

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB250047-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. K. Vogel und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Werninger

Beschluss und Urteil vom 20. April 2026

in Sachen

A._____ gmbh,

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

gegen

B._____,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y._____

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 31. März 2025
(CG240010-D)**

Rechtsbegehren:

der Klägerin (Urk. 1 S. 2 f.):

- " 1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 30'000.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 6. Oktober 2022 zu leisten (Rückzahlung Reservierungszahlung).
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 59'935.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 6. Oktober 2023 zu bezahlen (Rückzahlung Akontozahlung).
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 1'427.40 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 20. Juli 2023 zu bezahlen (Beurkundungsgebühren Kaufvertrag).
4. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 600.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% ab 7. Juni 2024 zu bezahlen (Arbeitsausfallentschädigung C._____).
5. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 107.50 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 30. Juni 2023 zu bezahlen (Prämie Bauzeitversicherung 2023).
6. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 217.50 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 12. Februar 2024 zu bezahlen (Prämie Bauzeitversicherung 2024).
7. Die Beklagte sei unter Nachklagevorbehalt zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 2'378.20 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 1. August 2024 zu bezahlen (Lagermiete für Juni 2024 bis September 2024).
8. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MwSt.) zulasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes Dielsdorf, II. Abteilung, vom 31. Mai 2025:

(Urk. 18 S. 19 f. = Urk. 24 S. 19 f.)

1. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin folgende Beträge zu bezahlen:
 - CHF 30'000.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 7. Oktober 2022
 - CHF 59'935.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 6. Oktober 2023
 - CHF 1'004.70 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 20. Juli 2023
 - CHF 422.70 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 7. Juni 2024
 - CHF 600.00 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 7. Juni 2024
 - CHF 107.50 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 30. Juni 2023

- CHF 217.50 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 12. Februar 2024
- CHF 2'378.20 zzgl. Zins in der Höhe von 5% seit 1. August 2024.

Im übrigen Umfang wird das Begehren abgewiesen.

2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 8'500.– festgesetzt. Wird auf eine Begründung verzichtet, ermässigt sich die Gebühr um einen Drittel auf CHF 5'650.–.
3. Die Gerichtskosten sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Friedensrichteramt D. _____ (CHF 600.–) werden der Beklagten auferlegt. Die Gerichtskosten werden aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss bezogen. In diesem Umfang wird der Klägerin das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von CHF 11'400.– (inkl. 8.1% MWST) zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittel: Berufung, Frist 30 Tage]

Berufungsanträge:

der Beklagten und Berufungsklägerin (Urk. 23 S. 2):

"Materielle Anträge

1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 31. März 2025 (Geschäfts-Nr. CG240010) vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Klage der Berufungsbeklagten sei vollumfänglich abzuweisen.
3. Eventualiter sei das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf aufzuheben und zur Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels zwecks Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Prozessuale Anträge

4. Das Berufungsverfahren sei einstweilen zu sistieren, bis über die Berufung gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 28. Mai 2025 entschieden worden ist (LB250043).
5. Es seien die Akten aus dem Verfahren (LB250043) beizuziehen.

6. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens seien vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.
7. Die Kosten des Berufungsverfahrens seien vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte / Prozessuales

1.1 Am 25. November 2024 reichte die Klägerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Klägerin) beim Bezirksgericht Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) gegen die Beklagte und Berufungsklägerin Klage ein (nachfolgend Beklagte) und verlangte die Bezahlung von insgesamt Fr. 94'665.60, zuzüglich Verzugszins ab verschiedenen Zeitpunkten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten. Die Klägerin macht in ihrer Klage im Wesentlichen geltend, sie habe mit der Beklagten, einer Totalunternehmerin, einen Vertrag über ein schlüsselfertiges Haus abgeschlossen. Nachdem die Beklagte während Monaten untätig geblieben sei, sei sie (die Klägerin) vom Vertrag zurückgetreten. Die Klägerin macht Ansprüche aus dem Vertragsrücktritt geltend (Urk. 1).

1.2 Mit Verfügung vom 10. Januar 2025 setzte die Vorinstanz bzw. deren Verfahrensleitung der Beklagten Frist an, um die Klageantwort zu erstatten (Urk. 8). Nachdem innert Frist seitens der Beklagten keine Klageantwort eingetroffen war, setzte die Vorinstanz am 17. Februar 2025 Nachfrist zur Erstattung der Klageantwort an. Gleichzeitig kündigte die Vorinstanz an, sie werde bei unbenutzter Nachfrist einen Endentscheid treffen, da die Angelegenheit als spruchreif erscheine (Urk. 11). Seitens der Beklagten erfolgte darauf keine Äusserung, worauf die Vorinstanz am 31. März 2025 ein Urteil fällte (Urk. 18), welches zunächst in unbegründeter Form (Urk. 12) versandt wurde.

1.3 Mit Eingabe vom 30. April 2025 legitimierte sich bei der Vorinstanz eine Rechtsvertretung der Beklagten, welche eine Begründung des Urteils vom

31. März 2025 verlangte sowie um Wiederherstellung der Frist zur Erstattung der Klageantwort ersuchte (Urk. 14-15). Die Vorinstanz wies mit Beschluss vom 28. Mai 2025 das Gesuch um Wiederherstellung der Frist für die Klageantwort ab (Urk. 17). Gegen diesen Beschluss hat die Beklagte das Rechtsmittel der Berufung ergriffen (vgl. separates Verfahren Geschäfts-Nr. LB250043-O). Jenes Verfahren wurde mit heutigem Beschluss erledigt, wobei die Berufung abgewiesen wurde.

1.4 Die Beklagte erhob mit Eingabe vom 8. September 2025 innert Frist (vgl. Ausdruck Sendungsstatus des an Urk. 23 gehefteten Couverts; Urk. 19/2) Berufung gegen das Urteil vom 31. März 2025 mit den vorgenannten Anträgen (Urk. 23 S. 2).

1.5 Wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, erweist sich die vorliegende Berufung als offensichtlich unbegründet, weshalb sich die Einholung einer Berufungsantwort erübrigt (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

1.6 Die vorinstanzlichen Akten (Urk. 1-22) wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif. Nachfolgend ist nur insoweit auf die Vorbringen der Beklagten und die Akten einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. 4.1; BGE 141 III 28 E. 3.2.4; BGE 143 III 65 E. 5.2).

2. Sistierung

2.1 Die Beklagte stellt den prozessualen Antrag, das vorliegende Verfahren sei zu sistieren, bis über die Berufung im Verfahren Geschäfts-Nr. LB250043-O ein Entscheid vorliege (Urk. 23 S. 5).

2.2 Thema des fraglichen Verfahrens ist die Frage, ob die Frist zur Erstattung der Klageantwort der Beklagten zu Recht durch die Vorinstanz nicht wiederhergestellt wurde. Die Kammer hat in jenem Verfahren mit Beschluss vom heutigen Datum einen Entscheid gefasst und festgehalten, dass zu Recht keine Fristwiederherstellung erfolgte.

2.3 Damit ist der Antrag, das vorliegende Verfahren sei zu sistieren, bis im Verfahren Geschäfts-Nr. LB250043-O entschieden worden sei, als zufolge Gegenstandslosigkeit erledigt abzuschreiben.

3. Rechtliches

3.1 Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift selber in rechtsgenügender Weise erhoben werden. Die Berufungsklägerin hat die vorinstanzlichen Erwägungen, die sie anführt, daher im Einzelnen zu bezeichnen, sich mit diesen argumentativ auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufsgrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3.2; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; vgl. auch zum diesbezüglich analogen bundesgerichtlichen Verfahren BGer 4A_498/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 2.1; BGer 5A_563/2021 vom 18. Oktober 2021 E. 2.3).

3.2 Soweit den Rügeerfordernissen Genüge getan ist, erfolgt die Überprüfung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht mit unbeschränkter Kognition (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Im Berufungsverfahren neu vorgetragene Behauptungen sind dabei unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zu berücksichtigen. Diejenige Partei, die sich auf (insbesondere unechte) Noven beruft, hat deren Zulässigkeit darzutun (BGer 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2.; BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; für die Ausnahme vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 und BGE 139 III 466 E. 3.4). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht (rechtzeitig) vorgetragen wurde, kann im Berufungsverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden. Neue rechtliche Ausführungen (Vorbringen zum Recht) stellen zwar keine Noven dar (BGer 4A_519/2011 vom

28. November 2011 E. 2.1). Sie sind für den Ausgang des Berufungsverfahrens aber nur insoweit von Relevanz, als ihnen in tatsächlicher Hinsicht der bisherige Prozessstoff und/oder zulässige Noven zugrunde liegen (vgl. BGE 130 III 28 E. 4.4; BGE 129 III 135 E. 2.3.1; BGer 4A_519/2011 vom 28. November 2011 E. 2.1; BGer 4A_28/2007 vom 30. Mai 2007 E. 1.3).

4. Äusserung Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren

4.1 Soweit die Beklagte im vorliegenden Verfahren rügt, ihr sei es ohne ihr eigenes Verschulden nicht möglich gewesen, im vorinstanzlichen Verfahren eine Klageantwort zu erstatten bzw. ihr sei diesbezüglich das rechtliche Gehör verletzt worden (Urk. 23 S. 7, 9, S. 26-30), kann auf den Beschluss vom heutigen Datum im Verfahren Geschäfts-Nr. LB250043-O verwiesen werden. In jenem Entscheid wurde unter anderem festgehalten, dass ein Prozessrechtsverhältnis bestand, die Beklagte also mit Post der Vorinstanz rechnen musste (Erwägung Ziff. 4.2.1). Weiter wurde dargelegt, dass die Beklagte dadurch, dass sie lediglich ihre Brief-, nicht aber ihre Paketpost an eine andere Adresse umleiten liess und entsprechend die (Paket-)Postsendungen der Vorinstanz mit der Ansetzung einer Frist bzw. Nachfrist für die Klageantwort nicht in Empfang nehmen konnte, ihren prozessualen Obliegenheiten nicht nachgekommen ist (Erwägungen Ziff. 4.3.2 und 4.3.3). Auf diese Ausführungen ist zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen zu verweisen.

4.2 Gestützt auf obige Darlegungen kommt vorliegend die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 2 lit. a ZPO zur Anwendung, wonach eine Postsendung am siebten Tag nach einem erfolglosen Zustellversuch als zugestellt gilt, wenn die Empfängerin mit einer Zustellung rechnen musste. Damit gelten sowohl die Verfügung betreffend Ansetzung einer Frist zur Klageantwort vom 10. Januar 2025 (Urk. 8; Urk. 9) wie auch jene zur Ansetzung einer Nachfrist zur Klageantwort vom 17. Februar 2025 (Urk. 11; Urk. 11A) als zugestellt. Dass die Beklagte sich innert der mit diesen Verfügungen angesetzten Fristen gegenüber der Vorinstanz hätte vernehmen lassen, macht sie im Berufungsverfahren nicht geltend (vgl. Urk. 23). Die Beklagte hat sich folglich im vorinstanzlichen Verfahren unbestrittenermassen nicht

geäussert. Unter den gegebenen Umständen hat es sich die Beklagte selbst zuzuschreiben, dass sie keine Klageantwort erstattete. Eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

5. Sachverhalt

5.1 Die Vorinstanz beschrieb den erstellten Sachverhalt im Wesentlichen wie folgt: Die Parteien hätten am 6. Oktober 2022 eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Klägerin das Haus E._____ an der F._____ -strasse ... in G._____ erhalten solle. Dafür habe die Klägerin eine Reservationsgebühr von Fr. 30'000.– bezahlen müssen. Die Klägerin habe in der Folge das für ihr Haus vorgesehene Grundstück von einem Ehepaar erworben, wobei die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags entgegen der Versprechungen der Beklagten erst neun Monate später, am 6. Juli 2023, stattgefunden habe. Die Vorbereitungsarbeiten für den Grundstückskauf habe die Beklagte übernommen. Die Parteien hätten ebenfalls am 6. Juli 2023 eine Vertragsdokumentation unterschrieben, welche aus neun Vertragsbestandteilen bestanden habe. Darin habe die Beklagte eine Festpreisgarantie versprochen. Am 4. Oktober 2023 habe die Beklagte die mit Auflagen versehene Baubewilligung an die Klägerin weitergeleitet. Mit E-Mail vom 5. Oktober 2023 habe die Beklagte der Klägerin erklärt, dass sie bereits Verträge mit den ausführenden Unternehmern vorbereitet hätte und dass die Handwerker bereit zum Start seien. Die Klägerin habe dann eine weitere Zahlung an die Beklagte ausgelöst, eine Zahlung für die Architekturleistungen. Nach dieser Zahlung habe die Beklagte die Klägerin nicht mehr mit Informationen versorgt; nach dem 5. Oktober 2023 habe die Klägerin weder neue Informationen zum Stand des Projekts erhalten noch habe die Beklagte auf Kontaktversuche der Klägerin reagiert. Schliesslich habe am 8. März 2024 eine Besprechung zwischen den Parteien stattgefunden, wobei die Beklagte der Klägerin ihren Arbeitswillen und ihren Einsatz versichert habe. Sie habe sich jedoch auch bereit erklärt, den Vertrag aufzulösen, sich um eine Ersatzkäuferschaft zu kümmern und der Klägerin sämtliche bereits geleistete Zahlungen zurückzuerstatten. Nachdem die Beklagte in der Folge gegenüber der Klägerin keine nächsten Schritte gemäss Werkvertrag und zur Erfüllung der Auflagen der Baubewilligung vorgenommen habe,

habe die Klägerin nach Gewährung einer letzten Frist mit Schreiben vom 6. Mai 2024 den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Als Reaktion darauf und in Bestätigung der Rücktrittserklärung habe die Beklagte mit E-Mail vom 13. Mai 2024 verlauten lassen, es sei nun eine Nachfolgekäuferschaft gefunden worden und man wolle dies möglichst bald finalisieren. Seit jenem Zeitpunkt habe die Beklagte auf Kontaktversuche der Klägerin nicht mehr reagiert, auch zur Schlichtungsverhandlung sei sie nicht erschienen. Die Klägerin verlangt nun im vorliegenden Verfahren eine Rückerstattung der von ihr geleisteten Reservationszahlung (Fr. 30'000.–) sowie der geleisteten Akontozahlung für Architekturleistungen (Fr. 59'935.–), weiter die Notariatsgebühren für einen Grundstückskaufvertrag (Fr. 1'427.40), Arbeitsausfallentschädigung für die ursprünglichen Grundeigentümer (Fr. 600.–), Bauzeitversicherungen für die Jahre 2023 (Fr. 107.50) und 2024 (Fr. 217.50) und Lagermiete für den Zeitraum Juni bis September 2024 (Fr. 2'378.20). Für diese Beträge verlangt die Klägerin jeweils einen Verzugszins zu 5 % ab verschiedenen Zeitpunkten (Urk. 24 S. 7-10).

5.2 Soweit die Beklagte in ihrer Berufungsschrift dem von der Vorinstanz festgehaltenen Sachverhalt ihre eigene Darstellung des Sachverhalts entgegenstellt (z.B. Urk. 23 S. 5-10, S. 12 oder S. 20-25), handelt es sich um Noven, welche im vorliegenden Verfahren nicht zu hören sind. Wie unter obiger Erwägung Ziffer 3.2 ausgeführt, ist das Berufungsverfahren nicht dazu da, Versäumnisse aus dem erstinstanzlichen Verfahren zu korrigieren. Die Beklagte hat sich vor Vorinstanz nicht geäußert, weshalb sie ihre Darstellung des Sachverhalts nicht mehr in das Verfahren einbringen kann. Dass es sich bei den Vorbringen um Noven handeln würde, welche im vorliegenden Verfahren zulässig wären, macht sie nicht geltend. Die Beklagte macht in der Berufungsschrift ferner auch nicht substantiiert geltend, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt aufgrund der ihr vorliegenden Akten und Äusserungen der Parteien unzutreffend erstellt hätte (vgl. Urk. 23).

5.3 Für die weitere Beurteilung der Sache ist daher grundsätzlich vom Ablauf der Ereignisse bzw. vom Sachverhalt auszugehen, wie ihn die Vorinstanz erstellt hat (Urk. 24 S. 7-10).

6. Rechtliche Qualifikation des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags, Vertragsrücktritt und Verzug

6.1.1 Die Vorinstanz qualifiziert das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien als "Totalübernehmervertrag", welcher den Bestimmungen des Werkvertrags gemäss Art. 363 ff. OR unterstehe (Urk. 24 S. 13). Sie führte aus, eine Totalunternehmerin, welche sämtliche Arbeiten an Dritte weitergebe, werde Totalübernehmerin genannt (Urk. 24 S. 11). Die Berufsbezeichnung oder eine Bezeichnung eines Vertrages spielten bei der rechtlichen Einordnung keine Rolle. Jedermann könne Bauunternehmer sein; nichts hindere einen Architekten oder einen Ingenieur, eine Person zur Vornahme von Bauarbeiten zu verpflichten. Schulde ein Bauunternehmer nach dem Inhalt des Vertrags die entgeltliche Ausführung eines Bauwerks, sei er ein Unternehmer in einem Bauwerkvertrag. Unterständen sowohl die Planung wie auch die Ausführung eines Bauwerkes den Regeln über den Werkvertrag, so habe dies zwangsläufig auch für den diese Leistungen gesamthaft umfassenden Totalunternehmervertrag zu gelten. Gemäss Wortlaut habe die Klägerin mit der Beklagten einen Architekturvertrag abgeschlossen. Die SIA-Ordnung 102 sei als integrierender Bestandteil des Vertrages erklärt worden, wobei die individuell vereinbarten Vertragsklauseln Vorrang hätten vor den entsprechenden Klauseln der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die SIA-Ordnung 102 sei vorliegend als allgemeine Geschäftsbedingung zu verstehen. Die Beklagte habe sich verpflichtet, Pläne und andere Unterlagen für den Bau des Gebäudes zu erstellen und diese Arbeiten zu leiten. Dies ergebe sich aus der Wortwahl der Vertragsteile. Die Beklagte sei als Architektin, Bauleiterin, Beraterin und Verkäuferin aufgetreten und sie habe sich mit einer Festpreisgarantie zur Erstellung eines neuen Einfamilienhauses verpflichtet. Sämtliche Arbeiten hätten gemäss dem Vertragsteil 6/9 an lokale Handwerksbetriebe vergeben werden sollen. Der Gesamtpreis sei auf Fr. 1'657'000.– festgesetzt worden. Die Klägerin habe sich von der Beklagten ein Typenhaus zu einem Festpreis bauen lassen wollen, wobei die Beklagte sämtliche Planungsleistungen hätte übernehmen sollen. Kurzgesagt habe sich die Beklagte verpflichtet, der Klägerin ein schlüsselfertiges Haus zu übergeben. Unter diesen Umständen liege – entgegen der Betitelung als "Architekturvertrag" und

ungeachtet der Formulierung "Der Festpreis ist ausdrücklich kein Indiz für einen GU-Vertrag" – ein Totalübernehmervertrag vor (Urk. 24 S. 11-13).

6.1.2 Die Beklagte rügt im vorliegenden Verfahren zunächst, die Vorinstanz habe den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag zu Unrecht als "Totalunternehmervertrag" qualifiziert. Es handle sich tatsächlich um ein gemischtes Vertragsverhältnis mit Elementen des Auftrags und des Werkvertrags, einen sogenannten Gesamtvertrag (Urk. 23 S. 10). Sie führt zusammengefasst aus, entscheidend für die rechtliche Qualifikation des Vertragsverhältnisses sei die vertragliche Verpflichtung der Beklagten. Ein Architekt schulde bei einem Gesamtvertrag geistige Leistungen, namentlich Planung, Koordination, Bauleitung und Überwachung. Nicht aber die eigentliche Ausführung der Bauarbeiten selbst. Dies sei auch vorliegend so gewesen. Die Beklagte habe sich verpflichtet, sämtliche Architekturleistungen für die Durchführung des Bauvorhabens (Neubau zweier Einfamilienhäuser), mithin 100 Teilleistungsprozente nach Art. 7.9 der SIA-Norm 102, zu erbringen. Die Architekturleistungen hätten von der Projektierung bis hin zur Leitung der Bauausführung gereicht, ohne irgendwelche Arbeiten selbst an Bauunternehmer zu vergeben oder diese gar selbst auszuführen. Die Beklagte habe sich also verpflichtet, die Pläne zu erstellen und den Bau zu leiten. Eine solche Verpflichtung stelle nach Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Gesamtvertrag dar, nach der weiteren Rechtsprechung ein gemischtes Vertragsverhältnis. Ein weiteres gewichtiges Indiz gegen das Vorliegen eines Totalunternehmervertrags seien die vereinbarten Abrechnungsformalitäten. Die Klägerin habe die Werkverträge mit den einzelnen Handwerkern selbst abschliessen und deren Leistungen unmittelbar vergüten müssen. Damit fehle die für einen Totalunternehmervertrag typische einheitliche Vergütungsstruktur. Es habe nur eine beratende und koordinierende Tätigkeit der Beklagten vorgelegen; die vertragliche Verantwortung für die Leistungen der Handwerker und Lieferanten habe die Beklagte nicht übernommen. Auch habe die Klägerin das Grundstück, auf welchem ihre Doppelhaushälfte hätte erstellt werden sollen, selbst erwerben müssen; den Kaufpreis habe sie entsprechend an die vormaligen Eigentümer überweisen müssen. Bei einem Totalunternehmervertrag hätte der Totalunternehmer das Grundstück erworben und dessen Kaufpreis in die Gesamtkosten integriert. Diese Umstände liessen erkennen,

dass eine beratende und koordinierende Tätigkeit vorliege, mithin ein gewöhnlicher Architekturvertrag mit Planungs- und Bauleitungsaufgaben. Die Vorinstanz halte zutreffend fest, dass die Parteien die SIA-Norm 102 (Ausgabe vom 28. Januar 1984) als integralen Vertragsteil vereinbart hätten. Die SIA-Norm 102 sei für Architekturleistungen vorgesehen; bei einem Totalunternehmer- oder Werkvertrag wäre die auf Bauarbeiten zugeschnittene SIA-Norm 118 einschlägig. Die SIA-Norm 102 stelle nach ständiger Rechtsprechung und herrschender Lehre ein gewichtiges Indiz gegen das Vorliegen eines Werkvertrags dar. Die Anwendbarkeit der SIA-Norm 102 spreche klar für das Vorliegen eines Architekten- bzw. Gesamtleitungsvertrags. Auch die Feststellung der Vorinstanz, die Parteien hätten im Vertrag eine Festpreisgarantie vereinbart, vermöge daran nichts zu ändern. Zwar hätten die Parteien einen Festpreis vereinbart, doch ergebe sich aus dem Vertrag, dass dies kein Indiz für einen General- oder Totalunternehmervertrag darstellen sollte. Die Festpreisgarantie verweise auf die Definition der SIA-Norm 102, welche die Honorierung von Architektenleistungen regle. Auch im Auftragsrecht könne ein Pauschalhonorar vereinbart werden, ohne dass damit die Gesamtverantwortung für die Bauausführung übernommen werde. Bei der vorliegend vereinbarten Festpreisgarantie handle es sich vielmehr um eine eigentliche Kostenschätzung, für deren Genauigkeit die Architektin der Bauherrschaft eine Garantie abgegeben habe. Mit einer angeblichen Verpflichtung, das Bauwerk zu diesem Preis auch gleich selbst zu erstellen, habe dies nichts zu tun. Die Parteien hätten nicht übereinstimmend etwas anderes gewollt, als sie es im Vertrag sprachlich zum Ausdruck gebracht hätten. Sowohl in der Reservationsvereinbarung wie auch im späteren Hauptvertrag der sog. Verkaufsdokumentation hätten die Parteien ihre Vereinbarung wiederholt als "Architekturvertrag" bezeichnet und die einschlägigen Architekturnormen als anwendbar vereinbart. Daher sei der Vertrag rechtlich als Architekturvertrag zu qualifizieren. Die eigentliche Ausführung der Bauarbeiten habe den von der Bauherrschaft beauftragten Unternehmen obliegen. Die Auswahl und Koordination dieser Handwerksbetriebe sei eine typische Aufgabe des Architekten im Sinne von SIA-Norm 102 und falle in den klassischen Bereich des sog. Gesamtvertrages. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gelange, dass die Verpflichtung eines Architekten zur Erstellung von Plänen und weiteren Unterlagen

über den Bau eines Gebäudes sowie zur Leitung dieser Arbeiten einen Totalunternehmervertrag begründe, wende sie das Recht falsch an (Urk. 23 S. 10-15).

6.2.1 Wie dargelegt macht die Beklagte im Wesentlichen geltend, die rechtliche Qualifikation des vorliegenden Vertrages durch die Vorinstanz sei unzutreffend, da sich die Beklagte – anders als es die Vorinstanz feststelle – nicht verpflichtet habe, der Klägerin ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus zu erstellen. Die Beklagte habe sich lediglich verpflichtet, die Baupläne zu erstellen und den Bau zu leiten. Die Klägerin hätte die (Werk-)Verträge mit den Handwerkern selbst abschliessen und diese auch direkt bezahlen müssen. Bei der vereinbarten Festpreisgarantie handle es sich um eine eigentliche Kostenschätzung bzw. den Kostenvoranschlag, für deren Genauigkeit die Architektin der Bauherrschaft eine Garantie abgegeben habe.

6.2.2 Gemäss Sachdarstellung der Klägerin vereinbarten die Parteien, dass die Beklagte der Klägerin ein schlüsselfertiges Haus erstellen und übergeben würde (Urk. 1 S. 3 und 4). Diese Sachdarstellung blieb unbestritten; sie gilt damit als anerkannt. Damit ist seitens der Beklagten auch anerkannt, dass sie für die Vornahme sämtlicher Bauarbeiten verantwortlich sein sollte, namentlich inklusive Abschluss der fraglichen Verträge und Entlohnung der ausführenden Handwerker und Lieferanten. Dies, zumal die Erstellung eines "schlüsselfertigen Hauses" im landläufigen Sprachgebrauch bedeutet, dass der Anbieter ein Haus komplett fertigstellt, inklusive der Koordination sämtlicher Arbeiten und dies typischerweise zu einem Festpreis, wobei das Gebäude oft in Fertigteilbauweise erstellt wird. Der Erwerber übernimmt ein bezugsfertiges Haus, wobei er in den Bau des Hauses nur am Rande involviert ist.

Die Sachdarstellung der Klägerin (Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses) steht auch im Einklang mit den vorliegenden Verträgen. Diese (Urk. 5/1) definieren die von der Klägerin sowie der Beklagten in Zusammenhang mit dem Bauprojekt zu erbringenden Leistungen bzw. Handlungen zwar nicht konkret und abschliessend. In keinem der in den Akten liegenden Verträge findet sich eine (vollständige) Auflistung, wer welche Leistungen zu erbringen hat bzw. wer für welche Aspekte des Baus besorgt zu sein hat. Es werden lediglich einzelne Tätigkeiten ge-

nannt, wie beispielsweise, dass die Klägerin das Bauland direkt unter Vermittlung der Beklagten vom Grundeigentümer erwerbe (Urk. 5/1 Vertragsteil 6/9 Allgemeine Erklärungen, Bauland, S. 2). In der Liste "Auftragsumfang" im Vertrag für Architekturleistungen (Urk. 5/1, Vertragsteil 1/9, S. 3 f.) sind sodann von der Beklagten zu erbringende Leistungen aufgeführt. Welche Partei konkret die Verträge mit Lieferanten und Handwerkern (in welchem Namen) abschliesst und wer diese entlohnt, lässt sich den vorliegenden Verträgen nicht explizit entnehmen (vgl. Urk. 5/1). Dass die Parteien einen Festpreis vereinbarten, blieb indes unbestritten, ebenso das klägerische Vorbringen, dass die Beklagte eine Festpreisgarantie versprach. Die Beklagte habe versprochen, dank jahrelanger Erfahrung im Typenhausbau sei sie (die Beklagte) in der Lage, bei Unterschrift des Vertrags den in den Vertragsbestandteilen genannten und umschriebenen Festpreis gemäss Definition SIA 102 im Umfang von +/- 7 % zu garantieren, so die Ausführungen der Klägerin (Urk. 1 S. 4 und S. 6).

Im Vertragsteil "Bauprogramm und Zahlungszeitplan" sind unter dem Abschnitt "Zahlungsplan" sodann verschiedene Zahlungstermine aufgeführt (Urk. 5/1, Vertragsteil 9/9, S. 2). Zunächst wird die Reservationsgebühr (Fr. 30'000.–) mit dem Vermerk "bereits bezahlt" aufgelistet, anschliessend die Kosten für die Eigentumsübertragung des Baulandes ("Betrag Bauland" [Fr. 785'000.–] und "Honorar gem. Architekturvertrag / Vorbereitung Landkauf" [Fr. 59'935.–]). Auch wenn die Klägerin das Bauland in eigenem Namen zu erwerben hatte, stand der dafür zu entrichtende Preis folglich bereits fest und er war in den anfallenden Gesamtkosten inkludiert. Weiter findet sich in der Auflistung der Kosten eine Depotzahlung an die Gemeinde, welche vor Baubeginn im Juni 2023 zu bezahlen gewesen wäre (Fr. 30'000.–). Unter der Zeile "Baubeginn. Voraussichtlich Sommer 2023." findet sich folgende Aufzählung:

- Fr. 90'000.– bei Betonieren Kellerbodenplatte.
- Fr. 90'000.– bei Betonieren Decke über Keller/Untergeschoss.
- Fr. 180'000.– bei Rohbauvollendung/Dachstuhlaufrichten.
- Fr. 180'000.– bei Einbringen Unterlagsböden.
- Fr. 212'065.– Schlusszahlung vor Bezugsabnahme.

Darunter – im Sinne einer Addition aller aufgelisteten Beträge – ist das Gesamttotal mit Fr. 1'657'000.– angegeben. Gerade die soeben wiedergegebene Aufzählung zeigt, dass es offensichtlich nicht die Klägerin war, welche gemäss Vertrag die beigezogenen Handwerker und Lieferanten (direkt) zu entlönnen gehabt hätte. In den Verträgen, insbesondere im Vertragsteil 9/9 "Bauprogramm und Zahlungszeitplan", findet sich zwar keine explizite Angabe, an wen die Zahlungen zu entrichten waren. Aus dem beschriebenen Kontext ergibt sich jedoch, dass die Klägerin ihre Zahlungen offensichtlich grösstenteils an die Beklagte zu richten gehabt hätte (vgl. Urk. 5/1). Die Beklagte hatte unbestrittenermassen die Bauleitung inne. Wenn die Klägerin nun zu den oben wiedergegebenen Zeitpunkten, welche sich nach den Baufortschritten richten, die genannten (runden) Summen an die Beklagte zu überweisen gehabt hätte (wäre es je dazu gekommen), bedeutet dies im Umkehrschluss, dass die Klägerin keine direkten Zahlungen an die Handwerker und Lieferanten zu tätigen hatte. Hätte die Klägerin direkt Zahlungen an Handwerker und Lieferanten auszurichten gehabt, hätte es sich dabei einerseits kaum um runde Summen gehandelt und andererseits hätten sich die Zahlungszeitpunkte auch nicht an allgemeinen Bauschritten orientiert. Ferner ist im Vertragsteil 6/9 "Allgemeine Erklärungen" (Urk. 5/1) im Abschnitt "Auswahl Lieferanten" festgehalten, die Beklagte als Planerin habe für sämtliche Arbeitsgattungen und Produkte eine Auswahl von Lieferanten und Fachhandwerkern vorgenommen. Es seien dabei Pauschalvereinbarungen getroffen und Rahmenverträge ausgehandelt worden. Die daraus resultierenden guten Konditionen kämen voll und ganz dem Bauherrn zu Gute. Sämtliche Vergünstigungen, welche die Beklagte als Abnehmer grösserer Einheiten erhalte, werde dem Bauherrn ohne Zwischenverdienst weitergegeben. Für Bestandteile von Ausstattungen, Bestellungen und deren Liefertermine und Handwerkern, welche nicht von der Beklagten vorgeschlagen worden seien oder nicht im Vertragsumfang seien, könne die Beklagte keine Termingarantien übernehmen (Urk. 5/1 Vertragsteil 6/9 Allgemeine Erklärungen, Auswahl Lieferanten, S. 3 f.). Wie die Klägerin sodann vorbringt, teilte ihr die Beklagte am 5. Oktober 2023 per E-Mail mit, dass sie (die Beklagte) bereits Verträge mit den ausführenden Unternehmern vorbereitet hätte und die Handwerker bereit zum Start seien (Urk. 1 S. 7). Dieses Vorbringen blieb unbestritten.

Vor diesem Hintergrund gehen die Ausführungen der Beklagten, wonach sie sich lediglich verpflichtet habe, die Baupläne zu erstellen und den Bau zu leiten, nicht aber dazu, ein schlüsselfertiges Haus zu erstellen, ins Leere. Ebenso nicht zu hören ist die Beklagte, wenn sie geltend macht, die Klägerin habe die Werkverträge mit den einzelnen Handwerkern selbst abschliessen und deren Leistungen unmittelbar vergüten müssen; es habe nur eine beratende und koordinierende Tätigkeit der Beklagten vorgelegen, die vertragliche Verantwortung für die Leistungen der Handwerker und Lieferanten habe die Beklagte nicht übernommen. Bei diesen Vorbringen handelt es sich ohnehin um Noven. Die Beklagte macht keine Ausführungen dazu, inwiefern es sich dabei um zulässige Noven handeln würde (vgl. Urk. 23). Davon abgesehen zeigt sich wie aufgezeigt anhand der unbestritten gebliebenen klägerischen Darlegungen und den von dieser angerufenen Beweismittel ein Gesamtbild, wonach die Beklagte der Klägerin die komplette Erstellung eines Hauses versprach und sich dabei insbesondere auch für die Auswahl und die Entlohnung der einzelnen Handwerker zuständig zeigte. Entgegen der Darlegungen der Beklagten im vorliegenden Verfahren (Urk. 23 S. 12) war es wie aufgezeigt eben gerade so, dass die Klägerin sämtliche Zahlungen an den Unternehmer bzw. die Beklagte leisten und diese mit den von ihr beigezogenen Subunternehmern abrechnen und die Leistungen zu einem einheitlichen Gesamtpreis an die Bauherrin, die Klägerin, hätte weitergeben sollen.

6.2.3 In diesem Zusammenhang blieb wie erwähnt unbestritten, dass die Beklagte der Klägerin dafür einen Festpreis im Sinne eines Fixpreises offerierte. Der von der Klägerin als Beleg für die Festpreisgarantie als Beweis angerufene Vertragsdokumentation (Urk. 5/1) lässt sich nicht entnehmen, dass es sich beim vereinbarten Preis (Fr. 1'657'000.–) lediglich um eine Kostenschätzung bzw. einen Kostenvoranschlag handle, wie es die Beklagte teilweise geltend macht (Urk. 23 S. 14). Die Beklagte legt denn in ihrer Rechtsmittelschrift (Urk. 23) auch nicht substantiiert dar, aus welchen vertraglichen Bestimmungen sich dies ergeben solle. Vielmehr ist im Vertragsteil 1/9 "Vertrag für Architekturleistungen" unter "Besondere Vereinbarungen" festgehalten, dass der "garantierte Festpreis" dem Vertragsbestandteil Anlagekosten / Gesamtangebote entnommen werde. Er erstrecke sich auf die Summe BKP 2-5 ausgenommen von Zusatzausstattungen sowie

Landerwerbskosten und Gebühren. Das "Zwischentotal BKP 2-5 (ohne Land)" wird mit Fr. 820'000.– beziffert, inklusive Zusatzausstattungen in der Höhe von Fr. 0.– wird der "total garantierte Festpreis" mit Fr. 820'000.– angegeben (Urk. 5/1 Vertragsteil 1/9 Vertrag für Architekturleistungen, Besondere Vereinbarungen, S. 6). Der Preis für das Bauland wird im Vertragsteil "Bauprogramm und Zahlungszeitplan" auf Fr. 785'000.– beziffert (Urk. 5/1 Vertragsteil 9/9 Bauprogramm und Zahlungszeitplan, S. 2). Dass es sich bei den genannten Summen um Kostenschätzungen, einen Kostenvoranschlag oder eine Offerte handle, wird in den vorliegenden Verträgen weder festgehalten, noch bestehen entsprechenden Hinweise darauf (vgl. Urk. 5/1).

6.2.4 Soweit die Vorinstanz festhielt, die Beklagte habe sich verpflichtet, der Klägerin zu einem festgesetzten Gesamtpreis ein schlüsselfertiges neues Einfamilienhaus zu erstellen, ist dies entgegen der Beklagten (vgl. Urk. 23 S. 10) nach dem soeben Gesagten nicht zu beanstanden. Wie ausgeführt, blieben die entsprechenden Vorbringen unbestritten, und sie sind im Einklang mit den vorliegenden Akten, weshalb sie als erstellt gelten.

6.2.5 Wie bereits ausgeführt, hat die Vorinstanz den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag als Totalübernehmervertrag qualifiziert, der den Bestimmungen des Werkvertrags gemäss Art. 363 ff. OR unterstehe (Urk. 24 S. 13). Die rechtlichen Grundlagen für die Vertragsqualifikation wurden von der Vorinstanz zutreffend dargestellt; darauf kann verwiesen werden (Urk. 24 S. 11 f.).

Angesichts aller relevanten Umstände erweist sich die rechtliche Qualifikation des Vertrags durch die Vorinstanz als korrekt: Die Beklagte hat sich verpflichtet, zu einem feststehenden Preis der Klägerin eine Liegenschaft zu planen und diese Baute auch auszuführen, wobei sie für die Ausführung des Baus, d.h. für die Erstellung des Hauses, Subunternehmer beigezogen hätte. Diese Umstände charakterisieren einen Totalübernehmervertrag, auf welchen das Werkvertragsrecht (Art. 363 ff. OR) anwendbar ist (Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, Rz. 222 f., 233 f.; vgl. auch die korrekten vorinstanzlichen Ausführungen dazu, Urk. 24 S. 12 ff.). Soweit die Kritik der Beklagten daran auf einem anderen Sachverhalt basiert (z.B. man habe sich nicht zur Ausführung von Bauarbeiten verpflichtet [Urk. 23

S. 11] oder die Klägerin hätte die Handwerker und Lieferanten selbst entlöhnen müssen [Urk. 23 S. 12]), ist sie mit ihren Vorbringen nicht zu hören. Der Umstand, dass die Parteien in den vorliegenden schriftlichen Verträgen festhielten, man schliesse einen "Vertrag für Architekturleistungen" (Vertragsteil 1/9), vermag angesichts der vorliegenden für einen Totalübernehmervertrag typischen Leistungen nichts an der rechtlichen Qualifikation zu ändern (Art. 18 Abs. 1 OR). Gleiches gilt für die Verweise auf SIA Norm 102 in den Vertragsteilen 1/9 und 6/9 (Urk. 5/1 Vertragsteil 1/9 Vertrag für Architekturleistungen, Vertragsgrundlage, S. 1; Vertragsteil 6/9 Allgemeine Erklärungen, Architekturvertrag, S. 2). Wie auch die Beklagte festhält, stellen diese Verweise zwar ein Indiz gegen das Vorliegen eines Werkvertrags dar (Urk. 23 S. 13). Mit Blick auf die erwähnten, für den Werkvertrag charakteristischen, konkret individuell vereinbarten Vertragsleistungen vermag der Verweis auf die subsidiär anwendbare private Regelungsordnung an der Einordnung als Werkvertrag nichts zu ändern. Entgegen der Vorbringen der Beklagten (Urk. 23 S. 13) ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht vertieft ausführte, weshalb sie trotz den Verweisen auf SIA Norm 102 vom Vorliegen eines Werkvertrags bzw. eines Totalübernehmervertrags ausging. Die Vorinstanz hat ihre rechtliche Qualifikation einlässlich begründet (Urk. 24 S. 12-14).

6.2.6 Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz vom Vorliegen eines Totalübernehmervertrags auszugehen, der den Bestimmungen des Werkvertrags gemäss Art. 363 ff. OR untersteht. Die Einwendungen der Beklagten vermögen daran nichts zu ändern.

6.3.1 Nachdem vorliegend die Bestimmungen des Werkvertrags anwendbar sind, richtet sich die Auflösung des Vertrags nach Art. 366 Abs. 1 OR. Die Vorinstanz hat die entsprechenden Regelungen zutreffend festgehalten, darauf kann verwiesen werden (Urk. 24 S. 14 f.).

6.3.2 Die Vorinstanz führt dazu aus, die Beklagte habe sich unbestrittenermassen in Verzug befunden. Für die Klägerin sei spätestens nach Bezahlung des Honorars am 6. Oktober 2023 absehbar gewesen, dass die Beklagte den aus den Vertragsunterlagen ersichtlichen Einzugstermin "Frühling 2024" nicht würde einhalten können. Bereits die öffentliche Beurkundung des Grundstückkaufvertrags

habe neun Monate später als geplant stattgefunden, von Oktober 2023 bis Mai 2024 habe die Beklagte nichts unternommen. Auch durch ein Nichtreagieren auf Kontaktversuche der Klägerin habe die Beklagte immer wieder vertragswidrige Verzögerungen verursacht. Schliesslich sei auch die Mahnung mit Nachfristansetzung vom 23. April 2023 erfolglos geblieben, weshalb die Klägern nach Ablauf der Frist den Rücktritt vom Vertrag erklärt habe. Die Klägerin sei zum Vertragsrücktritt im Sinne von Art. 366 Abs. 1 OR legitimiert gewesen, weshalb sie ex tunc vom Vertrag habe zurücktreten können, ohne den Ablieferungstermin abzuwarten. Der Rücktritt richte sich nach Art. 109 OR (Urk. 24 S. 15 f.).

6.3.3 Soweit die Beklagte ihre Ausführungen zur Auflösung des Vertrages auf die Anwendbarkeit von Art. 404 OR basiert, ist diese Rechtsgrundlage wie dargelegt nicht zutreffend. Es erübrigt sich daher, auf die entsprechenden Vorbringen einzugehen. Wenn die Beklagte weiter geltend macht, sie habe diverse Leistungen erbracht, weshalb kein Rückforderungsanspruch von Beginn weg bestehe (Urk. 23 S. 16-19), handelt es sich um Noven, die unzulässig sind. Gleichermassen handelt es sich um Noven, wenn die Beklagte in ihrer Rechtmittelschrift ihre eigene Sachdarstellung zum Ablauf der Ereignisse vorbringt (Urk. 23 S. 22-26) oder geltend macht, dass gewisse zeitliche Verzögerungen entstanden seien, da die Klägerin in Zusammenhang mit den Auflagen für die Baubewilligung ihren Pflichten nicht nachgekommen sei (Urk. 23 S. 21). Auf diese Ausführungen ist nachfolgend ebenfalls nicht einzugehen.

6.3.4 Sodann rügt die Beklagte, die Vorinstanz habe nicht konkret begründet, aus welchen Gründen sie sich in Verzug befunden habe (Urk. 23 S. 19 f.). Dies ist unzutreffend. Wie dargelegt (vorstehende Erwägung 6.3.2) legte die Vorinstanz dar, aufgrund welcher Umstände sie von einem Verzug der Beklagten ausgeht (Urk. 24 S. 15 f.). Dass die Vorinstanz die Begründung anders aufbaute als es von der Beklagten offenbar als richtig erachtet wird (vgl. Urk. 23 S. 19), vermag nichts daran zu ändern, dass die vorinstanzlichen Erwägungen zwar knapp gehalten, aber ausreichend und nicht zu beanstanden sind. Offensichtlich war die Vorinstanz der Ansicht, sämtliche der von ihr genannten rechtlichen Ausführungen seien im Verfahren einschlägig; andernfalls hätte sie sie nicht so dargelegt. Die

Beklagte zeigt denn auch nicht konkret auf, welche Konsequenzen sie aus der von ihr im Grunde geltend gemachten Gehörsverletzung ableitet. Für eine erfolgreiche Rüge der Gehörsverletzung ist allerdings vorausgesetzt, dass in der Begründung des Rechtsmittels auf die Erheblichkeit der angeblichen Verletzung eingegangen wird (vgl. BGer 5A_670/2023 vom 11. Juni 2024 E. 3.1 m.w.H.).

6.3.5 Ferner bringt die Beklagte vor, entgegen der Vorinstanz seien vorliegend keine verbindlichen Termine vereinbart worden. Solches könne auch den vorliegenden Verträgen nicht entnommen werden. Im Vertragsteil 6/9 werde unter "weitere Informationen" ausdrücklich festgehalten, dass die zwischen den Parteien vereinbarten Termine und Fristen lediglich Richtwerte ohne vertragliche Verbindlichkeit darstellen würden. Dies gelte insbesondere auch für den Einzugstermin im Frühjahr 2024. Daher trete selbst bei einer absehbaren Überschreitung dieses Zeitpunktes kein Verzug der Beklagten im Sinne von Art. 366 Abs. 1 OR ein. Auch die Formulierungen im Vertragsteil 9/9 würden den unverbindlichen Charakter der Termine bestätigen: Es werde ausgeführt, die aufgeführte Reihenfolge biete einen ungefähren Einblick und eine Vorschau auf den zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens sowie die angegebenen Daten des Zeitplans seien ausdrücklich Richtwerte mit rein informativem Charakter und nicht Bestandteile des Vertrages. Der Einzugstermin "Frühjahr 2024" werde insofern konkretisiert, als der Bezugstermin spätestens ab dem Zeitpunkt der Erstellung der Fundamentbodenplatte des Wohnhauses garantiert werden könne und dass ab jenem Zeitpunkt bis zum Bezug des Wohnhauses maximal noch neun Monate vergehen würden. Entsprechend könne der Beklagten trotz allfälliger zeitlicher Verzögerungen kein Verzug vorgeworfen werden. Als Architektin könne die Beklagte der Bauherrschaft die Einhaltung der Termine sowieso nicht garantieren, da sie keine Totalunternehmerin sei und keine Verantwortung für die von der Bauherrschaft engagierten Handwerker, Lieferanten und Unternehmer übernehmen könne. Ebenso sei die Beklagte als Architektin gemäss SIA Norm 102 nicht verpflichtet gewesen, die Auflagen der Baubewilligung zu bereinigen (Urk. 23 S. 20 f.).

Wie soeben dargelegt, bestreitet die Beklagte den Sachverhalt, von welchem die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung, ob die Beklagte sich in Verzug befunden habe,

ausging, nicht substantiiert bzw. legt die Beklagte nicht dar, inwiefern die Vorinstanz den Ablauf der Ereignisse unzutreffend dargelegt hätte. Die Beklagte macht im Wesentlichen geltend, es seien keine verbindlichen Termine, sondern Richtwerte vereinbart worden, weshalb kein Verzug im Sinne von Art. 366 Abs. 1 OR eintreten könne. Hierbei übersieht die Beklagte, dass sie gemäss Wortlaut von Art. 366 Abs. 1 OR nicht nur eine (rechtzeitige) Ablieferung des Werkes schuldet, sondern auch die zeitige Herstellung ("Beginnt der Unternehmer das Werk nicht rechtzeitig oder verzögert er die Ausführung in vertragswidriger Weise [...]"). Gemäss unbestrittener Sachdarstellung sowie gemäss Wortlaut des Reservationsvertrags hatte die Beklagte der Klägerin in Aussicht gestellt, dass die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags betreffend das Bauland "baldmöglichst, innert ca. 3 Wochen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung" stattfinden solle (Urk. 5/3 S. 2). Die Reservationsvereinbarung wurde am 6. Oktober 2022 unterzeichnet (Urk. 5/3 S. 3), der Kaufvertrag für das Grundstück am 6. Juli 2023 (Urk. 5/5), mithin neun Monate später. Das kann offensichtlich nicht mehr als "baldmöglichst, innert ca. 3 Wochen" bezeichnet werden. Damit begann die Ausführung des Werks nicht rechtzeitig. Gemäss unbestritten gebliebener Sachdarstellung der Klägerin folgten sodann in der Zeit von Anfangs Oktober 2023 bis Mai 2024 keine Handlungen seitens der Beklagten, welche die Erstellung des Werks vorantrieben hätten (vgl. Urk. 1 S. 7-9). Weder unternahm die Beklagte Schritte, um die Auflagen der Baubewilligung zu erfüllen, noch präsentierte sie der Klägerin Verträge mit Handwerkern und Lieferanten oder forderte sie diese auf, Baumaterialien auszuwählen o.ä. Daran vermag auch nichts zu ändern, wenn die Beklagte zwischendurch von gewissen Handlungen berichtete wie z.B. einer Eini-gung mit Anwohnern in Bezug auf Dienstbarkeiten (Urk. 1 S. 7 f.). Entscheidend ist, dass keine Schritte erfolgten, welche die Erstellung des Einfamilienhauses tatsächlich vorantrieben. Es kam weder zu einer Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch noch wurden der Klägerin entsprechende Vereinbarungen vorgelegt – etwas, das bei einem kompetenten Unternehmer, welcher normal arbeitet, zeitnah nach der Ankündigung, man habe sich geeinigt, erfolgt wäre (vgl. dazu auch BGer 4A_233/2016 vom 12. September 2016 E. 6.2). Dass die Klägerin die Beklagte im April 2024 erfolg- und ergebnislos mahnte und ihr eine Nachfrist ansetzte

(Urk. 5/15), wie es auch die Vorinstanz festhielt, stellt die Beklagte im vorliegenden Verfahren nicht in Frage.

Wenn die Vorinstanz vor diesem Hintergrund gestützt auf die geltende Rechtslage, welche sie zutreffend darstellte (Urk. 24 S. 14 f.), zum Schluss kam, die Beklagte habe sich im Sinne von Art. 366 Abs. 1 OR in Verzug befunden, ist dies zutreffend. Auch wenn die Parteien vorliegend keine konkreten Daten für den Baubeginn und den Einzugstermin vereinbarten und stattdessen festhielten, der Baubeginn sei drei Monate nach Baufreigabe der Gemeinde und der Einzugstermin neun Monate "nach Baubeginn betonieren der Keller-/Fundamentbodenplatte des Wohnhauses" (sic, Urk. 5/1, Vertragsteil 1/9 Vertrag für Architekturleistungen, Termingarantie, S. 7), war die Beklagte doch gehalten, die nötigen Vorarbeiten für die Erstellung des Baus rechtzeitig zu beginnen, diese in zügiger Arbeit und mit dem üblichen Einsatz auszuführen und den Bau schliesslich abzuliefern (BGer 4C.347/2003 vom 1. April 2004 E. 4.1.1 mit Hinweis). Dass sie dies getan hätte, ist vorliegend weder erkennbar noch wurde dies durch die Beklagte substantiiert geltend gemacht.

6.3.6 Zusammenfassend ist damit mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Klägerin zum Rücktritt vom im Streit stehenden Vertrag legitimiert war.

6.4 Zum Verspätungsschaden (vgl. vorinstanzliche Erwägungen Urk. 24 S. 16-18) äussert sich die Beklagte in ihrer Berufungsschrift nicht (vgl. Urk. 23). Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten, soweit sie sich gegen die Zusprechung eines Verspätungsschadens richtet.

7. In ihren Rechtsbegehren ersucht die Beklagte um eine Auflage der erstinstanzlichen Kosten auf die Klägerin und darum, diese zu verpflichten, ihr (der Beklagten) für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Urk. 23 S. 2). Da sich wie dargelegt am erstinstanzlichen Verfahrensausgang nichts ändert, ist die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung nicht zu beanstanden. Die Beklagte führt denn in der Berufungsschrift auch nichts dazu aus, inwiefern diese nicht korrekt wäre (vgl. Urk. 23).

8. Zusammenfassend ist das vorinstanzliche Urteil vom 31. März 2025 zu bestätigen und die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beklagte hat nichts vorgebracht, was daran etwas zu ändern vermöchte.

9.1 Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidungsbühe ist in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d, § 4 Abs. 1 und 2 und § 12 GebV OG auf Fr. 6'400.– festzusetzen.

9.2 Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen – der Beklagten infolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), der Klägerin mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Sistierung des Verfahrens wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann und das vorinstanzliche Urteil vom 31. März 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbühe wird auf Fr. 6'400.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden der Beklagten auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet. Im Restbetrag wird der Kostenvorschuss zurückerstattet, wobei das Verrechnungsrecht des Staates vorbehalten bleibt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage der Doppel bzw. Kopien von Urk. 23, Urk. 25-27/3-7, sowie an die Vorinstanz, 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. 94'665.60.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 20. April 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Huizinga

MLaw S. Werninger

versandt am:
io