
Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 368/2020

Urteil vom 9. Februar 2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Bittel.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ GmbH,
vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. Jakob Rhyner,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B. _____,
2. C.B. _____,
beide vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. Felix Jost,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Werkvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 28. Mai 2020 (BO.2018.9-K3).

Sachverhalt:

A.

A.a. Im Oktober 2010 schloss die A. _____ GmbH (Unternehmerin, Beschwerdeführerin) mit B.B. _____ und C.B. _____ (Besteller, Beschwerdegegner) einen Werkvertrag über Holzbauarbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung des Wohnhauses in D. _____. Der vereinbarte Werklohn betrug Fr. 372'045.85 (nach Abzug von Rabatt und Skonto, inkl. MwSt.), abzüglich Fr. 1'764.-- für die von den Bestellern abgeschlossene Bauwesenversicherung. Neben den Vertragsparteien wurde der Werkvertrag von E. _____ als Vertreter der F. _____ AG unterzeichnet, welche von den Bestellern mit der Projekt- und Bauleitung beauftragt worden war.

A.b. Am 10. Juli 2011 stellte die Unternehmerin den Bestellern (Schluss-) Rechnung über Fr. 496'429.-- (nach Abzug von 4 % Rabatt und 2 % Skonto, inkl. MwSt.), wovon nach Anrechnung der bereits geleisteten Akontozahlungen in der Höhe von Fr. 316'500.-- ein Betrag von Fr. 179'930.-- ausstehend war. Die Besteller leisteten daraufhin im August 2011 eine weitere Zahlung über Fr. 56'000.--. Im Mehrbetrag von Fr. 123'930.-- bzw., unter Hinzurechnung des darin bereits enthaltenen Skontos von 2 %, von Fr. 126'407.-- blieb die geltend gemachte Restforderung unbeglichen.

B.

B.a. Auf Gesuch der Unternehmerin ordnete das Kreisgericht Toggenburg am 5. September 2011 superprovisorisch die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von Fr. 126'407.-- nebst Zins auf dem Grundstück an, auf welchem das vorerwähnte Wohnhaus steht.

Diese superprovisorische Anordnung wurde mit Entscheid vom 25. November 2011 bestätigt.

B.b. In der Folge erhob die Unternehmerin am 9. März 2012 beim Kreisgericht Toggenburg Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sowie gleichzeitig auf Zahlung des ausstehenden Werklohns von Fr. 126'407.-- zuzüglich Zins. Das Kreisgericht trat mit Entscheid vom 25. Oktober 2012 mangels örtlicher Zuständigkeit nicht auf die Klage ein, wogegen die Unternehmerin erfolglos Berufung beim Kantonsgericht St. Gallen führte.

Mit Eingabe vom 17. April 2013 reichte die Unternehmerin sodann beim Kreisgericht St. Gallen Klage ein und begehrte die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sowie die Bezahlung des offenen Werklohns nebst Zins. Die Besteller erhoben hierauf Widerklage und verlangten ihrerseits die Zahlung von Fr. 66'786.30 zuzüglich Zins sowie die Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts. Mit Entscheid vom 6. September 2017 verpflichtete das Kreisgericht St. Gallen die Besteller, der Unternehmerin Fr. 126'407.-- zuzüglich Zins zu bezahlen. Weiter wies es das Grundbuchamt an, das Bauhandwerkerpfandrecht definitiv einzutragen. Die Unternehmerin ihrerseits wurde in teilweiser Gutheissung der Widerklage verpflichtet, den Bestellern Fr. 6'360.15 zuzüglich Zins zu bezahlen. Im Übrigen wurde die Widerklage abgewiesen.

Das Kreisgericht hielt dafür, dass die Schlussrechnung vom 10. Juli 2011 durch den Bauleiter in Anwendung von Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 genehmigt worden sei, weshalb die Besteller verpflichtet seien, den gesamten Rechnungsbetrag zu bezahlen. Die Gutheissung der Klage führe dazu, dass die Widerklage - soweit mit dieser die Rückleistung eines Teils der Akontozahlungen begehrt werde - grösstenteils abzuweisen sei, liege doch die Summe derselben unter dem geschuldeten Werklohn. Soweit die Besteller widerklageweise Schadenersatz wegen mangelhafter Werkausführung verlangten, sei ein solcher im Umfang von Fr. 6'360.15 zuzusprechen.

B.c. Gegen diesen Entscheid erhoben die Besteller mit Eingabe vom 1. Februar 2018 Berufung beim Kantonsgericht St. Gallen. Sie beantragten, der Entscheid des Kreisgerichts sei kostenfällig aufzuheben und auf die Hauptklage der Unternehmerin sei nicht einzutreten, eventualiter sei diese abzuweisen, subeventualiter sei diese zu neuer Entscheidung an das Kreisgericht zurückzuweisen. Weiter begehrten sie die Gutheissung der Widerklage im vor der Vorinstanz geltend gemachten Betrag, eventualiter die Rückweisung der Widerklage an die Vorinstanz.

Mit Entscheid vom 28. Mai 2020 hiess das Kantonsgericht die Berufung teilweise gut. Es trat auf den Antrag der Unternehmerin auf Zahlung von Fr. 126'407.-- zuzüglich Zins nicht ein, wies das Grundbuchamt an, das Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen, und verpflichtete die Unternehmerin, den Bestellern Fr. 24'542.60 zuzüglich Zins zu bezahlen. Im Mehrbetrag wies es die Widerklage ab.

Das Kantonsgericht begründete seinen Nichteintretensentscheid damit, dass die Unternehmerin für ihre Klage auf Bezahlung des Werklohns das erforderliche Schlichtungsverfahren nicht durchlaufen habe. Betreffend die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hielt es fest, die von den Bestellern geleisteten Akontozahlungen überstiegen den geschuldeten Werklohn von Fr. 347'957.40 um Fr. 24'542.60, weshalb die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht möglich und das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen sei. Die widerklageweise begehrte Rückerstattung eines Teils der Akontozahlungen hiess es deshalb im Umfang von Fr. 24'512.60 gut; die Rückerstattung des überschüssigen Teils von Fr. 14'410.75 wies es ab, da es diesen Betrag als geschuldet erachtete. Die Forderung auf Zahlung von Fr. 21'502.80 wegen angeblichen Minderwerts des Bodens über der Garage wies es ab, weil dieser vertragskonform erstellt worden sei.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 30. Juni 2020 beantragt die Beschwerdeführerin, den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen kostenfällig aufzuheben und die Beschwerdegegner unter solidarischer Haftung zu verpflichten, ihr den Betrag von Fr. 126'407.-- zuzüglich Zins zu bezahlen. Überdies sei das Grundbuchamt Nesslau anzuweisen, das erwähnte Bauhandwerkerpfandrecht definitiv einzutragen. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Gleichzeitig ersuchte die Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, die mit präsidialer Verfügung vom 1. Juli 2020 superprovisorisch und mit solcher vom 14. September 2020 definitiv gewährt wurde.

Die Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit auf diese eingetreten werden kann. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist dabei, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116, 86 E. 2 S. 89).

1.2. Soweit ein Entscheid auf mehreren selbständigen alternativen Begründungen beruht, ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt, denn soweit nicht beanstandete Begründungen das angefochtene Urteil selbständig stützen, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der gehörig begründeten Rügen (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; vgl. auch BGE 132 III 555 E. 3.2 S. 560; je mit Hinweisen).

2.

Umstritten ist zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht nicht auf die Leistungsklage der Beschwerdeführerin eintrat.

2.1. Die Vorinstanz begründete ihr Nichteintreten damit, dass die Beschwerdeführerin für diese Klage kein Schlichtungsverfahren angestrengt habe, obgleich ein solches notwendig gewesen wäre. Art. 198 lit. h ZPO, der eine Ausnahme vom Grundsatz des Schlichtungserfordernisses von Art. 197 ZPO in jenen Fällen vorsieht, in denen das Gericht Frist für eine Klage gesetzt hat, finde vorliegend lediglich auf das Begehren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts Anwendung, nicht jedoch auf das in objektiver Klagenhäufung gestellte Begehren um Verurteilung zur Zahlung des Werklohns. Obschon diese Frage höchstrichterlich bislang noch nicht geklärt worden sei, habe das Bundesgericht in den Urteilen 4A 176/2019 vom 2. September 2019 E. 4.3, 4A 262/2018 vom 31. August 2018 und 4A 413/2012 vom 14. Januar 2013 E. 5 f. jedenfalls entschieden, es sei unzulässig, gleichzeitig mit einer Aberkennungsklage - bei welcher das Schlichtungsverfahren gemäss Art. 198 lit. e Ziff. 1 ZPO entfalle - eine Forderungsklage ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren einzureichen, da für Letztere die Schlichtung obligatorisch bleibe. Die Liste der Ausnahmen vom Schlichtungsverfahren nach Art. 198 ZPO sei abschliessend. Die Klagenhäufung zähle nicht dazu.

Die Annahme, wonach die Forderungsklage implizit im Ausnahmetatbestand von Art. 198 lit. h ZPO enthalten sei, lasse - so die Vorinstanz - der klare Gesetzeswortlaut nicht zu.

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin hätten die Beschwerdegegner durch die vorbehaltlose Einlassung auf die Klage auch nicht im Sinne von Art. 199 Abs. 1 ZPO auf das Schlichtungsverfahren verzichtet. Zwar könne ein derartiger Verzicht auch konkludent erfolgen, indem sich die beklagte Partei der direkten Klageeinreichung nicht widersetze, doch lasse Art. 221 Abs. 2 lit. d ZPO, demzufolge mit der Klage gegebenenfalls die Klagebewilligung oder die allfällige Verzichtserklärung einzureichen sei, für einen konkludenten Verzicht durch blosser Einlassung keinen Raum.

2.2. Die Beschwerdeführerin bringt gegen die vorinstanzlichen Erwägungen unter Zitierung ausgewählter Autoren vor, die sehr enge Konnexität zwischen Pfand- und Vergütungssumme habe bei den zitierten "Zivilrechtlern" offensichtlich keine Zweifel aufkommen lassen, dass die Forderungsklage implizit im Ausnahmetatbestand des Schlichtungsobligatoriums von Art. 198 lit. h ZPO enthalten sein müsse. Überdies sei es "auch für Zivilprozessrechtler an sich sinnvoll, für die Leistungsklage auf eine Schlichtung zu verzichten".

Dabei übersieht sie, dass sich die erwähnten "Zivilrechtler" entweder überhaupt nicht zur vorliegend relevanten Frage äussern oder dies ohne Begründung tun: So hält SCHUMACHER an der zitierten Stelle bloss fest, dass eine Klagenhäufung erstrebenswert sei, wenn eine einheitliche Beurteilung des Bauhandwerkerpfandrechts und des Anspruchs auf Zahlung des Werklohns zur Diskussion stehe (RAINER SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl. 2008, S. 551 Rz. 1496; DERS., Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband zur 3. Auflage, 2011, S. 219 Rz. 710 f.); REETZ bestätigt vorliegend Unbestrittenes, nämlich dass in diesem Fall die beiden Klagen (in objektiver Klagenhäufung) verbunden werden können (PETER REETZ, Neue Rätsel ums Bauhandwerkerpfandrecht, in: Schweizerische Baurechtstagung, 2007, S. 224 Rz. 28). In den Folien der Präsentation von BUTZ findet sich die (unbegründete) Behauptung, dass bei einer kombinierten Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts mit einer Leistungsklage kein Schlichtungsverfahren nötig sei, doch merkt er an, dass diese Position umstritten sei (RAPHAEL

BUTZ, Das Bauhandwerkerpfandrecht - jüngste Entwicklungen und Fallstricke, 2016, S. 24, unter "Know-how" > "Publikationen und Präsentationen" > Suche nach "Bauhandwerkerpfandrecht" [besucht am 21. Dezember 2020]).

Ungeachtet dessen ist der Standpunkt der Beschwerdeführerin abzulehnen. Wie die von der Vorinstanz zitierten Urteile zeigen (siehe E. 2.1 hiervor), hielt das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung die Liste der Ausnahmen vom Erfordernis des Schlichtungsverfahrens nach Art. 198 lit. a-h ZPO für abschliessend. Es besteht vorliegend kein Anlass, von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Hat das Gericht Frist für eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gesetzt, kann die diesem Pfandrecht zugrundeliegende Forderung nicht - weder eigenständig noch in objektiver Klagenhäufung - unter Verweis auf Art. 198 lit. h ZPO ohne vorgängige Schlichtung geltend gemacht werden. Die Fristansetzung bezieht sich bloss auf die Klage auf Eintragung des definitiven Bauhandwerkerpfandrechts und nicht auf die Forderungsklage. Wenngleich eine anderslautende Auslegung von Art. 198 lit. h ZPO einem praktischen Bedürfnis entspräche, lässt der Wortlaut des Gesetzes eine solche nicht zu. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt, weshalb er in der Botschaft vom 26. Februar 2020 zur Änderung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Verbesserung der Praxistauglichkeit und der Rechtsdurchsetzung; BBl 2020 2754 f.) vorschlägt, Art. 198 lit. h

ZPO dahingehend zu ergänzen, dass das Schlichtungsverfahren nicht bloss dann entfällt, wenn das Gericht Frist für eine Klage gesetzt hat, sondern auch "[...] bei Klagen, die mit einer solchen Klage vereint werden, sofern die Klagen in einem sachlichen Zusammenhang stehen" (BBl 2020 2790). Vorliegend besteht kein Anlass, dem Gesetzgeber vorzugreifen.

Was die Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend die Nichtanwendbarkeit von Art. 199 Abs. 1 ZPO anbelangt, genügt sie den Rügeanforderungen nicht (vgl. E. 1.1 hiervor), da sie lediglich ihre vor der Vorinstanz geäusserte Rechtsauffassung wiederholt und festhält, dass die Voraussetzungen für einen konkludenten Verzicht "konkret sicher erfüllt" seien.

Die Vorinstanz ist daher zu Recht nicht auf die Leistungsklage der Beschwerdeführerin eingetreten.

3.

Weiter ist im Hinblick auf die Festlegung der Pfandsumme und mit der damit verbundenen vorfrageweisen Prüfung der Höhe der offenen Werklohnforderung (vgl. BGE 138 III 132 E. 4.2.2 S. 135) umstritten, ob die Vorinstanz zu Recht aufgrund der Ungewöhnlichkeitsregel die Anwendbarkeit von Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 in der Ausgabe 1977/1991 verneinte.

3.1. Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 lautet folgendermassen:

"Ergeben sich bei der Prüfung keine Differenzen, so gilt die Schlussabrechnung mit dem Prüfungsbescheid der Bauleitung als beidseitig anerkannt. Differenzen teilt die Bauleitung dem Unternehmer unverzüglich nach ihrer Feststellung mit und begründet sie. Sie sind möglichst rasch zu bereinigen."

Die Geltung vorformulierter allgemeiner Geschäftsbedingungen wird durch die Ungewöhnlichkeitsregel eingeschränkt. Zu ersteren zählt auch die SIA-Norm 118 (ZINDEL/SCHOTT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 7. Aufl. 2020, N. 23 der Vorbemerkungen zu Art. 363-379 OR; vgl. BGE 109 II 452 E. 5 S. 457 ff.; PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, S. 129 Rz. 286c). Danach sind von der global erklärten Zustimmung zu allgemeinen Vertragsbedingungen alle ungewöhnlichen Klauseln ausgenommen, auf deren Vorhandensein die schwächere oder weniger geschäftserfahrene Partei nicht gesondert aufmerksam gemacht worden ist. Der Verfasser von allgemeinen Geschäftsbedingungen muss nach dem Vertrauensgrundsatz davon ausgehen, dass ein unerfahrener Vertragspartner ungewöhnlichen Klauseln nicht zustimmt. Die Ungewöhnlichkeit beurteilt sich aus der Sicht des Zustimmungenden im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Für einen Branchenfremden können deshalb auch branchenübliche Klauseln ungewöhnlich sein. Die Ungewöhnlichkeitsregel kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn neben der subjektiven Voraussetzung des Fehlens von Branchenerfahrung die betreffende Klausel objektiv beurteilt einen geschäftsfremden Inhalt aufweist. Dies ist dann zu bejahen, wenn

sie zu einer wesentlichen Änderung des Vertragscharakters führt oder in erheblichem Masse aus dem gesetzlichen Rahmen des Vertragstypus fällt. Je stärker eine Klausel die Rechtsstellung des Vertragspartners beeinträchtigt, desto eher ist sie als ungewöhnlich zu qualifizieren (BGE 138 III 411 E. 3.1 S. 412 f.; 135 III 1 E. 2.1 S. 7). Das Bundesgericht prüft die Anwendung der Ungewöhnlichkeitsregel als Rechtsfrage frei (Art. 106 Abs. 1 BGG; BGE 138 III 411 E. 3.4 S. 414 mit Hinweis). Es ist dabei an die Feststellungen der kantonalen Gerichte über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE

138 III 411 E. 3.4 S. 414 mit Hinweisen).

3.2. Die Vorinstanz erwog hierzu, die SIA-Norm 118 in der Ausgabe von 1977/1991 sei global übernommen worden. Hierzu seien im erstinstanzlichen Verfahren zwar keine Behauptungen aufgestellt worden, doch würden Allgemeine Geschäftsbedingungen - wie hier - durch Verweisung in den Vertrag überführt, sei die Globalübernahme zu vermuten. Der Vertragstext beinhalte keinen ausdrücklichen Hinweis auf die Bestimmung von Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118. Dass die Beschwerdegegner anderweitig auf diese Klausel hingewiesen worden wären, sei nicht geltend gemacht worden. Die Beschwerdegegner hätten vorgebracht, sie seien in Bausachen unerfahren, was von der Beschwerdeführerin erst verspätet bestritten worden sei, weshalb dies als unbestritten zu gelten habe. Mithin seien die Beschwerdegegner nicht branchenkundig und hätten dementsprechend nach Treu und Glauben nicht mit einer Klausel in der global übernommenen SIA-Norm 118 rechnen müssen, welche der Bauleitung die Befugnis erteile, stellvertretend für sie die Schlussabrechnung zu genehmigen. Mithin habe Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 keine Geltung erlangt. Selbst wenn man die Anwendbarkeit von Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 bejahen würde, habe die Beschwerdeführerin erstens nicht prozesskonform

behauptet, dass der Bauleiter einen (vorbehaltlosen) Prüfungsbescheid im Sinne der erwähnten Bestimmung aus der SIA-Norm 118 erteilt habe; zweitens könne es aufgrund der knappen Aussagen des Bauleiters nicht als erstellt gelten, dass dieser die Schlussabrechnung geprüft und der Beschwerdeführerin einen vorbehaltlosen mündlichen Prüfungsbescheid gegeben habe.

3.3. Die Beschwerdeführerin rügt die Argumentation der Vorinstanz als nicht nachvollziehbar. Es sei eigenartig und aus rechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar, dass sie den Beschwerdegegner 2, der Jurist sei, als bauunerfahren hinstelle. Es gehe in erster Linie nicht um Fragen des Bauens, sondern um das Kennen und Verstehen von Vertragstexten und SIA-Normen. So sei anzunehmen oder zumindest zu vermuten, dass C.B. _____ den Werkvertrag wie auch die SIA-Norm 118 genau studiert habe. Und wenn er dies nicht getan hätte, hätte er bei Durchsicht und Kenntnisnahme der von ihm selbst unterschrieben bestätigten rechtlichen Grundlagen des Sanierungsvorhabens auf eigenes Risiko gehandelt.

3.4. Die Beschwerdeführerin wendet sich nicht gegen die vorinstanzliche Feststellung, dass die SIA-Norm 118 kraft Globalübernahme Vertragsbestandteil wurde. Indem sie - wie bereits im Berufungsverfahren - vorbringt, es sei anzunehmen, der "Jurist C.B. _____" habe den Werkvertrag wie auch die SIA-Norm 118 genau studiert, erachtet sie jedoch die Erfüllung der zweiten Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Ungewöhnlichkeitsregel, das Vorliegen einer schwächeren oder geschäftsunerfahrenen Partei, als nicht gegeben. Dabei übersieht die Beschwerdeführerin jedoch, dass die Vorinstanz dieses Vorbringen als nicht rechtzeitig vorgebracht qualifizierte und deshalb unbeachtet liess (siehe die vorinstanzliche E. II/3b). Indem die Beschwerdeführerin diese Behauptung vor Bundesgericht wiederholt, ohne jedoch den Entscheid der Vorinstanz in diesem Punkt zu beanstanden, genügt sie den Rügeanforderungen nicht (vgl. E. 1.1 hiervor). Insofern vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun, dass die Ungewöhnlichkeitsregel vorliegend keine Geltung erlangen würde und die Vorinstanz zu Unrecht Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 für nicht anwendbar erklärte.

3.5. Soweit die Beschwerdeführerin eine der mehreren Alternativbegründungen der Vorinstanz als rechtsfehlerhaft rügt (nämlich die willkürliche Würdigung der Aussagen des Bauleiters), ist aufgrund des vorstehenden Ergebnisses darauf nicht näher einzugehen. Überdies wäre ohnehin für jede einzelne Alternativbegründung darzutun gewesen, weshalb sie Recht verletzt (siehe E. 1.2 hiervor).

4.

Schliesslich beanstandet die Beschwerdeführerin die Anwendbarkeit von Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags, welchen die Vorinstanz - zufolge Nichtanwendbarkeit von Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 - für die (vortrageweise) Bestimmung der Höhe des geschuldeten Werklohns heranzog und in der Folge die Eintragung des definitiven Bauhandwerkerpfandrechts verneinte sowie die Widerklage der Beschwerdegegner teilweise guthiess.

4.1. Diese Bestimmung lautet folgendermassen:

" F ü r nicht im Angebot enthaltene Leistungen hat der Unternehmer vor deren Ausf ü hrung Nachtragsofferten einzureichen. Die Leistungen d ü rfen nur mit schriftlichem Einverst ä ndnis des Bauherrn ausgef ü hrt werden.

Die Nachtragsofferten sind auf den gleichen Kostengrundlagen zu kalkulieren wie das Hauptangebot. Der Bauherr kann den entsprechenden Nachweis vom Unternehmer verlangen. Die auf das Hauptangebot gewährten Rabatte sowie die weiteren vereinbarten Abzüge gemäss Werkvertrag gelangen auch bei den Nachtragsofferten zur Anwendung g."

4.2. Die Vorinstanz erwog, es sei unbestritten, dass keine schriftlich genehmigten Nachtragsofferten für Zusatzleistungen vorlägen. Somit fehle es an den Voraussetzungen von Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags, weshalb die Beschwerdeführerin grundsätzlich keinen Anspruch auf Vergütung der nicht bereits in der Offerte enthaltenen Leistungen habe. Indes sei fraglich, ob die Vertragsparteien allenfalls das Schriftlichkeitserfordernis stillschweigend wegbedungen hätten. Dafür spreche, dass die Beschwerdegegner unbestrittenermassen in einzelnen Fällen mündlich Zusatzleistungen mit der Beschwerdeführerin vereinbart hätten. Allerdings dürfe daraus kein genereller Verzicht auf das Schriftlichkeitserfordernis abgeleitet werden. Vorliegend könne diese Frage jedoch offengelassen werden, da für nicht in der Offerte enthaltene Leistungen gemäss Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags jedenfalls das Einverständnis der Beschwerdegegner erforderlich gewesen wäre und sich die Beschwerdeführerin nicht darauf berufen könne, die Bauleitung sei zur Anordnung von Bestellungen im Namen der Bauherren ermächtigt gewesen.

Die Beschwerdegegner hätten kein Verhalten gezeigt, welches nach Treu und Glauben als Vollmachtsgabe an den Bauleiter zu betrachten sei, die ihnen vorbehaltene Genehmigung für nicht in der Offerte enthaltene Zusatzarbeiten erteilen zu dürfen. Die Beschwerdeführerin habe lediglich geltend gemacht, die Beschwerdegegner hätten sich an regelmässigen Bauleitungssitzungen mit dem Bauleiter abgesprochen und den Baufortschritt mit eigenen Augen mitverfolgt. Sie seien vom Bauleiter - soweit die notwendigen Arbeiten nicht ihre persönlichen Zusatzwünsche betroffen hätten - laufend orientiert worden und nichts sei ohne ihre Zustimmung ausgeführt worden. Mit diesen pauschalen Ausführungen genüge die Beschwerdeführerin allerdings bereits den Anforderungen an eine hinreichende Substanziierung nicht. Ferner könne den Beschwerdegegnern nicht unterstellt werden, sie hätten wissentlich geduldet, dass der Bauleiter Bestellungen tätige, oder dass aus ihrem (passiven) Verhalten auf den Willen einer entsprechenden Vollmachtsgabe zu schliessen wäre. Angesichts dessen, dass dem Werkvertrag bloss ein sehr rudimentäres und wenig detailliertes Leistungsverzeichnis zugrunde gelegen habe, sei für die Beschwerdegegner kaum erkennbar gewesen,

welche Arbeiten noch unter eine bestimmte Leistungsposition fielen und welche davon nicht mehr erfasst gewesen seien. Die Beschwerdegegner hätten in Anbetracht von Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags darauf vertrauen dürfen, dass sie von der Beschwerdeführerin direkt darauf aufmerksam gemacht würden, wenn bestimmte Arbeiten nicht mehr von den grob umschriebenen Leistungspositionen gemäss Offerte abgedeckt gewesen und folglich zusätzlich zu vergüten gewesen wären. Vor dem Hintergrund von Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags habe die Beschwerdeführerin ohne ausdrückliche gegenteilige Mitteilung der Beschwerdegegner nicht in gutem Glauben annehmen dürfen, dass diese auf die ihnen vorbehaltene Genehmigungsbefugnis für Zusatzleistungen verzichteten. Die Beschwerdeführerin habe demgemäss auch nicht ohne persönliche Rückfrage bei den Beschwerdegegnern eine Bevollmächtigung des Bauleiters hinsichtlich solcher Zusatzleistungen ableiten dürfen.

4.3. Die Beschwerdeführerin rügt, Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags sei monatelang und fortlaufend bewusst nicht nur nicht beachtet, sondern von beiden Parteien (inkl. Bauleiter) x-fach umgangen worden. Die Beschwerdegegner hätten nicht nur in einzelnen, sondern in mehreren Fällen auf vorgängige Nachtragsofferten bzw. schriftliche Einverständniserklärungen verzichtet und mündliche Aufträge direkt oder via ihren Bauleiter erteilt. Sie hätten sich nie auf Art. 10 Ziff. 3 des Werkvertrags berufen, auch nicht dann, wenn der Bauleiter bauliche Änderungen und Ergänzungen angeordnet habe, was C.B. _____, der sich wöchentlich mit dem Bauleiter getroffen habe, nicht verborgen geblieben sein könne. Die Beschwerdeführerin habe jedenfalls, da die Beschwerdegegner das Handeln des Bauleiters geduldet hätten, nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass dieser von der Bauherrschaft ermächtigt worden sei, Bestellungen vorzunehmen oder Zusatzaufträge zu erteilen, selbst wenn diese vorgängig nicht mit ihnen abgesprochen worden seien.

4.4. Die Beschwerdeführerin moniert mithin, die Vorinstanz habe zu Unrecht das Vorliegen einer Duldungsvollmacht verneint und damit eine Rechtsverletzung begangen.

Eine sog. Duldungsvollmacht ist zu bejahen, wenn der Vertretene weiss, dass er gegen seinen Willen vertreten wird, er aber nicht dagegen einschreitet (BGE 141 III 289 E. 4.1 S. 291; 120 II 197 E. 2b/bb S. 201; Urteile 4A 76/2019 vom 15. Juli 2020 E. 5.4.3.1; 4A 562/2019 vom 10. Juli 2020 E. 5.1.2). Vorliegend erachtete es die Vorinstanz als erstellt, dass jene Änderungen, welche die Beschwerdegegner nicht selbst mündlich in Auftrag gegeben haben, ausschliesslich zwischen der

Beschwerdeführerin und dem Bauleiter abgesprochen wurden. Ein entsprechender Wille der Beschwerdegegner, dem Bauleiter die Kompetenz einzuräumen, diese Bestellungenänderungen in Auftrag zu geben, habe nicht vorgelegen. Dass die Beschwerdegegner dagegen nicht einschritten, durfte ihnen gemäss der Vorinstanz indes nicht vorgeworfen werden, da sie aufgrund des äusserst rudimentären Leistungsverzeichnisses nicht hätten erkennen können, dass jene Arbeiten, welche der Bauleiter in Auftrag gab, Bestellungenänderungen und nicht bloss Konkretisierungen der in der Offerte umschriebenen Leistungspositionen darstellten.

Mit dieser Begründung setzt sich die Beschwerdeführerin indes nicht auseinander. Insbesondere nicht mit dem zentralen Argument, die Beschwerdegegner hätten angesichts des rudimentären Leistungsverzeichnisses nicht erkennen können, dass Bestellungenänderungen vorgenommen wurden. Vielmehr behauptet sie pauschal, die Beschwerdegegner seien stets im Bilde gewesen, was auf der Baustelle gelaufen sei und hätten es wissentlich zugelassen, dass der Bauleiter für sie in sämtlichen Belangen wie ein berechtigter Vertreter aufgetreten sei. Damit genügt sie den Rügeanforderungen nicht (vgl. E. 1.1 hiervor).

5.

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. Februar 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Bittel