

[AZA 0/2]
4C.64/2002/rnd

I. ZIVILABTEILUNG

2. Mai 2002

Es wirken mit: Bundesrichterin und Bundesrichter Walter,
Rottenberg Liatowitsch, Nyffeler und Gerichtsschreiberin
Giovannone.

In Sachen

A._____, Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Fürsprecher Harold Külling, Postplatz 4,
5610 Wohlen,

gegen

B._____, und C._____, Beklagte und Berufungsbeklagte,

betreffend

Architektenvertrag; Honorar,
wird in Erwägung gezogen:

1.- Im Jahre 1996 interessierten sich B._____ und C._____ (Beklagte) für den Kauf einer Parzelle am Waldrand in X._____ (Aargau), um ein Doppeleinfamilienhaus zu erstellen. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. a des damals geltenden Baugesetzes des Kantons Aargau (SAR 713. 100) betrug der Mindestabstand für Gebäude und gebäudeähnliche Bauten gegenüber Wäldern 20 m. Ausnahmegewilligungen dürfen gemäss dem nach wie vor geltenden § 67 Abs. 1 lit. b BauG AG nur erteilt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Vorschrift zu hart wäre. Für die Beklagten war indes Bedingung, dass eine Ausnahmegewilligung zur Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes um 3 m erteilt werde.

Über diese Frage führten sie im Juni/Juli 1996 eine Korrespondenz mit Notar D._____, der ihnen mit Schreiben vom 1. August 1996 mitteilte, eine Besprechung mit dem Kreisförster betreffend eine Waldabstandsreduktion um 3 m sei positiv verlaufen. Eine Kopie dieses Schreibens ging an A._____ (Kläger).

2.- Am 31. Juli 1996 schlossen die Beklagten mit dem Kläger einen Architektenvertrag. Am 20. August 1996 unterzeichneten sie mit den Eigentümern der Parzelle einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages, welchen der Kläger mitunterzeichnete. Darin wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass eine Reduzierung des Waldabstandes um 3 m bewilligt wird. Sollte der Gemeinderat X._____ als zuständige Baubewilligungsbehörde in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster wider Erwarten auf der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschrift von 20 m bestehen oder lediglich eine geringere Reduktion als 3 m bewilligen, habe die Käuferschaft das Recht, vom Vorvertrag betreffend Landerwerb entschädigungslos zurückzutreten. Diesfalls habe sie den Architekten lediglich für die ausgewiesenen Aufwendungen zu entschädigen.

Das mit dem Baugesuch eingereichte Begehren um Herabsetzung des Waldabstandes auf 16 m resp. 16,25 m (Stockgrenze 18 m resp. 18,25 m) wurde vom Gemeinderat X._____ mangels Vorliegen zwingender Gründe oder eines Härtefalls am 23. September 1996 abgewiesen. Hingegen bewilligte er am 18. November 1996 das vom Kläger am 14. November 1996 eingereichte Gesuch mit einem Waldabstand ab Stockgrenze zwischen 18,75 und 19,2 m. Dieser Ausnahmegewilligung stimmte das kantonale Baudepartement am 17. Dezember 1996 zu, nachdem das Projekt erneut revidiert und der Abstand der Häuser zum Wald etwas verbreitert worden war.

Am 16. Januar 1997 widerriefen die Beklagten schriftlich den Architektenauftrag.

3.- Am 21. August 1997 belangte der Kläger die Beklagten vor Bezirksgericht Affoltern auf Zahlung von Fr. 84'534. 80 nebst Zins als Honorar für die Planung des Doppeleinfamilienhauses. Die Beklagten verlangten widerklageweise den Betrag von Fr. 19'499. 55 nebst Zins (Akontozahlungen und Geometerkosten). Das Bezirksgericht und ebenso das Obergericht des Kantons Zürich wiesen

die Klage vollumfänglich ab und schützten die Widerklage mit Ausnahme der Zinsen.

4.- Gegen das Urteil des Obergerichts Zürich vom 3. Dezember 2001 erhebt der Kläger Berufung an das Bundesgericht.

Er erneuert die vor Bezirksgericht gestellten Begehren und beantragt die Abweisung der Widerklage. Sein gleichzeitig eingereichtes Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege hat das Bundesgericht mit Beschluss vom 28. Februar 2002 abgewiesen. Hierauf hat er fristgerecht den Kostenvorschuss geleistet.

Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt.

5.- Die Vorinstanz hat den Planungs- und Projektierungsvertrag als Werkvertrag qualifiziert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Beklagten berechtigt waren, sich auf die Unverbindlichkeit des Vertrages zu berufen, weil sie vom Kläger getäuscht worden seien. Die Vorinstanz hat den Täuschungsvorwurf im Wesentlichen wie folgt begründet:

Der Kläger hatte bereits am 23. Februar 1996 an einer Besprechung mit dem Bauamt X. _____ erfahren, dass der Waldabstand von 20 m neuerdings als "heilige Kuh" galt, weshalb nicht mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu rechnen war. Diese Mitteilung gab er nicht an die Beklagten weiter. Aufgrund des von ihm mitunterzeichneten Vorvertrags vom 20. August 1996 wusste der Kläger, dass für die Beklagten eine Reduktion des Waldabstandes um 3 m Bedingung für die Verfolgung ihres Projekts war. Er wäre deshalb verpflichtet gewesen, die Beklagten über die Auskunft vom 23. Februar 1996 aufzuklären. Statt dessen reichte er am 13. September 1996 einen auf eine Stockgrenze von 18,00 bzw.

18,25 m bezogenen Plan ein. Nach Rechtsauffassung der Vorinstanz hat der Kläger mit seinem Verhalten die Beklagten getäuscht (Art. 28 Abs. 1 OR). Diese hätten sich rechtzeitig auf den Willensmangel berufen. Sie seien daher berechtigt, den Vertrag als unverbindlich zu betrachten.

6.- Der Kläger bestreitet in der Berufung, mit der Einreichung des Gesuchs vom 13. September 1996 eine Täuschungshandlung begangen zu haben, zumal sich die Beklagten noch im Oktober 1996 mit einem um weniger als 3 m reduzierten Waldabstand begnügt hätten. Auch in der unterlassenen Übermittlung der Auskunft vom Februar 1996 liege keine Täuschung.

Die Beklagten hätten die gesetzlichen Vorschriften gekannt und gewusst, dass ihnen niemand garantieren konnte, dass die Reduktion des Waldabstandes um 3 m bewilligt würde. Diese Rechtslage sei im Vorvertrag korrekt wiedergegeben worden.

Sie hätten daher insoweit keiner Aufklärung bedurft. Eine Auskunftspflicht habe umso weniger bestanden, als nicht der Gemeinderat X. _____, sondern das Baudepartement des Kantons Aargau für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zuständig gewesen sei. Die Beklagten seien schliesslich nicht wegen der behaupteten Täuschung vom Vertrag zurückgetreten, sondern weil das Kostendach gesprengt worden sei.

7.- Eine Täuschung im Sinne von Art. 28 OR erfolgt in der Regel durch Vorspiegelung falscher Tatsachen. Besteht eine Aufklärungspflicht, so stellt auch das Verschweigen von Tatsachen ein täuschendes Verhalten dar (BGE 116 II 431 E. 3a S. 434). Eine Aufklärungspflicht kann sich aus einem Vertrags- oder einem Vertrauensverhältnis ergeben. Ein Vertrauensverhältnis, welches die Parteien nach Treu und Glauben verpflichtet, einander in gewissem Masse über Tatsachen zu unterrichten, die den Entscheid der Gegenpartei über den Vertragsschluss oder dessen Bedingungen beeinflussen können, wird insbesondere bei laufenden Vertragsverhandlungen bejaht (BGE 105 II 75 E. 2a S. 80; 106 II 346 E. 4a S. 351).

In welchem Masse die Parteien einander aufzuklären haben, entscheidet sich nicht allgemein, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls, namentlich von der Natur des Vertrages, der Art, wie sich die Verhandlungen abwickeln, sowie von den Absichten und Kenntnissen der Beteiligten ab (BGE 105 II 75 E. 2a S. 80; 116 II 431 E. 3a S. 434). So darf etwa ein Käufer erwarten, dass ihn der Verkäufer über diesem bekannte Risiken aufklärt, welche den erkennbaren Vertragszweck vereiteln oder erheblich beeinträchtigen können (Guhl/Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht,

9. Aufl., Zürich 2000, § 17 N. 3). Insoweit entfällt eine Aufklärungspflicht auch dann nicht, wenn sich die Gegenpartei über die verschwiegene Tatsache hätte Kenntnis verschaffen können (vgl. BGE 106 II 346 E. 4a S. 351 f.). Keine Offenbarungspflicht besteht dagegen, wenn der Verkäufer nach Treu und Glauben annehmen durfte, die Gegenpartei werde den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen (BGE 116 II 431 E. 3a S. 434).

Im Lichte dieser Erwägungen ist ein Verstoss gegen Art. 28 OR durch die Vorinstanz nicht auszumachen. Wie die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich festgestellt hat, hätten die Beklagten den Vertrag nicht geschlossen, wenn sie von der dem Kläger im Februar 1996 erteilten Amtsauskunft erfahren hätten. Daran ändert nichts, dass sie sich zu einem späteren Zeitpunkt (Oktober 1996) mit einer Herabsetzung des Waldabstandes um lediglich 1,95 m zufrieden gegeben hätten. Wenngleich die Beklagten auch nach der ihnen bekannten damaligen Rechtslage bei Abschluss der Verträge nicht mit Sicherheit vom Erhalt einer Ausnahmegewilligung ausgehen konnten, hätte sich ihnen aufgrund der Amtsauskunft hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, eine Ausnahmegewilligung zu erlangen, ein wesentlich anderes Bild geboten. Gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz wusste der Kläger, wie wichtig es für die Beklagten war, näher an den Wald bauen zu können. Damit musste er die Bedeutung der Amtsauskunft über die Verschärfung der Bewilligungspraxis für die Beklagten erkennen. Aufgrund der vorvertraglichen Beziehung war er den Beklagten gegenüber daher nach Treu und Glauben verpflichtet, sie über die in Erfahrung gebrachte Praxisänderung

aufzuklären. Indem der Kläger die Beklagten in der falschen Vorstellung über die Chancen, die angestrebte Ausnahmegenehmigung zu erhalten, verharren liess, hat er sie getäuscht und dadurch zum Vertragsschluss bewogen.

Die Vorinstanz hat somit im Ergebnis kein Bundesrecht verletzt, als sie den Beklagten zugestand, sich auf die Unverbindlichkeit des Vertrages mit dem Kläger zu berufen.

Ob auch die Einreichung der Eingabe vom September 1996 als Täuschungshandlung zu werten ist, kann unter diesen Umständen offen bleiben. Die Berufung ist daher unbegründet.

8.-Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Eine Parteientschädigung an die Beklagten fällt mangels Einladung zur Erstattung einer Berufungsantwort nicht in Betracht.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.-Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 3. Dezember 2001 wird bestätigt.

2.-Die Gerichtsgebühr von Fr. 4000.-- wird dem Kläger auferlegt.

3.-Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Mai 2002

Im Namen der I. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: