

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_371/2015

Urteil vom 11. Januar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Merz,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B. _____,
2. C.B. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwältin C.B. _____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Werkvertrag; Rücktritt,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 9. Juni 2015.

Sachverhalt:

A.
B.B. _____ und C.B. _____ (Bauherrschaft, Beklagte, Beschwerdegegner 1 und 2) schlossen am 2. Mai 2011 als Bauherrschaft mit der A. _____ GmbH (Unternehmerin, Klägerin und Beschwerdeführerin) einen Werkvertrag für Generalunternehmer betreffend den Neubau eines Einfamilienfertighauses, wobei die SIA-Norm 118 (1977/1991) zum ergänzenden Vertragsbestandteil erhoben wurde. Mit Schreiben vom 28. August 2011 beriefen sie sich auf die Unverbindlichkeit des Werkvertrages und traten ausserdem vorsorglich vom Vertrag zurück.

B.
Am 18. Mai 2012 reichte die Unternehmerin Klage beim Bezirksgericht March ein und verlangte von den Beklagten unter solidarischer Haftung Fr. 77'811.45 und EUR 21'683.75, jeweils nebst Zins. Mit Urteil vom 2. Juni 2014 wies das Bezirksgericht die Klage ab. Die gegen dieses Urteil erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Schwyz mit Urteil vom 9. Juni 2015 ab.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen wiederholt die Klägerin im Wesentlichen die erstinstanzlich gestellten Begehren. Ihr Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wies das Bundesgericht mit Präsidialverfügung vom 2. Oktober 2015 ab. Die Beschwerdegegner schliessen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, während das Obergericht auf Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt.

1.1. Grundsätzlich unzulässig sind Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Entscheides richten. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhaltes kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266).

1.2. Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; je mit Hinweisen).

1.3. Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Es genügt daher nicht, dem Bundesgericht, ohne eine substantiierte Sachverhaltsrüge zu erheben, unter gelegentlichem Hinweis auf die Akten einfach einen über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid hinausgehenden Sachverhalt zu unterbreiten, daraus vom angefochtenen Urteil abweichende Schlüsse zu ziehen und dieses als willkürlich zu bezeichnen. Ein derartiges Vorgehen verkennt die grundsätzliche Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 97 und 105 BGG). Es geht nicht an, in einer Beschwerde in Zivilsachen appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu

üben und Ergänzungen bezüglich der tatsächlichen Feststellungen vorzunehmen, als ob dem Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tatfragen zukäme (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

2.

Nach der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung hatte die Beschwerdeführerin die Baueingabe bis spätestens am 16. Mai 2011 bei der Bauverwaltung einzureichen. Als Termin für das Aufstellen des Hauses war die KW 35/2011 (29. August bis 2. September 2011) vorgesehen. Sofern die Baugenehmigung bis zum 30. Juni 2011 vorliege, wurde als Fixtermin für die Bezugsbereitschaft der 16. Dezember 2011 vereinbart, andernfalls sollte sich der Fixtermin um den Zeitraum, den die Baufreigabe länger dauere, verschieben. Die Termine wurden sodann unter Vorbehalt der Freigabe durch die Baubehörde und nicht von der Unternehmerin zu vertretender Einflüsse, Vorkommnisse und Beeinträchtigungen durch Dritte garantiert.

3.

Die Vorinstanz hielt den Rücktritt der Beschwerdegegner nach Art. 366 Abs. 1 OR für zulässig. Danach kann der Besteller, ohne den Lieferungstermin abzuwarten, vom Vertrage zurücktreten, wenn der Unternehmer das Werk nicht rechtzeitig beginnt oder die Ausführung in vertragswidriger Weise verzögert oder damit ohne Schuld des Bestellers so sehr im Rückstande ist, dass die rechtzeitige Vollendung nicht mehr vorauszusehen ist. Die Vorinstanz erkannte, die rechtzeitige Vollendung des Werks sei nicht mehr vorauszusehen gewesen. Das Ansetzen einer Nachfrist erachtete sie als überflüssig. Sie berücksichtigte, dass die Hausaufstellung nicht in der Kalenderwoche 35/2011 erfolgen konnte und die Beschwerdeführerin keine Anpassung der Termine verlangen könne, da sie selbst für die Verzögerung der Baubewilligung verantwortlich sei. Da bereits zwei Monate Bauzeit verstrichen waren, ohne dass die Beschwerdeführerin den Bau begonnen hatte, der Termin für die Hausaufstellung nicht eingehalten werden konnte und die Baubewilligung frühestens im September 2011 hätte vorliegen können, erachtete die Vorinstanz den Rücktritt als zulässig, zumal die Beschwerdeführerin nicht hinreichend substantiiert aufgezeigt habe, wie das Werk innert dreier bis

dreieinhalb Monate hätte vollendet werden können.

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Abrede, dass sie den Zwischentermin der Hausaufstellung nicht eingehalten hat. Sie macht aber geltend, dem Zwischentermin fehle es an der Verbindlichkeit, damit bei dessen Nichteinhaltung auf eine verspätete Ablieferung geschlossen werden könne und dürfe. Die Vorinstanz hat indessen nicht allein auf diesen Termin abgestellt, sondern die Nichteinhaltung des Termins vor dem Hintergrund der gesamten Verzögerung mit dem Baubewilligungsverfahren und der im Vertrag vorgesehenen Bauzeit gewürdigt. Dabei kam sie zum Schluss, die rechtzeitige Vollendung des Werks sei nicht mehr vorauszusehen gewesen. Dass die Nichteinhaltung eines unverbindlichen Zwischentermins für sich allein keine Verspätung zu begründen vermag (GAUCH, Der Werkvertrag, 5. Aufl. 2011, S. 267 Rz. 671), ändert nichts daran, dass aus dem Mass der Verzögerung Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit einer rechtzeitigen Vollendung des Werks gezogen werden können.

Entgegen der Beschwerdeführerin ist nicht notwendig, dass die Verschiebung des Termins der Hausaufstellung zwangsläufig die Nichteinhaltung des Termins zur Bezugsbereitschaft zur Folge hat. Einerseits gilt ein Beweis bereits als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Absolute Gewissheit kann dabei nicht verlangt werden (vgl. BGE 130 III 321 E. 3.2 S. 324; 128 III 271 E. 2b/aa S. 275). Andererseits ist eine rechtzeitige Vollendung des Werkes nicht erst dann nicht mehr vorauszusehen, wenn die verspätete Vollendung unvermeidlich ist (ZINDEL/PULVER/SCHOTT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 11 zu Art. 366 OR; BÜHLER, Zürcher Kommentar, 1998, N. 28 zu Art. 366 OR; vgl. auch KOLLER, Berner Kommentar, 1998, N. 183 zu Art. 366 OR, für den entscheidend ist, dass der Unternehmer den Termin bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen Arbeitstempus nicht wird einhalten können).

4.2. Die Beschwerdeführerin müsste somit entweder aufzeigen, dass die Verzögerung derart gering war, dass daraus ohne Willkür nicht abgeleitet werden kann, der Endtermin könne nicht eingehalten werden, oder sie müsste im kantonalen Verfahren im Rahmen des ihr offenstehenden Gegenbeweises (BGE 130 III 321 E. 3.4 S. 326; 115 II 305 je mit Hinweisen) darlegen, dass es ihr trotz des Rückstandes möglich gewesen wäre, das Werk rechtzeitig zu vollenden.

4.2.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe im kantonalen Verfahren behauptet, bei Erteilung einer Baubewilligung im September 2011 hätte die verbleibende Bauzeit von drei Monaten auch ohne die von ihr zusätzlich beanspruchten Zeitgutschriften und ohne Beschleunigungsmassnahmen ausgereicht, um den Vertragstermin der Bezugsbereitschaft einzuhalten. Soweit die Beschwerdeführerin in der Beschwerde aber einfach ihre von derjenigen der Vorinstanz abweichende Sicht der Dinge darlegt, genügt dies den Begründungsanforderungen nicht. Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, sie hätte gewisse Arbeiten im Zeitpunkt des Vertragsrücktritts bereits erbracht, und leitet daraus ab, bei der vertraglich vorgesehenen Minimalbauzeit von 5 ½ Monaten (30. Juni 2011 bis zum Ablieferungstermin 16. Dezember 2011) habe es sich nicht um reine Bauzeit gehandelt. Sie führt aber selbst aus, sie habe dieses ambitionierte Programm nicht garantieren können, weshalb der Vertrag den Vorbehalt enthalten habe, dass eine nach dem 30. Juni 2011 erteilte Baubewilligung zwangsläufig zu einer entsprechenden Verschiebung des Ablieferungstermins führe. Dies deutet darauf hin, dass für die Fertigstellung des Werks eine entsprechende Zeitspanne nach Erteilung der

Baubewilligung benötigt wurde - sonst wäre eine Terminverschiebung erst notwendig geworden, wenn die Bewilligung im September 2011 noch nicht vorgelegen hätte. Dass der Termin für die Hausaufstellung nicht eingehalten werden konnte, durfte die Vorinstanz ohne Willkür als Indiz dafür betrachten, dass das Werk aufgrund der bereits eingetretenen Verzögerung nicht rechtzeitig vollendet worden wäre, anerkennt doch die Beschwerdeführerin selbst, dass der Zwischentermin der Orientierung und der Kontrolle des Baufortschritts dient. Es gelingt der Beschwerdeführerin nicht, den angefochtenen Entscheid insoweit als willkürlich auszuweisen. An der Sache vorbei geht der Vorwurf, die Vorinstanz habe die Beweislast falsch verteilt. Da die Vorinstanz nicht zum Schluss kam, es liege Beweislosigkeit vor, kommt der Beweislastverteilung keine Bedeutung zu (BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f.). Die Vorinstanz kam mit Blick auf die in ihren Augen durch die Beschwerdeführerin verschuldete (und daher nicht zu einer Verschiebung des Endtermins führende) Verzögerung der Baubewilligung zur Überzeugung, die rechtzeitige Vollendung sei nicht vorauszusehen. Damit war es Sache der Beschwerdeführerin, diese Überzeugung im Rahmen des Gegenbeweises zu erschüttern.

4.2.2. Dieser Gegenbeweis ist der Beschwerdeführerin nicht gelungen. Sie macht geltend, sie habe

sich im kantonalen Verfahren auf zwei von ihr ausgeführte Bauprogramme berufen, die in 11 respektive 12 Wochen ausgeführt worden seien. Zudem sei ergänzend ein Gutachterbeweis angeboten worden.

4.2.2.1. Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin zeige nicht hinreichend substantiiert auf, wie das Werk innert dreier bis dreieinhalb Monate hätte vollendet werden sollen. Sie mache keine Ausführungen dazu, dass die Bauprojekte tatsächlich mit demjenigen der Beschwerdegegner verglichen werden könnten. Es fehle ein vergleichbares Bauprogramm für das hier zu beurteilende Projekt. Zudem behaupte die Beschwerdeführerin nicht einmal, die Projekte seien in der angegebenen Zeit bezugsfertig erstellt worden.

4.2.2.2. Die Beschwerdeführerin rügt diese Annahmen zwar als unzutreffend. Sie berücksichtigt dabei aber nicht, dass es der Vorinstanz nicht allein um eine entsprechende Behauptung, sondern um deren hinreichende Substanziierung geht:

Wie weit die anspruchsbegründenden Tatsachen inhaltlich zu substantzieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Die jeweiligen Anforderungen ergeben sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Tatsachenbehauptungen müssen dabei so konkret formuliert sein, dass ein substantziertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann. Bestreitet der Prozessgegner das an sich schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, kann diese gezwungen sein, die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen, sondern so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen werden kann (BGE 127 III 365E. 2b S. 368 mit Hinweisen).

Vor diesem Hintergrund würde es nicht genügen, wenn die Beschwerdeführerin aufzeigt, dass sie auf Programme für die Erstellung von Objekten in 11 respektive 12 Wochen verwiesen und behauptet hat, diese seien vergleichbar und in den projektierten Fristen erstellt worden. Sie müsste zudem aufzeigen, dass sie die entsprechenden Behauptungen in den von der Vorinstanz angesprochenen Punkten hinreichend substantiiert hat (namentlich die konkrete Verwirklichung der Projekte [also das Datum des Beginns und der Vollendung der Bautätigkeit] und inwiefern diese mit dem zu Beurteilenden vergleichbar sind) oder dass mit Blick auf das prozessuale Verhalten der Gegenpartei keine entsprechende Substanziierung von ihr hätte verlangt werden dürfen. Diesen Anforderungen genügen die Ausführungen in der Beschwerde nicht. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass sie die konkreten Baudaten behauptet und Beweise dafür angeboten hat und dass sie hinreichende Ausführungen dazu gemacht hat, inwiefern die Projekte vergleichbar sind. Sie zeigt auch nicht auf, dass aufgrund des Prozessverhaltens der Gegenpartei diesbezüglich keine weitere Substanziierung notwendig war. Fehlt es aber bereits an hinreichend substantzierten Behauptungen, war die Vorinstanz

nicht gehalten, das als ergänzendes Beweismittel angebotene Gutachten abzunehmen.

5.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, zu ihren Gunsten hätten diverse Zeitgutschriften berücksichtigt werden müssen. Mit Blick darauf sei die rechtzeitige Fertigstellung jedenfalls gewährleistet gewesen.

5.1. Zunächst beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, das ARE habe erst mit Schreiben vom 27. Juni 2011 ergänzende Unterlagen verlangt. An diesem Datum sei die erste Reaktion einer Behörde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens erfolgt. Mit einer Baugenehmigung sei aber nach der Auffassung der kantonalen Instanzen selbst frühestens zwei Wochen nach diesem Datum zu rechnen gewesen. Auf diese Rüge muss nicht eingegangen werden, da eine Verschiebung der Termine um lediglich zwei Wochen angesichts des von der Vorinstanz angenommenen Rückstandes nicht dazu führen würde, dass die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit einer rechtzeitigen Vollendung des Werks im Ergebnis offensichtlich unhaltbar würde.

5.2. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, ihr hätte eine Zeitgutschrift zugestanden infolge unvermeidlicher Beststellungsänderungen bezüglich der Fundationsverhältnisse (entweder die Ausführung eines Ortbetonkellers statt eines Elementbaukellers oder die zusätzliche Ausführung einer Pfahlfundation). Die Vorinstanz hat indessen willkürfrei festgehalten, die Verzögerung des Bewilligungsverfahrens sei nicht im Zusammenhang mit einer allfälligen Beststellungsänderung gestanden. Im Übrigen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern sie in der zusätzlichen Zeit, die ihr bei einer Beststellungsänderung gewährt würde und die primär die Leistung des durch eine Beststellungsänderung bedingten Zusatzaufwands ermöglichen soll, allfällige Rückstände hätte

aufholen können.

6.

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Annahme der Vorinstanz, eine Nachfristansetzung sei nicht notwendig gewesen. Ihrer Argumentation legt sie aber wieder ihre von der Beweiswürdigung der Vorinstanz abweichende Auffassung über die notwendige Bauzeit zugrunde. Zudem missversteht sie den angefochtenen Entscheid. Wenn die Vorinstanz festhält, die Beschwerdeführerin tue nicht konkret dar, inwiefern eine Nachfristansetzung noch zielführend gewesen wäre, auferlegt sie damit nicht der Beschwerdeführerin die Beweislast dafür, dass eine Nachfrist hätte angesetzt werden müssen. Sie kam vielmehr in Würdigung der bereits verstrichenen Zeit zur Überzeugung, dass der Ablieferungstermin nicht mehr würde eingehalten werden können. Eine Nachfristansetzung ändert an der bereits verstrichenen Zeit nichts. Vor diesem Hintergrund wäre es an der Beschwerdeführerin gewesen, im Rahmen des ihr offenstehenden Gegenbeweises Zweifel an dieser Überzeugung zu wecken. Mangels hinreichend substantzierter Angaben betreffend die von ihr behauptete notwendige Bauzeit (vgl. E. 4.2.2.2 hiervor) und die Folgen einer Nachfristansetzung auf die Bauzeit blieb es bei der Überzeugung der Vorinstanz, es hätten hinreichende Anzeichen bestanden, dass das Werk nicht rechtzeitig hätte vollendet werden können, und eine Nachfristansetzung hätte nichts gebracht.

7.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit. Sie ist der Auffassung, die Auflösung des Vertrages hätte ex nunc erfolgen müssen. Die Vorinstanz hielt indessen fest, die Beschwerdeführerin habe vor erster Instanz keine Gründe genannt, die bei einer Verhältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen wären. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, erst das erstinstanzliche Urteil und dessen Begründung hätten Anlass dazu gegeben, die Gründe der Verhältnismässigkeitsprüfung anzuführen. Dies trifft aber nicht zu. Die Beschwerdegegner beriefen sich im Schreiben vom 28. August 2011 auf die Unverbindlichkeit des Werkvertrages und traten ausserdem vorsorglich vom Vertrag zurück. Die Beschwerdeführerin verlangte vor Gericht mit ihrer Klage Zahlung für die bisher erbrachte Leistung und den entgangenen Gewinn. Die Beschwerdegegner beantragten die Abweisung der Klage. Damit bestand bereits im erstinstanzlichen Verfahren Anlass zu behaupten, ein Rücktritt ex tunc wäre unverhältnismässig. Auf die Frage der Verhältnismässigkeit ist daher nicht weiter einzugehen.

8.

Die Beschwerdeführerin rügt, die kantonalen Instanzen hätten nicht über das notwendige Fachwissen für die von ihnen vorgenommene antizipierte Beweiswürdigung verfügt. Zudem habe sie keine Gelegenheit erhalten, sich gemäss Art. 183 Abs. 3 ZPO zum Fachwissen der Richter zu äussern. Es verletze ihren Anspruch auf Beweisabnahme, dass das beantragte Gutachten nicht abgenommen worden sei. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang aber die kantonalen Entscheide in tatsächlicher Hinsicht einer appellatorischen Kritik unterzieht, ist darauf nicht einzutreten.

8.1. Das Gericht kann auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen bei einer oder mehreren sachverständigen Personen ein Gutachten einholen (Art. 183 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das gerichtliche Gutachten verschafft dem Gericht die Fachkenntnisse, die es benötigt, um bestimmte rechtserhebliche Tatsachen wahrnehmen und/oder beurteilen zu können. Das Gericht kann aber auch seinen eigenen Sachverstand nutzen und auf die Einholung eines Gutachtens verzichten, wenn es aufgrund seiner Besetzung selbst über genügend Sachkunde verfügt. Den Grundsatz, dass sich der Beizug von Sachverständigen erübrigt, wenn ein mitwirkendes Gerichtsmitglied über das erforderliche Erfahrungswissen verfügt, hat der Gesetzgeber nun in Art. 183 Abs. 3 ZPO kodifiziert. Danach hat das Gericht eigenes Fachwissen bzw. die "connaissances spéciales de l'un de ses membres" (so die französische Fassung) offen zu legen, damit die Parteien dazu Stellung nehmen können. Mit dem Ausdruck "Fachwissen" fordert das Gesetz besondere, über die allgemeine Lebenserfahrung hinausgehende Sachkenntnisse, wozu typische Branchenkenntnisse, nicht mehr allgemein verständliche wirtschaftliche und technische Erfahrungssätze, insbesondere wissenschaftliche Erfahrungssätze, gehören (Urteil des Bundesgerichts 5A_478/2013 vom 6. November 2013 E. 4.1 publ. in: FamPra.ch 2014 S. 402 mit Hinweisen).

8.2. Die Vorinstanz hat nicht auf fachliches Spezialwissen abgestellt, als sie zum Schluss kam, die rechtzeitige Vollendung sei nicht vorauszusehen, sondern die tatsächlichen Verhältnisse mit Blick auf die getroffene Vereinbarung und die Verzögerung beim Bewilligungsverfahren gewürdigt (vgl. E. 4.2.1 hiervor). Die Ausführungen zur von der Beschwerdeführerin behaupteten kurzen Baudauer wies die

Vorinstanz dagegen als nicht rechtsgenüglich substantiiert zurück. Damit war sie nicht verpflichtet, diesbezüglich angebotene Beweismittel abzunehmen (E. 4.2.2.2 hiavor).

9.

Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Die Beschwerdegegner werden durch die Beschwerdegegnerin 2 vertreten, die in eigener Sache prozessiert. Die Beschwerdeantwort fiel zwar umfangreich aus, hätte objektiv aber keinen übermässigen Aufwand erfordert. Daher steht den Beschwerdegegnern praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (BGE 133 III 439 E. 4 S. 446 mit Hinweis). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerin 2 das Verfahren nicht nur in eigenem Namen führt, sondern zusätzlich den Beschwerdegegner 1 vertritt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_76/2014 vom 19. Juni 2014 E. 5; 1P.125/2006 vom 24. März 2006 E. 3).

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.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Januar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak