicht näher erläutert werden, hätten Fr. 5'000.– gekostet, ist nicht genügend substantiiert und damit unbeachtlich. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wohnbarkeit und Vermietbarkeit des Objektes mit den Massnahmen betreffend die Terrassen und den Balkon nicht eingeschränkt worden wären, sodass das Ergreifen dieser Sparmassnahmen den Berufungsklägern durchaus möglich und zumutbar gewesen wäre. Die umsetzbaren und den Berufungsklägern im November 2011 bekannten Sparmöglichkeiten betragen also insgesamt Fr. 24'000.– (Fr. 1'000.– + Fr. 18'000.– + Fr. 5'000.–).

5.4.11. Entgegen der Ansicht der Berufungskläger wäre es ihnen damit trotz des auf ihnen lastenden finanziellen und sonstigen Druckes möglich gewesen, die Überschreitung des Kostenvoranschlages bzw. -daches von Fr. 21'000.– zu verhindern. Fraglich ist, ob sie dies auch getan hätten. Aus ihren Ausführungen in der Replik geht klar hervor, dass sie nicht bereit waren, die fraglichen Massnahmen umzusetzen und selbst heute, in Kenntnis der Kostenüberschreitungen, hierzu nicht bereit wären. Damit ist erstellt, dass sie auch in Kenntnis der Endkosten im November 2011 die fraglichen Einsparungen nicht vorgenommen hätten, weshalb das hypothetische Alternativverhalten diesbezüglich zu verneinen ist.

5.4.12. Diese Schlussfolgerung wird durch den Umstand bekräftigt, dass die Berufungskläger gemäss ihren Ausführungen bereits ab Juni 2011 unter dem von ihnen dargelegten Druck standen, sie jedoch nichtsdestotrotz und zudem auch in Kenntnis der ansteigenden Kosten diverse Projektänderungen veranlassten und etlichen Budgeterhöhungen zustimmten, ohne dem Berufungsbeklagten ein Fehl-

verhalten vorzuwerfen (vgl. E. II.4.5-6 oben, ferner auch act. 48 Rz 30). Dass hierzu ein Zwang bestand, wird denn auch nicht ausgeführt. Dies lässt darauf schliessen, dass die Berufungskläger grundsätzlich nicht bereit waren, das Projekt zu reduzieren, obwohl sie dazu in der Lage gewesen wären.

5.4.13. Weitere von ihnen hypothetisch vorgenommene Sparmassnahmen führten die Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht auf. Dass sie sehr wohl stark gespart hätten, aber von der Gegenseite überhaupt nicht unterstützt worden seien (act. 40 Rz 77), ist im Übrigen eine unsubstantiierte Behauptung, die überdies im Berufungsverfahren neu vorgebracht wurde, ohne dass die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt sind, weshalb sie ohnehin nicht weiter zu berücksichtigen ist. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass ein hypothetisches Alternativverhalten der Berufungskläger nicht gegeben ist, weshalb trotz der Überschreitung des Kostendaches von Fr. 1'630'000.– kein Vertrauensschaden besteht, sodass der Berufungsbeklagte daraus nicht haftbar wird. Auf die von der Vorinstanz gewürdigten Indizien und die Ausführungen der Parteien hierzu braucht angesichts dieses Ergebnisses nicht mehr eingegangen zu werden.

## 6. Haftung aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen

6.1. Die Berufungskläger waren vor erster Instanz der Ansicht, der Berufungsbeklagte hafte für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten, die entstanden seien, weil er gewisse Arbeiten nach Aufwand vergeben habe, andere Arbeiten zu Einheitspreisen vergütet worden seien, die Organisation und Koordination mangelhaft gewesen seien und er es unterlassen habe, eine Gewährleistungsbürgschaft einer Bank oder Versicherung einzuholen (act. 2 Rz 65-71, act. 19 Rz 51-60 und ferner Rz 161-169). Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen eines Schadens und/oder von Vertrags- bzw. Sorgfaltspflichtverletzungen des Berufungsbeklagten in allen Fällen (vgl. act. 42 E. V.4.6). Dies beanstandeten die Berufungskläger hinsichtlich der ersten beiden der erwähnten Vorwürfe (act. 40 Rz 10, 14 und 79). In der Folge wird daher zu prüfen sein, wie es sich damit verhält. Die Schlussfolgerungen der Vorinstanz hinsichtlich der Organisation und Koordination sowie der

Gewährleistungsbürgschaft werden hingegen im Berufungsverfahren nicht bemängelt und sind folglich nicht mehr zu beurteilen.

6.2. Den Beauftragten trifft gemäss Art. 398 Abs. 2 OR eine Sorgfaltspflicht, die als Qualitätsmassstab hinsichtlich seiner Haupt- und Nebenpflichten dient (BSK OR I-Weber, 6. Aufl. 2015, Art. 398 N 25; CHK-Gehrer Cordey/Giger, 3. Aufl. 2016, OR 398 N 8). Das Mass der Sorgfalt ist dabei objektiv zu beurteilen (BSK OR I-Weber, 6. Aufl. 2015, Art. 398 N 27; CHK-Gehrer Cordey/Giger, 3. Aufl. 2016, OR 398 N 9). Aufzuwenden ist die Sorgfalt, die ein gewissenhafter und ausreichend sachkundiger Auftraggeber aufzuwenden pflegt, wobei er sich an die Regeln der Berufskunst und an allfällige Verhaltensregeln und Usancen halten muss (CHK-Gehrer Cordey/Giger, 3. Aufl. 2016, OR 398 N 9). Zu berücksichtigen sind auch die Fähigkeiten und Kenntnisse des Beauftragten sowie die Art des Auftrages und die Umstände (BSK OR I-Weber, 6. Aufl. 2015, Art. 398 N 27; CHK-Gehrer Cordey/Giger, 3. Aufl. 2016, OR 398 N 10 f.). Unsorgfältiges Tätigwerden ist eine nicht gehörige Erfüllung einer Leistungs- oder Nebenpflicht und damit eine Vertragsverletzung (CHK-Gehrer Cordey/Giger, 3. Aufl. 2016, OR 398 N 23), was im Sinne von Art. 398 OR zur Haftung des Beauftragten führt, sofern auch die übrigen Voraussetzungen eines Schadenersatzanspruches erfüllt sind.

### 6.3. Vergütung nach Aufwand

6.3.1. Eine eigentliche Pflicht des beauftragten Architekten, Arbeiten nach einer bestimmten Vergütungsart zu vergeben, existiert nicht, es sei denn, dies wurde zwischen den Parteien spezifisch vereinbart. Vorliegend wurde letzteres nicht geltend gemacht. Entsprechend stellt sich die Frage, ob das sorgfältige Tätigwerden verlangte, dass der Berufungsbeklagte Arbeiten nicht nach Aufwand vergab. Hierzu hielt die Vorinstanz zunächst allgemein fest, dass sowohl die SIA Norm 118 als auch das Werkvertragsrecht in Art. 374 OR die Vergabe von Arbeiten in Regie vorsehen würden (act. 42 E. V.4.6.2.1-2), sodass dies nicht per se als eine Sorgfaltspflichtwidrigkeit des Architekten gewertet werden könne (act. 42 E. V.4.6.2.3). Die Berufungskläger wenden dagegen ein, die SIA Norm 118 sehe die Vergabe der Arbeiten nach Aufwand nur ausnahmsweise und nicht in der vorliegenden Grössenordnung vor; in der Regel gehe sie davon aus, dass feste Preise verein-

bart würden (act. 40 Rz 81). Dies mag stimmen, doch ist zu beachten, dass – wie die Vorinstanz korrekt festhielt (act. 42 E. V.4.6.2.1) – im Vertrag zwischen den Parteien die SIA Norm 118 gerade nicht zum Vertragsbestandteil erklärt wurde, sodass diese keine Geltung hat und grundsätzlich nicht auf sie abgestellt werden darf. Die Vorinstanz tat dies denn auch nicht, sondern zeigte mit ihren Ausführungen lediglich auf, dass die Vergütung nach Aufwand in der Praxis vorkommt, weshalb die Vergabe von Regiearbeiten als solche keine Sorgfaltspflichtverletzung darstellen kann.

6.3.2. Weiter stellte die Vorinstanz Überlegungen an, weshalb es bei Umbauarbeiten in der Praxis nicht üblich und für den Bauherrn auch nicht zwingend vorteilhafter sei, wenn Pauschalpreise vereinbart würden (act. 42 E. V.4.6.2.3), was ebenfalls gegen einen Sorgfaltspflichtverstoss aufgrund der Vergabe von Regiearbeiten spreche. Der Berufungsbeklagte stimmt diesen Erwägungen vollumfänglich zu und bringt zudem vor, die Berufungskläger hätten sich mit der Vergabe von Regiearbeiten ausdrücklich einverstanden erklärt (act. 48 Rz 38). Die Berufungskläger hingegen rügen, die Vorinstanz berücksichtige in keiner Weise, dass Arbeiten auch zu Einheitspreisen vergeben werden könnten, einer Methode, bei der im Voraus der Preis pro bestimmter Einheit festgelegt werde, wobei der Bauherr die Menge an Einheiten multipliziert mit dem festgelegten Preis vergüte. Er trage also nur das Mengenrisiko, nicht jedoch das Risiko, dass zu viel Aufwand betrieben werde. Diese Art von Preisvereinbarung sei auch bei einem Umbau absoluter Standard (act. 40 Rz 82). Letzteres mag zutreffen. Die Berufungskläger bestreiten jedoch weder, dass die Vergabe von Arbeiten nach Aufwand bei Umbauarbeiten üblich sei, noch erklären sie, weshalb Einheitspreise im Endeffekt zu tieferen Preisen führen sollen als die Vergabe nach Aufwand. Ihre Ausführungen zielen lediglich darauf ab, dass die Vergabe zu Einheitspreisen für den Bauherrn in gewissen Bereichen weniger riskant sei. Das blosse Bestehen eines Risikos genügt aber noch nicht zum Bejahen einer Sorgfaltspflichtverletzung, da bei jeder Art der Vergütung ein – wenn auch jeweils etwas anders geartetes – Risiko verbleibt. Das Bestehen eines Risikos an sich ist auch noch nicht mit einem Schaden gleichzusetzen. Die Berufungskläger übersehen zudem, dass der Bauherr bei der Vergütung nach Aufwand unnötigen Aufwand des Unternehmers nicht zu entschädigen



braucht, weil dieser nach Werkvertragsrecht eine Sorgfaltspflichtverletzung des Handwerkers darstellt (BGer 4C.88/2005 vom 8. Juli 2005 E. 2), was das Risiko zu hoher Zahlungen doch beträchtlich relativiert. Eine Sorgfaltspflichtverletzung kann somit mit dieser Argumentation nicht hergeleitet werden. Der Vollständigkeit halber bleibt anzufügen, dass die vom Berufungsbeklagten behauptete Zustimmung der Berufungskläger zur Vergabe von Regiearbeiten erstmals im Berufungsverfahren vorgebracht wurde und mangels Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zu beachten ist.

6.3.3. Gemäss der Vorinstanz habe sich die Vergabe nach Aufwand im vorliegenden Fall sogar aufgedrängt, damit die nötige Flexibilität habe gewährleistet werden können, zumal es während des Baus ständig zu wesentlichen Projektänderungen gekommen sei. Hätte nämlich der Berufungsbeklagte für alle Arbeitsgattungen Leistungsverzeichnisse erstellen und den Handwerkern zur Angebotsstellung schicken müssen, wäre sein Aufwand und damit auch sein Honorar beträchtlich höher gewesen. Zudem wären auch mehrere Abänderungen der Leistungsverzeichnisse und Offerteinladungen nötig gewesen, was einen finanziellen Mehraufwand und eine zeitliche Verzögerung bedeutet hätte. Weshalb es bei diesem Vorgehen zu Kosteneinsparungen von 30 % gekommen wäre, sei damit nicht ersichtlich und ohnehin nicht substantiiert dargelegt worden (act. 42 E. V.4.6.2.4).

Die Berufungskläger wenden dagegen ein, der Sachverhalt sei unvollständig und damit unrichtig festgestellt worden, weil die Vorinstanz nicht beachtet habe, dass die Projektänderungen nur auf den Plänen stattgefunden hätten und keine bereits erfolgten Bauarbeiten hätten verändert werden müssen, sodass eine "zeitnahe Flexibilität" nicht nötig gewesen sei. Der Berufungsbeklagte hätte zudem den Arbeitsablauf so planen können, dass genügend Zeit geblieben wäre, Angebote für Bestellungenänderungen einzuholen. Mit Einheitspreisverträgen hätten die meisten Planänderungen ohnehin ohne jede Verhandlung und ohne Aufwand erfasst und abgerechnet werden können (act. 40 Rz 83). Ob diese Darstellung zutrifft, braucht nicht weiter abgeklärt zu werden. Selbst wenn nämlich aus den Planänderungen bezogen auf die Arbeitsvergabe keine Mehrkosten des Architekten entstanden wären, vermögen die Berufungskläger mit ihren Ausführun-

gen nicht darzutun, weshalb die Preise der Unternehmer bei der Vergabe zu Einheitspreisen tiefer ausgefallen wären, was für eine Sorgfaltspflichtverletzung bezüglich der Vergabe von Regiearbeiten hätte sprechen können. Den Vorwurf der mangelnden Substantiierung des Schadens bestreiten sie denn auch nicht. Dies zu Recht, brachten die Berufungskläger vor der Vorinstanz doch lediglich die pauschale Behauptung vor, es wären bei der Vergabe nach Einheitspreisen Einsparungen von 30 % erfolgt, ohne dies näher zu erläutern (vgl. act. 2 Rz 66, act. 19 Rz 56 und 162). Das als Beweismittel offerierte Gutachten brauchte daher nicht abgenommen zu werden, da nur substantiierte Behauptungen zum Beweis gestellt werden können.

Die Berufungskläger bringen jedoch diesbezüglich in der Berufung vor, sie hätten gar nicht die Gelegenheit gehabt, ihren Schadenersatzanspruch zu substantiieren und zu beweisen, da die Vorinstanz ihren Antrag auf Herausgabe der Bauakten zu Unrecht abgewiesen habe (act. 40 Rz 10, 14, 80 und 87). Dieser Einwand ist nicht hier zu behandeln, sondern im Zusammenhang mit dem Vorwurf, der Berufungsbeklagte sei bei der konkreten Vergabe der einzelnen Arbeiten nach Aufwand unsorgfältig vorgegangen (vgl. dazu sogleich E. II.6.3.4-7 unten). So ist nicht ersichtlich, weshalb bei der Beurteilung, ob die Vergabe von Arbeiten nach Aufwand als solche unsorgfältig war, die verlangten Unterlagen notwendig gewesen wären, zumal diese keine Aufschlüsse über die allenfalls bei einer anderen Art der Vergabe zu erzielenden tieferen Preise vermitteln könnten. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die Vergabe von Regiearbeiten als solche bezogen auf das vorliegend zu beurteilende Vertragsverhältnis nicht unsorgfältig war.

6.3.4. Der Berufungsbeklagte durfte folglich entgegen der Ansicht der Berufungskläger (vgl. act. 40 Rz 10, 14 und 87) Regiearbeiten vergeben, musste dabei jedoch im Einzelnen jeweils auch sorgfältig vorgehen. In der Folge wird zu prüfen sein, ob er dies tat.

6.3.5. Die Vorinstanz hielt zunächst fest, der Verzicht des Berufungsbeklagten auf Ausschreibungen alleine sage noch nichts über die Angemessenheit des Preisangebotes der Handwerker aus. Die Berufungskläger würden aber keine

konkreten "Regieschäden" substantiieren (act. 42 E. V.4.6.2.5). Dies ist richtig; es ist nicht klar, zu welchen konkreten Schadenspositionen die Vergabe der einzelnen Aufgaben geführt haben sollen. Die Berufungskläger wenden dagegen wie schon erwähnt ein, sie hätten den Schaden nicht substantiieren können, da die Vorinstanz ihren Antrag auf Herausgabe der Bauakten zu Unrecht abgewiesen habe (act. 40 Rz 10, 14, 80 und 87). Dem ist einerseits entgegen zu halten, dass die Vorinstanz den geltend gemachten Herausgabeanspruch korrekterweise abwies (vgl. E. II.7.4 unten). Andererseits liegt, wie im Folgenden zu zeigen sein wird, keine Sorgfaltspflichtverletzung durch den Berufungsbeklagten vor. Insofern ist es irrelevant, ob der Schaden substantiiert wurde oder nicht, weil es bereits an einer anderen Haftungsvoraussetzung fehlt. Folglich zielt dieser Vorwurf ins Leere.

6.3.6. Betreffend die Sorgfaltspflicht war vor Vorinstanz insbesondere strittig, ob die von den Handwerkern verlangten Preise günstig waren und ob diese vom Berufungsbeklagten ausgehandelt wurden (act. 42 E. V.4.6.2.5). Zudem wurde dem Berufungsbeklagten vorgeworfen, er habe die Handwerkerrechnungen nicht kontrolliert (act. 42 E. V.4.6.2.10).

6.3.6.1. Hinsichtlich Ersterem kam die Vorinstanz aufgrund von diversen Indizien zum Schluss, dass die verrechneten Preise zumindest marktüblich gewesen seien. Die Berufungskläger hätten keinen Anspruch auf eine günstige Bauausführung gehabt, zumal es bei anspruchsvollen Arbeiten wie einem Umbau nicht nur auf den Preis, sondern auch auf die Fähigkeiten und Erfahrungen der Unternehmer ankomme. Daher habe der Berufungsbeklagte mit der Vergabe zu marktüblichen Stundenansätzen nicht sorgfaltswidrig gehandelt (act. 42 E. V.4.6.2.6). Diesen Ausführungen ist zuzustimmen; sie werden von den Berufungsklägern im Rechtsmittelverfahren denn auch nicht gerügt. Auch gegen die Erwägungen, es sei nicht geltend gemacht worden, dass die Handwerker falsche Stundenansätze verrechnet hätten (act. 42 E. V.4.6.2.8), wenden die Berufungskläger im zweitinstanzlichen Verfahren nichts ein, sodass es sich dabei zu bewenden hat. Die weiteren Ausführungen der Vorinstanz, die Berufungskläger hätten ihre Behauptung, es sei unnötiger Arbeitsaufwand verrechnet worden, nicht substantiiert, weshalb

diese nicht weiter beachtlich sei (act. 42 E. V.4.6.2.7), bestreiten sie aber mit dem Einwand, sie hätten zufolge der unrechtmässigen Abweisung ihres Antrages auf Herausgabe der Bauakten nicht substantiieren können (act. 40 Rz 10, 14, 80 und 87). Dem können jedoch dieselben Argumente wie bereits ausgeführt entgegen gehalten werden (vgl. E. II.6.3.5 oben).

6.3.6.2. Zum Vorwurf, der Berufungsbeklagte habe die Preise nicht verhandelt, führte die Vorinstanz aus, hierfür würde es an konkreten Hinweisen fehlen. Vielmehr würden Indizien für das Gegenteil sprechen, so etwa der Umstand, dass in den Honorarrechnungen des Berufungsbeklagten "Offertkontrollen" und "Offertbereinigungen" aufgeführt seien, was auf das Einholen von Angeboten und Verhandeln schliessen lasse. Auch liessen Handwerkerrechnungen darauf schliessen, dass nach Verhandlungen Preisnachlässe erfolgt seien (act. 42 E. V.4.6.2.9). Die Berufungskläger machen hierzu einerseits geltend, die Vorinstanz hätte bloss aufgrund von Offerten, nicht jedoch anhand von Rechnungen, die Offerten erwähnen, auf das Aushandeln schliessen dürfen (act. 40 Rz 85). Das ist so nicht richtig, da die Vorinstanz in freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO) durchaus gestützt auf Indizien zu einem Ergebnis gelangen durfte. Allerdings ist den Berufungsklägern bezüglich ihres Vorbringens Recht zu geben, die Vorinstanz könne nicht gleichzeitig davon ausgehen, dass keine Unterlagen wie Offerten etc. vorhanden seien (betreffend den Editionsanspruch) und andererseits auf solche in ihrer Begründung abstellen (act. 40 Rz 15, 19, 99 und 101). Wie nachfolgend zu zeigen ist, sind keine Unterlagen mehr beim Berufungsbeklagten vorhanden, die er nicht bereits den Berufungsklägern aushändigte (vgl. E. II.7.4 unten). Folglich kann im vorliegenden Kontext auch nicht mit solchen Belegen argumentiert werden (vgl. auch E. II.7.5 unten). Die Feststellung der Vorinstanz, dass Handwerkerrechnungen auf Preisnachlässe schliessen liessen, bestreiten die Berufungskläger jedoch nicht. Entsprechend kann die Schlussfolgerung der Vorinstanz trotz dem obigen Einwand aufrecht erhalten bleiben.

6.3.6.3. Schliesslich erwog die Vorinstanz, aus den Unternehmerrechnungen sei ersichtlich, dass sich der Berufungsbeklagte oft auf der Baustelle aufgehalten und die Bauarbeiten kontrolliert habe. Zudem sei er jede Position auf den Handwer-

kerrechnungen durchgegangen und habe sie mit einem Häkchen versehen, was auch die Berufungsklägerin 1 jeweils kontrolliert habe. Die Vorinstanz kam daher zum Schluss, der Berufungsbeklagte habe die Handwerkerrechnungen nicht einfach "durchgewunken" (act. 42 E. V.4.6.2.10). Wenn die Berufungskläger vorbringen, die Präsenz auf der Baustelle habe mit der Regievergabe nichts zu tun (act. 40 Rz 86), so verkennen sie, dass es bei den diesbezüglichen Erwägungen um einen ihrer mit dem Thema der Sorgfalt bei der Arbeitsvergabe zusammenhängenden Vorwürfe geht, welcher von der Vorinstanz korrekt und schlüssig behandelt wurde. Im Übrigen ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die eigentliche Kostenkontrolle vereinbarungsgemäss bei den Berufungsklägern lag (vgl. E. II.3.9 oben), sodass dem Berufungsbeklagten gar keine entsprechende Pflicht zukam, gegen die er hätte verstossen können (vgl. auch E. II.5.2.10 oben).

6.3.7. Damit ist abschliessend festzuhalten, dass der Berufungsbeklagte auch bei der konkreten Vergabe der Regiearbeiten nicht unsorgfältig vorging. Auch haben die Berufungskläger keine substantiierten Behauptungen vorgebracht, welche erklären würden, weshalb bei der konkreten Arbeitsvergabe ein Schaden von 30 % der in Rechnung gestellten Beträge entstand. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vergütung der Arbeiten nach Aufwand zu unnötigen Zusatzkosten und damit einem Schaden geführt habe bzw. dass der Berufungsbeklagte seine Sorgfaltspflichten verletzt habe (act. 42 E. V.4.6.2.11), ist damit nicht zu beanstanden.

#### 6.4. Vergütung nach Einheitspreisen

6.4.1. Bei den Arbeiten im Umfang von Fr. 549'563.–, die zu Einheitspreisen vergeben wurden, kritisierten die Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht die Art der Preisvereinbarung. Vielmehr machten sie geltend, der Berufungsbeklagte habe keine Ausschreibungen gemacht und keine Konkurrenzofferten eingeholt, was sorgfaltswidrig sei. Deswegen sei ihnen ein Schaden von rund Fr. 110'000.– entstanden, zumal unter Konkurrenzbedingungen die Einheitspreise 20 % tiefer hätten vergeben werden können (vgl. act. 2 Rz 68 f., act. 19 Rz 57). Daran halten sie auch im Berufungsverfahren fest (act. 40 Rz 10, 14, 88 und 90).

6.4.2. Die Vorinstanz befand, dass die Berufungskläger nicht substantiiert dargelegt hätten, weshalb ihnen die Vergütung zu Einheitspreisen einen Schaden verursacht habe. Ihr Argument, bezüglich der Erdsondenheizung hätten sie selbst einen Preis im Rahmen der budgetierten Kosten ausgehandelt, überzeuge nicht. Davon könne nicht auf alle anderen Handwerkerarbeiten geschlossen werden, insbesondere weil diese im Gegensatz zur neu gebauten Heizung Sanierungs- oder Umbauarbeiten umfasst hätten. Anhaltspunkte für zu hohe Einheitspreise bestünden im Übrigen nicht (act. 42 E. V.4.6.3). Die Ausführungen zur Erdsonde rügen die Berufungskläger in ihrer Berufung nicht, und sie sind auch einleuchtend. Ebenso blieb die Feststellung betreffend die Einheitspreise unbestritten. Hingegen wenden sich die Berufungskläger gegen den Vorwurf der mangelnden Substantiierung, indem sie geltend machen, eine weitere Substantiierung sei nicht möglich und könne auch nicht verlangt werden, zumal ihr Antrag auf Herausgabe der Bauakten abgewiesen worden sei (act. 40 Rz 10, 14 und 90).

6.4.3. Dem ist nicht zuzustimmen. So ist es widersprüchlich, wenn die Berufungskläger einerseits damit argumentieren, ohne vom Berufungsbeklagten herauszugebende Unterlagen sei ihnen eine bessere Substantiierung nicht möglich, andererseits aber auch vorbringen, er habe gar keine solchen Dokumente erstellt und eingeholt. Bei dieser Ausgangslage wären Belege des Berufungsbeklagten für eine genauere Umschreibung des Schadens zudem gar nicht nötig gewesen – die Berufungskläger hätten ihren Schaden substantiieren und auch nachweisen können, indem sie – beispielsweise mittels eigenen Konkurrenzofferten – dargetan (und auch bewiesen) hätten, um welche konkreten Beträge die einzelnen Rechnungen tiefer ausgefallen wären. Dabei wäre auch zu berücksichtigen gewesen, dass die Auswahl von Handwerkern nicht nur alleine aufgrund des Preises erfolgte, sondern auch anhand von anderen Kriterien wie insbesondere deren Erfahrung und der Qualität ihrer Arbeiten. Folglich hätten auch Ausführungen gemacht werden müssen, weshalb ein bestimmtes günstigeres Angebot gewählt worden wäre.

6.4.4. In diesem Sinne ging die Vorinstanz nicht fehl, wenn sie eine genauere Substantiierung – auch ohne vom Berufungsbeklagten edierte Unterlagen – als

möglich und damit erforderlich erachtete. Folglich bleibt es dabei, dass der Schaden nicht rechtsgenügend dargelegt wurde. Die unter Berücksichtigung der weiteren, oben aufgeführten Überlegungen gezogene Schlussfolgerung der Vorinstanz, der geltend gemachte Schaden sei nicht erstellt, weshalb eine Haftung des Berufungsbeklagten entfiere (act. 42 E. V.4.6.3), ist daher nicht zu beanstanden. Ob der Berufungsbeklagte durch das Nichteinholen von Konkurrenzofferten usw. seine Sorgfaltspflicht verletzte, was die Vorinstanz verneinte (vgl. act. 42 E. V.4.6.3), die Berufungskläger jedoch bejahen (vgl. act. 40 Rz 89), kann folglich offen gelassen werden.

## 7. Herausgabeansprüche

7.1. Zum Editions gesuch der Berufungskläger führte die Vorinstanz aus, der Berufungsbeklagte habe bereits sämtliche sich in seinem Besitz befindlichen Bauunterlagen herausgegeben. Die Berufungskläger würden denn auch über zahlreiche Unterlagen verfügen und es lägen keine Hinweise vor, dass der Berufungsbeklagte weitere Dokumente besitze, die er nicht im Verfahren eingereicht habe. Die Berufungskläger selbst hätten zudem in der Replik festgehalten, dass sie aufgrund der Klageantwort davon ausgingen, es gäbe gar nichts herauszugeben, weil die aufgezählten Unterlagen nicht existierten (act. 42 E. V.4.7.4). Entsprechend seien sowohl das Editions- als auch das Einsichtsbegehren sowie die damit zusammenhängenden Begehren abzuweisen (act. 42 E. V.4.7.4-6).

7.2. Die Parteien halten auch im Berufungsverfahren an ihren ursprünglichen Standpunkten fest. So stimmt der Berufungsbeklagte den Ausführungen der Vorinstanz vollumfänglich zu (act. 48 Rz 16, 43-45), während die Berufungskläger der Ansicht sind, der Editions Antrag sei zu Unrecht abgewiesen worden (act. 40 Rz 10, 14, 19 und 97). Der Berufungsbeklagte sei nicht nur verpflichtet herauszugeben, was er von Dritten erhalten habe, sondern auch, was er im Zuge der Auftragsausführung erschaffen habe (act. 40 Rz 19 und 97). Sie hätten von ihm aber keine einzige Handwerkerofferte, keine Ausschreibung und keine Konkurrenzofferte erhalten, womit Art. 400 Abs. 1 OR verletzt sei (act. 40 Rz 97).

7.3. Es ist richtig, dass sich der von den Berufungsklägern geltend gemachte Editionsanspruch auf Art. 400 Abs. 1 OR stützt. Demgemäss ist der Beauftragte verpflichtet, dem Auftraggeber alles herauszugeben, was er von Dritten in Ausführung des Mandates erhielt. Zusätzlich muss er auch abliefern, was er dabei selbst erschuf oder vom Auftraggeber bekam (BSK OR I-Weber, 6. Aufl. 2015, Art. 400 N 12). Die Vorinstanz hielt entsprechend auch fest, der Berufungsbeklagte habe alle sich *in seinem Besitz* befindlichen Unterlagen herausgegeben. Träfe dies zu, hätte er seine Herausgabepflicht im Sinne von Art. 400 Abs. 1 OR erfüllt.

7.4. Gemäss den Berufungsklägern ist nicht erstellt, dass der Berufungsbeklagte alle Bauakten edierte. Sie rügen, alleine anhand der ihnen vorliegenden Rechnungen könne nicht darauf geschlossen werden (act. 40 Rz 98). Dieser Einwand ist berechtigt. Allerdings übersehen sie, dass dies nicht der einzige Umstand war, der die Vorinstanz ihre Schlussfolgerung ziehen liess. Ausschlaggebend war vielmehr das Argument der Nichtexistenz weiterer Dokumente, welchem der Berufungsbeklagte zustimmt (vgl. act. 48 Rz 16) und zu dem sich die Berufungskläger im Berufungsverfahren nicht äussern.

So zählten die Berufungskläger in der Klage detailliert auf, welche Unterlagen sie vom Berufungsbeklagten ediert haben wollten – unter anderem Ausschreibungsunterlagen und Offerten (vgl. act. 2 Rz 72). Damit kann auch dem Argument des Berufungsbeklagten, das Herausgabebegehren sei zu unbestimmt (act. 48 Rz 45) und die Berufungskläger hätten die ihrem angeblichen Anspruch zugrundeliegenden Behauptungen zu wenig substantiiert (act. 48 Rz 14), nicht zugestimmt werden. In der Replik brachten die Berufungskläger dann aber vor, sie gingen davon aus, dass sämtliche von ihnen verlangten Dokumente, welche sie wiederum detailliert auflisteten, gar nicht existieren würden (act. 19 Rz 53 f.). Der Berufungsbeklagte wandte in der Duplik nichts dagegen ein (vgl. act. 24). Deshalb steht es als unbestrittene Tatsache fest, dass die verlangten Unterlagen nicht bestehen. In diesem Sinne ist die Behauptung der Berufungskläger, der Berufungsbeklagte habe gar nie eingestanden, dass er keine Bauakten erstellt habe (act. 40 Rz 101), nicht zutreffend.



Im Übrigen gehen die Berufungskläger auch in einem anderen Zusammenhang davon aus, dass keine weiteren Belege vorhanden sind (vgl. E. II.6.4.1 oben). Wenn sie ferner vorbringen, es müsse Dokumente geben, welche dem Berufungsbeklagten bei der angeblichen Kontrolle der Handwerkerrechnungen das Anbringen von Häkchen ermöglicht hätten (act. 40 Rz 97), setzen sie sich zu ihren eigenen Ausführungen in Widerspruch. Zudem ist wie bereits ausgeführt anzunehmen, dass der Berufungsbeklagte den Fortschritt der Bauarbeiten anhand seiner Besichtigungen auf der Baustelle kontrollierte und die Rechnungen danach überprüfte (vgl. E. 6.3.6.3 oben), wie der Berufungsbeklagte auch geltend macht (act. 48 Rz 43). Nach dem Gesagten ist die Feststellung der Vorinstanz, dass gar nichts mehr vorhanden sei, das herausgegeben werden könnte, nicht zu beanstanden und auch die Abweisung des Editionsbegehrens folgerichtig.

7.5. Anzumerken bleibt noch Folgendes: Es ist den Berufungsklägern dahingehend zuzustimmen, dass die Vorinstanz nicht einerseits damit argumentieren kann, dass keine weiteren Unterlagen mehr vorhanden seien, andererseits aber Sorgfaltspflichtverletzungen des Berufungsbeklagten gestützt auf noch nicht eingereichte Unterlagen wie etwa Offerten verneinen kann (act. 40 Rz 15, 19, 99 und 101). Dies ist in der Tat widersprüchlich. Angesichts dessen, dass es unbestritten ist und damit als feststehend zu gelten hat, dass keine weiteren Unterlagen existieren, sind die Erwägungen der Vorinstanz, die sich auf angebliche Offerten stützen, nicht zu berücksichtigen (vgl. E. II.6.3.6.2 oben).

7.6. Die Vorinstanz setzte sich im Übrigen noch mit der Frage auseinander, ob der Berufungsbeklagte zur Herstellung der fraglichen Unterlagen verpflichtet gewesen wäre (vgl. act. 42 E. V.4.7.4-5). Ob dies zu bejahen ist, kann jedoch auch an dieser Stelle offen gelassen werden, weil wie bereits ausgeführt diesbezüglich kein Schaden der Berufungskläger substantiiert wurde (vgl. E. II.6.4.4 oben).

## 8. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Berufungsbeklagte weder aus der Überschreitung einer Weisung noch aufgrund einer falschen Kostenprognose oder unsorgfältigem Tätigwerden schadenersatzpflichtig ist. Entsprechend

kann der Antrag auf Zahlung von Schadenersatz nicht gutgeheissen und auch die angebehrte Rechtsöffnung nicht erteilt werden. Ferner sind auch der Editionsanspruch und die damit zusammenhängenden Begehren abzuweisen. Der angefochtene Entscheid inklusive der Kosten- und Entschädigungsfolgen hat demnach bestehen zu bleiben und die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen.

### III.

#### Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Ausgangsgemäss werden die unterliegenden Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es rechtfertigt sich, hinsichtlich der ihnen aufzuerlegenden Prozesskosten in Anwendung von Art. 106 Abs. 3 ZPO auf solidarische Haftung zu erkennen.

2. Der Streitwert wurde von der Vorinstanz gestützt auf das Rechtsbegehren der Berufungskläger mit Fr. 300'000.– beziffert, was die Berufungskläger im Rechtsmittelverfahren nicht rügen (act. 40 Rz 3) und womit der Berufungsbeklagte ausdrücklich einverstanden ist (act. 48 Rz 4). Dem ist zuzustimmen, insbesondere im Hinblick auf Art. 85 Abs. 1 Satz 2 ZPO, wonach bei unbezifferten Forderungsklagen ein Mindestwert angegeben werden muss, der als vorläufiger Streitwert gilt. Die Berufungskläger führen einen solchen im Rechtsmittelverfahren zwar nicht mehr explizit auf, zumal der vor Vorinstanz als Rechtsbegehren 7 gestellte Antrag in den Berufungsanträgen nicht mehr enthalten ist. Weil sie jedoch – wie der Berufungsbeklagte richtig ausführt (act. 48 Rz 4) – ihre Forderung nicht reduzieren und inhaltlich nach wie vor dasselbe verlangen, ist auf die erstinstanzliche Bewertung ihres unbezifferten Antrages abzustellen. Diese belief sich auf Fr. 80'000.–, sodass insgesamt ein Streitwert von Fr. 300'000.– resultiert.

Unter Berücksichtigung dieses Streitwertes und in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidungsbühr auf Fr. 16'750.– festzusetzen.

3. Die dem Berufungsbeklagten zuzusprechende Parteientschädigung ist gestützt auf § 4 Abs. 1, § 11 Abs. 1 sowie § 13 Abs. 1 und 2 AnwGebV mit Fr. 8'000.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zu bemessen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 10. Februar 2015 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 16'750.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Hinwil und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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. 300'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw C. Funck

versandt am: