

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_59/2008 /len

Urteil vom 20. Juni 2008
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien
A.C. _____,
B.C. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Fürsprecher Mark Sollberger,

gegen

D. _____,
E. _____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser.

Gegenstand
Mietvertrag; Rücktrittsklausel,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Bern, Appellationshof, 1. Zivilkammer,
vom 9. November 2007.

Sachverhalt:

A.
A.C. _____ und B.C. _____ (Beschwerdeführer 1 und 2) sind Miteigentümer einer Liegenschaft in Bern, welche durch die X.C. _____ AG (Liegenschaftsverwaltung) verwaltet wird. Im Jahre 1999 liessen sie das Gebäude renovieren. Sie beabsichtigten, das zweite, dritte und vierte Geschoss der Liegenschaft neu zu vermieten. D. _____, klinischer Psychologe/Psychotherapeut (Beschwerdegegner 1), und E. _____, in Deutschland ausgebildeter Humanmediziner (Beschwerdegegner 2), interessierten sich für die Räumlichkeiten, um darin ein Rehabilitationszentrum für Psychosomatik, analog dem als Aktiengesellschaft organisierten medizinischen Zentrum F. _____, dessen Verwaltungsrat der Beschwerdegegner 1 ist, zu betreiben. Diese Gesellschaft führt in G. _____ und in H. _____ je ein Rehabilitationszentrum für Psychosomatik. Die Beschwerdegegner erschienen den Beschwerdeführern als die idealen Mieter, weshalb die Liegenschaftsverwaltung dem Beschwerdegegner 2 am 21. Mai 1999 einen Vorvertrag zur Unterzeichnung zustellte. In ihrem Antwortschreiben vom 30. Mai 1999 bestätigten die Beschwerdegegner ihr dringendes Interesse an einem Mietvertrag, verweigerten jedoch die Unterschrift auf dem Vorvertrag mit der Erklärung, die notwendigen Bewilligungen stünden noch aus, wenngleich deren Erteilung eher eine Formsache sei, die in ca. vier Wochen erledigt sein dürfte. Die Beschwerdegegner fügten an, sie wären glücklich, wenn dazumal die Liegenschaft noch zu haben sei.

B.
Am 4. Juni 1999 stellte die Liegenschaftsverwaltung dem Beschwerdegegner 2 einen neuen Vorvertrag zu, der als Vertragsbeginn den 1. August 1999 vorsah und folgende "Klausel wegen Bewilligung von Gesundheitsdirektion" enthielt: "Da nach ihrer Meinung das Risiko, dass das Gesuch von der Gesundheitsdirektion abgelehnt werden könnte, nur 1-2 % beträgt, übernimmt der Vermieter dieses Risiko. Falls eine Absage erteilt würde, wäre der Vorvertrag bzw. der Vertrag nicht gültig, sofern den Antragsteller kein Verschulden trifft." Die Beschwerdegegner unterschrieben auch diesen

Vorvertrag einstweilen nicht, ebensowenig wie den mit der Bitte um möglichst rasche Gegenzeichnung am 11. Juni 1999 zugestellten Mietvertrag, dem der Ausbaubeschrieb und die besonderen Bestimmungen beilagen, gemäss deren Ziff. 8 der Vertrag als aufgelöst gilt, falls die kantonale Gesundheitsdirektion die Bewilligung verweigert.

C.

Mit Schreiben vom 4. Juni 1999 hatte der Beschwerdegegner 2 unter Beilegung der entsprechenden Unterlagen die Gegenpartei wissen lassen, dass sowohl das Gesuch um Erteilung der Betriebsbewilligung bei der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) als auch jenes um Erteilung einer Konkordatsnummer beim kantonalen Verband bernischer Krankenversicherer (KVBK) für ein interdisziplinäres, ambulantes psychosomatisches Rehabilitationszentrum in Bern eingereicht seien. Der Beschwerdeführer 1 bestätigte den Erhalt des Schreibens samt Unterlagen mit Ausnahme des eigentlichen Gesuchs. Das Betriebskonzept vom 24. Mai 1999 war dem Beschwerdeführer 1 jedoch nach eigenen Angaben bekannt. Darin wird insbesondere erwähnt, dass die Y.F. _____ AG mit dem Verband H. _____ Krankenversicherer einen Vertrag ausgearbeitet hat, nach welchem die Rehabilitationsleistungen von der Grundversicherung abgedeckt sind.

D.

Mit Fax vom 2. Juli 1999 liess die Liegenschaftsverwaltung dem medizinischen Zentrum F. _____, zuhanden des Beschwerdegegners 2 unter Fristansetzung bis 5. Juli 1999 einen "Zusatz 1 zum Mietvertrag" betreffend die Kostentragung der mieterseitigen Ausbauwünsche zur Unterschrift zukommen. Danach verpflichteten sich die Mieter, der Vermieterin die Mehrkosten von maximal Fr. 13'000.-- innert 30 Tagen nach Abrechnung durch den Architekten zu ersetzen. Der Beschwerdegegner 2, ausgestattet mit Vollmacht des Beschwerdegegners 1, unterzeichnete den Zusatz 1 zum Mietvertrag sowie den Vorvertrag, dessen Rücktrittsklausel er handschriftlich wie folgt ergänzte: "Klausel wegen Bewilligung von Gesundheitsdirektion und kantonalem Verband bernischer Krankenversicherer", und er änderte den vertraglich vorgesehenen Mietbeginn auf den 1. September 1999. Gleichtags unterzeichnete er auch den Mietvertrag mit auf den 1. September geändertem Mietbeginn sowie die "Besonderen Bestimmungen". Die darin erscheinende Rücktrittsklausel ergänzte er wie folgt: "Falls die kantonale Gesundheitsdirektion und der kantonale Verband bernischer Krankenversicherer die Bewilligung verweigern, gilt der Vertrag als aufgelöst. Sonst ist der Vertrag zustande gekommen.

Diese Rücktrittsklausel erlischt am 31.08.1999 um 24:00 Uhr."

E.

Am 18. August 1999 meldete der Beschwerdegegner 2, dass es Schwierigkeiten mit der Bewilligung gebe und er einen Rücktritt erwäge. Er bezog sich auf ein Schreiben vom 10. August 1999, mit dem ihm mitgeteilt worden war, dass für das geplante Rehabilitationszentrum keine Tagespauschalen vereinbart würden. Der Beschwerdeführer 1 erklärte sich mit einem Rücktritt nicht einverstanden. Am 23. August 1999 erklärte der Beschwerdegegner 1 schriftlich den Rücktritt vom Vertrag. Am 25. August 1999 wies die GEF das Gesuch um eine Betriebsbewilligung für ein interdisziplinäres, ambulantes, psychosomatisches Rehabilitationszentrum mangels kantonaler gesetzlicher Grundlage ab. Gemäss diesem Entscheid steht es jedoch den Herren Dr. med. J. _____ und Dr. D. _____ frei, aufgrund der ihnen erteilten Berufsausübungsbewilligung ihre Praxis an den Standort der Liegenschaft zu verlegen.

F.

Mit Klage vom 3. Dezember 2004 belangten die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner vor dem Gerichtskreis VIII Bern-Laupen auf Zahlung eines Fr. 200'000.-- übersteigenden Betrages nebst Zins und auf Aufhebung der Rechtsvorschläge in den gegen die Beschwerdegegner eingeleiteten Betreibungen. Sie nahmen im Wesentlichen den Standpunkt ein, die Beschwerdegegner seien nicht berechtigt gewesen, sich auf die Rücktrittsklausel zu berufen, weshalb sie zum Ersatz des aus der Nichterfüllung des Mietvertrages entstandenen Schadens verpflichtet seien. Die Gerichtspräsidentin verpflichtete die Beschwerdegegner am 13. November 2006 solidarisch, den Beschwerdeführern Fr. 11'603.-- nebst Zins zu bezahlen (Erstattung der Umbaukosten). In diesem Umfang wurden die Rechtsvorschläge in den gegen die Beschwerdegegner angehobenen Betreibungen aufgehoben. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Auf Appellation der Beschwerdeführer stellte der Appellationshof, I. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Bern, am 9. November 2007 fest, das erstinstanzliche Urteil sei, soweit damit der Klage stattgegeben wurde, in Rechtskraft erwachsen. Soweit weitergehend wies der Appellationshof die Klage ab.

G.

Die Beschwerdeführer beantragen dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit damit ihre Anträge abgewiesen wurden, die Beschwerdegegner solidarisch zu verpflichten, ihnen Fr. 190'556.05 nebst Zins zu bezahlen, und in diesem Umfang in den gegen die Beschwerdegegner angestregten Betreibungen Rechtsöffnung zu erteilen. Eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdeführer beantragen zudem, ihnen nach Vorliegen der Beschwerdeantwort Frist für eine Replik anzusetzen. Die Beschwerdegegner schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Nach Art. 102 Abs. 3 BGG findet in der Regel kein zweiter Schriftenwechsel statt. Ausnahmsweise kann sich rechtfertigen, dem Beschwerdeführer zur Wahrung des rechtlichen Gehörs die Gelegenheit einzuräumen, sich zur Vernehmlassung der Gegenpartei zu äussern, etwa dann, wenn die Vernehmlassung prozessual zulässige und für den Verfahrensausgang wesentliche Aspekte enthält, was freilich erst nach Zustellung der Vernehmlassung beurteilt werden kann. In der Beschwerde selbst gestellte Anträge auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels sind daher verfrüht (Ulrich Meyer, Basler Kommentar, N. 20 und 22 zu Art. 102 BGG). Wird die Eingabe einer Partei ohne ausdrücklichen Hinweis auf allfällige weitere Äusserungsmöglichkeiten zur (blossen) Kenntnisnahme übermittelt, soll der Empfänger, der zu einer solchen Eingabe nochmals Stellung nehmen will, dies aus Gründen des Zeitgewinns umgehend tun, ohne vorher um Fristansetzung nachzusuchen (BGE 133 I 98 E. 2.2 S. 99 f.). Dem ohne Begründung gestellten Antrag auf Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels ist daher nicht stattzugeben, zumal die Beschwerdeantwort keinerlei prozessual zulässige Ausführungen enthält, die Weiterungen erfordern würden und die Beschwerdeführer es denn auch unterlassen haben, nach erfolgter Zustellung zur Kenntnisnahme eine Replik einzureichen.

2.

Im kantonalen Verfahren war zur Hauptsache die Berechtigung der Beschwerdegegner zum Rücktritt vom Vertrag umstritten. Zu Recht unangefochten blieb die Auffassung der Vorinstanz, wonach es sich bei der einschlägigen Klausel gemäss Ziff. 8 der (undatierten) "Besonderen Bestimmungen zum Mietvertrag" um eine Bedingung handelt, bei deren Eintritt der Mieter zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt ist (Art. 154 OR). Die Vorinstanz gelangte in Auslegung der vereinbarten "Rücktrittsklausel", wonach der Vertrag als aufgelöst gilt, "falls die kantonale Gesundheitsdirektion und der kantonale Verband bernischer Krankenversicherer die Bewilligung verweigern", zum Ergebnis, die Voraussetzung für den Rücktritt vom Vertrag sei mit der abschlägigen Reaktion der GEF und des KVBK eingetreten, der Rücktritt innert Frist erklärt und der Mietvertrag damit dahin gefallen.

3.

Die Beschwerdeführer geben diese Auslegung als bundesrechtswidrig, namentlich als in Verletzung von Art. 2 ZGB zustande gekommen aus, und sie rügen Tatsachenfeststellungen als aktenwidrig und willkürlich.

3.1 Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550; 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254, je mit Hinweis).

3.2 Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind

strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt. Entsprechende Beanstandungen sind nach Massgabe von Art. 106 Abs. 2 BGG zu begründen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, muss in der Beschwerdeschrift substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen gemäss

Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind (BGE 133 III 462 E. 2.4 S. 466) und mit Aktenhinweisen aufzeigen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen genannt hat (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4339). Neue Vorbringen sind nur zulässig, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was wiederum näher darzulegen ist (BGE 133 III 393 E. 3 S. 395). Ergänzungen des Sachverhalts haben nur zu erfolgen, soweit sie entscheidungswesentliche Tatsachen betreffen (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 350 E. 1.3 S. 351 mit Hinweisen).

3.3 Soweit die Beschwerdeführer in ihre ausführliche Sachverhaltswiedergabe ohne nähere Begründung Elemente einfliessen lassen, die im angefochtenen Urteil keine Stütze finden, sind sie damit nicht zu hören. Ebenso haben die weitschweifigen allgemeinen Ausführungen, in denen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht unter Vermischung rechtlicher und tatsächlicher Aspekte ihre eigene Sicht der Dinge unterbreiten, ausser Acht zu bleiben, soweit ihnen nicht substantiierte Sachverhaltsrügen oder relevante Kritik an der Rechtsanwendung durch die Vorinstanz zu entnehmen ist.

4.

4.1 Die Vorinstanz prüfte, ob die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner bei der Einschätzung behaftet durften, wonach das Risiko der Bewilligungsverweigerung 1-2 % betrage wie bei üblichen Berufsausübungsbewilligungen und Kassenzulassungen für Einzelpersonen, welche die Voraussetzungen erfüllen. Die Vorinstanz stellte dazu fest, es sei davon auszugehen, dass das "Schadensrisiko" im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags - anders als noch bei Zustellung des Vorvertrages - für die Beschwerdeführer nicht mehr wesentlich gewesen sei, denn andernfalls hätten sie es auch im Hauptvertrag erwähnt. Zudem hätten die Beschwerdeführer aufgrund der erhaltenen Unterlagen, namentlich des Betriebskonzepts vom 24. Mai 1999, gewusst, dass es den Beschwerdegegnern darum gegangen sei, ihr H._____ Betriebskonzept in Bern zu verwirklichen und dass die Gesuche bei der GEF und beim KVBK auf diesem Konzept beruhten. Es sei offensichtlich gewesen, dass die drei gemieteten Stockwerke nicht von einzelnen Gesundheitspersonen, sondern von einer Institution belegt werden sollten. Die Beschwerdegegner hätten die Verträge mit der handschriftlich um den Fall der Bewilligungsverweigerung durch den KVBK ergänzten Rücktrittsklausel, ohne welche sie nicht zum

Vertragsschluss bereit gewesen wären, erst zu einem Zeitpunkt unterzeichnet, als die Verfahren bereits einige Wochen hängig gewesen seien. Vor diesem Hintergrund gelangte die Vorinstanz zum rechtlichen Schluss, die Beschwerdeführer hätten spätestens, als die Beschwerdegegner die Rücktrittsklausel um die Bewilligung des KVBK ergänzten, erkennen müssen, dass die Beschwerdegegner nicht wegen des 1-2 % betragenden Restrisikos zögerten, den Mietvertrag abzuschliessen. Sie hätten nach Treu und Glauben weder annehmen dürfen, dass es den Beschwerdegegnern einzig darum ging, sich gegen das Risiko der Verweigerung der üblichen Berufsausübungsbewilligung und Kassenzulassung abzusichern noch dass die Beschwerdegegner in Kauf genommen hätten, das Betriebskonzept abzuändern, um die Chancen der Erlangung der Bewilligung zu erhöhen.

4.2 Die Beschwerdeführer rügen, im Hinblick darauf, dass die Beschwerdegegner am 6. Juli 1999 schliesslich nicht nur den Mietvertrag, sondern auch den Vorvertrag mit der ursprünglichen Formulierung der Rücktrittsklausel und der quantitativen Erwähnung des Risikos unterzeichnet haben, sei die Annahme der Vorinstanz, für die Beschwerdeführer sei das "Schadensrisiko" bei Vertragsschluss nicht mehr wesentlich gewesen, willkürlich. Der Vorvertrag habe seine Bedeutung im Verhältnis zum Hauptvertrag insoweit behalten, als er detailliertere Regeln umfasst habe (Restrisiko 1-2 %; Verschulden der Antragsteller) als der nachfolgende Vertrag. In der Zeit zwischen der Redaktion des Vor- und des Hauptvertrages habe sich für die Beschwerdeführer nichts verändert. Die Rücktrittsklausel gemäss Vorvertrag sei daher nach wie vor relevant gewesen.

4.3

4.3.1 Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen

Überprüfung entzogen ist (vgl. BGE 132 III 268 E. 2.3.2 S. 274 mit Hinweisen). Steht eine tatsächliche Willensübereinstimmung fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz kein Raum (BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 128 III 70 E. 1a S. 73). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67 mit Hinweisen).

4.3.2 Ob der Vorvertrag nach Abschluss des Mietvertrags überhaupt noch Bestand haben kann, nachdem die Beschwerdeführer das unterschriftliche Einverständnis der Beschwerdegegner dazu erbat, "damit der Mietvertrag ausgestellt werden kann", erscheint an sich schon fraglich, braucht aber nicht vertieft zu werden. So oder anders ist offensichtlich, dass es die Beschwerdeführer waren, welche auf einen Vertragsschluss drängten, die Verträge ausarbeiteten und der Gegenpartei zur Unterzeichnung vorlegten. Die Beschwerdegegner haben den Vorvertrag vom 4. Juni 1999 vorerst nicht unterschrieben zurückgesandt. In diesem Umstand konnte die Vorinstanz bundesrechtskonform ein Motiv erblicken, das die Beschwerdeführer am 11. Juni 1999 zur neuen Abfassung einer Rücktrittsklausel unter für die Beschwerdegegner weniger einschränkenden Bedingungen veranlasste. Wenn die Vorinstanz bei der Beweiswürdigung davon ausging, die später von den Beschwerdeführern ohne Hinweis auf ein bestimmtes Risiko formulierte Rücktrittsklausel bedeute, dass die Beschwerdeführer selbst dem Restrisiko keine vertragsrelevante Bedeutung mehr zumassen, verfiel sie daher nicht in Willkür. Mithin steht fest, dass sich die Parteien in diesem Punkt tatsächlich richtig verstanden

haben, so dass auf die Ausführungen der Beschwerdeführer zur normativen Auslegung nicht einzutreten ist.

5.

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz sei aktenwidrig und damit willkürlich von einem von Anfang an klar definierten und deklarierten Tagespauschalsystem ausgegangen.

5.1 Soweit der Rüge angesichts der fehlenden Vertragsrelevanz des Restrisikos überhaupt Bedeutung zukommen kann, ist sie im Ansatz verfehlt, stellt doch die Vorinstanz gegenteils fest, ein Hinweis auf den Abrechnungsmodus in Tagespauschalen finde sich in dem den Beschwerdeführern übergebenen Betriebskonzept nicht (E. III/A/9 S. 8 des angefochtenen Urteils). Indessen wird, wie aus dem angefochtenen Urteil weiter hervorgeht, im Betriebskonzept erwähnt, dass mit dem Verband H. _____ Krankenversicherer ein Vertrag ausgearbeitet wurde. Wenn in Bern ein Zentrum mit denselben Leistungen eingerichtet werden sollte, was die Beschwerdeführer wussten, lag es nahe, dass für die Führung eines Gesundheitszentrums auch mit den Berner Krankenversicherern ein entsprechender Vertrag ausgehandelt werden musste, dass es also um etwas anderes als um die routinemässige Zulassung der einzelnen Ärzte zu den Kassenleistungen ging. Dass die Beschwerdeführer, hätten sie das Betriebskonzept mit der erforderlichen Aufmerksamkeit gelesen, dies nicht hätten erkennen können, machen sie nicht substantiiert geltend. Demnach mussten sie aber auch damit rechnen, dass die Vertragsverhandlungen mit dem KVBK ihr Ziel verfehlen könnten. Vor diesem Hintergrund ist auch

der Willkürüge gegen die Feststellung, die Parteien hätten den Begriff "Bewilligung" in der Rücktrittsklausel nicht in einem juristisch-technischen Sinn verstanden, der Boden entzogen.

5.2 Dass die Beschwerdeführer nicht genau wussten, dass für die Beschwerdegegner die Möglichkeit, in Tagespauschalen abzurechnen, einen wesentlichen Aspekt des Gesamtkonzepts bildete, wie die Vorinstanz festhält (E. III/B/1/j S. 16), ist nicht entscheidend. Da die Beschwerdegegner die Rücktrittsklausel um den KVBK ergänzten und erst unterzeichneten, als die Bewilligungsverfahren bereits einige Wochen hängig waren, schloss die Vorinstanz bundesrechtskonform, den Beschwerdeführern hätte klar sein müssen, dass die Beschwerdegegner nicht lediglich gegen ein vernachlässigbares Risiko (Verweigerung üblicher Einzelbewilligung bei gegebenen Voraussetzungen) geschützt sein wollten. Die weitschweifigen Ausführungen der Beschwerdeführer zum Tarif-Rendite-Risiko gehen an der Sache vorbei.

6.

Insgesamt erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 6'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, Appellationshof, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. Juni 2008

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Corboz Luczak