Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

Vom 17. März 2015 (400 14 197)

Obligationenrecht

Auslegung nach Vertrauensprinzip; culpa in contrahendo

Besetzung

Präsident Thomas Bauer, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.), Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A.____,
vertreten durch Rechtsanwalt Jan Herrmann, Lange Gasse 90, 4052 Basel,
Kläger und Berufungskläger

gegen

B.____AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Kaufmann, Centralbahnstrasse 7, 4010 Basel,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Forderung
Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Mai 2014

A. A.____ (Kläger/Berufungskläger) schloss mit der B.____AG (Beklagte/Berufungsbeklagte) am 22. September 2005 zwei Verträge über eine Festhypothek für den Kauf eines Einfamilienhauses in X.____. Er veräusserte die Liegenschaft in X.____ und

kaufte ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen in Y.____, für dessen Finanzierung er wiederum mit der B.____AG am 23./24./25. Februar 2010 Verträge für eine Festhypothek über CHF 410‘000.00 (Laufzeit vom 1. März 2010 bis 1. März 2017) und für eine Libor Hypothek über CHF 410‘000.00 abschloss. Vor dem Kauf des Mehrfamilienhauses fanden verschiedene Gespräche zwischen A.____ und Frau C.____, Kundenberaterin bei der B.____AG, statt. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 an A.____ zeigte die B.____AG eine Finanzierungsmöglichkeit auf, bei welcher sie von einem Kaufpreis für das Mehrfamilienhaus von CHF 1‘320‘000.00 und geplanten Investitionen von CHF 122‘000.00 ausging und bei Eigenmitteln von CHF 500‘000.00 einen maximalen Kreditbetrag von CHF 950‘000.00 einsetzte. Die B.____AG hielt in besagtem Schreiben fest, dass vor einer definitiven Zusage der B.____AG noch bestimmte Unterlagen einzureichen seien. Als die Parteien im Februar 2010 die oben erwähnten Hypothekarverträge unterzeichneten, schlossen sie keinen weiteren Kreditvertrag zur Finanzierung der Sanierung, da zu diesem Zeitpunkt keine umgehende Sanierung mehr vorgesehen war, sondern sukzessive Sanierungen bei Auszug der jeweiligen Mieter. Nachdem ein Mieter auszog, gelangte A.____ im Mai 2010 an C.____ von der B.____AG mit einer Finanzierungsanfrage für die Renovation des Mehrfamilienhauses in Höhe von rund CHF 230‘000.00. Die B.____AG lehnte diesen Kreditantrag ab und bot A.____ schliesslich einen Baukredit für CHF 50‘000.00 an. Die Parteien unterzeichneten am 24. bzw. 29. Juni 2010 einen entsprechenden Vertrag, welcher in der Folge jedoch nicht umgesetzt wurde. Da A.____ einen höheren Finanzbedarf hatte und die B.____AG auch die ursprünglich in Aussicht gestellten CHF 122‘000.00 nicht zu finanzieren bereit war, wechselte er zu einer anderen Bank, welche die Hypotheken ablöste und ihm einen weiteren Kredit in der gewünschten Höhe für die Renovation gewährte. A.____ kündigte sodann die Festhypothek bei der B.____AG vorzeitig per 30. September 2010. Für den vorzeitigen Ausstieg aus der Festhypothek verlangte die B.____AG eine Ausstiegsentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) von CHF 29‘119.75, welche anlässlich der Ablösung der Hypothek bezahlt wurde. A.____ leitete sodann eine Klage gegen die B.____AG ein, mit welcher er den Betrag von CHF 29‘119.75 zuzüglich Zins von 5% seit dem 3. September 2010 zurückforderte. Er machte geltend, gemäss Vertrauensprinzip sei die Zusicherung der B.____AG gemäss Schreiben vom 13. Oktober 2009 für den Renovationskredit definitiv geworden. Das Leistungsversprechen für den Baukredit sei für ihn unabdingbar gewesen und er habe davon ausgehen dürfen, dass bei unveränderten Umständen der Kredit in der vollen Höhe gewährt würde. Aufgrund der Leistungsverweigerung für den Renovationskredit sei für ihn die Weiterführung der Hypothekarverträge mit der B.____AG unzumutbar geworden und er habe aus wichtigem Grund ausserordentlich kündigen dürfen. Wenn dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 keine bindende Wirkung zukäme, würde die Beklagte aus culpa in contrahendo schadenersatzpflichtig. Überdies liege beim Kläger ein Grundlagenirrtum vor, denn er hätte die Hypothekarverträge nicht abgeschlossen, wenn er gewusst hätte, dass der Erhalt des Renovationskredits nicht gesichert gewesen wäre.

B. Der Gerichtspräsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West wies die Klage vom 5. Januar 2012 mit Entscheid vom 6. Mai 2014 ab. Er führte aus, die Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt eine verbindliche Zusage für einen Renovationskredit von CHF 122‘000.00 bzw. 130‘000.00 abgegeben. Zudem habe der Kläger nicht mehr den in Aussicht gestellten

Kredit verlangt, sondern im Mai 2010 einen viel höheren Kredit von CHF 230'000.00 für ein ganz anderes Projekt beantragt. Diesen neuen Antrag zu einem anderen Vertragsschluss habe die Beklagte abgelehnt. Es sei kein Vertrag über einen Renovationskredit von CHF 130‘000.00 zustande gekommen. Es würden auch keine Haftung aus culpa in contrahendo und kein Grundlagenirrtum vorliegen. Auf die ausführliche Begründung der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

C. Mit Eingabe vom 15. September 2014 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärte der Kläger die Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Mai 2014. Er beantragte, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und die Klage vom 5. Januar 2012 sei vollumfänglich gutzuheissen. Die erstinstanzlichen Prozesskosten inklusive Parteientschädigung seien der Berufungsbeklagten/Beklagten vollumfänglich aufzuerlegen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten. Er führte in der Berufung aus, die Vorinstanz verkenne, dass die Beklagte mit ihrem Verhalten im Rahmen der Vertragsverhandlungen und der Kreditprüfung vor/mit dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 und mit dem Abschluss der Hypothekarverträge für den Hauskauf im Februar 2010 beim Kläger ein berechtigtes Vertrauen auf die spätere Ausrichtung auch eines Renovationskredits begründet habe, und dass die Beklagte dieses Vertrauen durch die Verweigerung des Renovationskredits im Mai 2010 mit dem Hinweis auf die finanziell ungenügenden Verhältnisse des Klägers ungerechtfertigt enttäuscht habe. Auf die ausführliche Berufungsbegründung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

D. Mit Berufungsantwort vom 5. November 2015 beantragte die Berufungsbeklagte die Abweisung der Berufung, unter o/e-Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Berufungsklägers.

E. Am 20. Januar 2015 wurde eine Vergleichsverhandlung vor dem Präsidenten des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, durchgeführt. Ein Vergleich kam nicht zustande. Der Kantonsgerichtpräsident verfügte daraufhin gleichentags den Schluss des Schriftenwechsels und die Beurteilung durch die Dreierkammer aufgrund der Akten und ohne Durchführung einer Hauptverhandlung.

Erwägungen

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO Berufung erhoben werden, wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall ist der Streitwert erreicht. Der begründete Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Mai 2014 wurde dem Kläger am 16. Juli 2014 und somit während des Fristenstillstands

gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO zugestellt. Der Fristenlauf für die Berufung begann somit am 16. August 2014 (Art. 146 Abs. 1 ZPO). Die Frist lief bis am Sonntag 14. September 2014 und endete gestützt auf Art. 142 Abs. 3 ZPO am Montag 15. September 2014. Durch die Postaufgabe der Berufung am 15. September 2014 ist die Frist eingehalten. Da auch die weiteren Formalien erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte sachlich zuständig, sofern diese nicht in die Zuständigkeit des Präsidiums des Kantonsgerichts fallen. Da vorliegend kein summarisches Verfahren Anwendung findet, für welches das Präsidium des Kantonsgerichts zuständig wäre (§ 5 lit. a EG ZPO), ist der Berufungsentscheid durch die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zu fällen.

2. 1 Der Berufungskläger beanstandet hinsichtlich des erstinstanzlich festgehaltenen Sachverhalts, die Vorinstanz komme in Ziffer 3 zum Schluss, dass der Kläger bereits mit einer Finanzierungsanfrage für ein Mehrfamilienhaus zur Beklagten gekommen sei. Es sei nicht ersichtlich, wie die Vorinstanz zu diesem Schluss gelange. Der Kläger habe ursprünglich ein Einfamilienhaus kaufen wollen, die Idee zum Kauf eines Mehrfamilienhauses sei sogar von der Beklagten gekommen. Die Kundenberaterin der Beklagten, Frau C.____, habe die finanzielle Situation des Klägers zum Erwerb eines Einfamilienhauses als kritisch beurteilt wegen der Arbeitsunfähigkeit des Klägers, dessen Bezug von Taggeldern sowie den knappen Eigenmitteln und habe ihm deshalb den Kauf eines Mehrfamilienhauses empfohlen, welches sich dank der Mietzinseinnahmen überwiegend selbst finanziere. Dies sei insofern von Belang, weil in der Folge die finanziellen Einkünfte des Klägers bei den Finanzierungsverhandlungen in den Hintergrund gerückt seien.

2. 2 Von wem der Anstoss für den Kauf eines Mehrfamilienhauses kam, ist nicht entscheidend. Tatsache ist, dass der Berufungskläger ein Mehrfamilienhaus kaufte und die Beklagte ihm hierfür Hypotheken gewährte. Auf weitere Ausführungen hinsichtlich der finanziellen Einkünfte des Klägers und deren Beachtung für die Gewährung eines Baukredits ist allenfalls an anderer Stelle noch einzugehen.

3. Zentrale Bedeutung kommt im vorliegenden Fall dem Schreiben der Berufungsbeklagten an den Berufungskläger vom 13. Oktober 2009 zu, welches die Parteien unterschiedlich interpretieren. Dieses lautet:

*„**MFH, Q.____weg 4 + 4a, in Y.____***

Sehr geehrte Frau A.____,
Sehr geehrter Herr A.____

Wir beziehen uns auf die Finanzierungsanfrage des obigen Objektes.

CHF 1 '320'000.00 Kaufpreis
CHF 122’000.00 geplante Investitionen
CHF 1‘442‘000.00 Anlagekosten

Gerne teilen wir Ihnen folgende Finanzierungsmöglichkeit mit:
Maximaler Kreditbetrag CHF 950'000.00
Notwendige Eigenmittel (inkl. Renovation) von CHF 500'000.00

Folgende Unterlagen sind vor einer definitiven Zusage der B.____AG noch einzureichen:
1. Bestandesobjekt:
- Schriftliche Offerte/Kaufzusage, woraus sich auch der Eigenmittelnachweis ergibt
2. Kaufobjekt:
- Gebäudeversicherungsausweis
- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktueller Mieterspiegel und bestehende Mietverträge
- Kostenvoranschlag für die geplante Renovationen
- Aktueller Baubeschrieb, da ein Hausteil nicht identisch mit den vorliegenden Plänen ist (1./2. OG, 5.5 Zimmer anstelle 4.5 Zimmer)

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben zu dienen.
Mit freundlichen Grüssen
(…)"

Zum Abschluss eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Hat eine Partei die Erklärung der Gegenpartei nicht richtig verstanden bzw. deren wirklichen Willen nicht richtig erkannt, muss der objektive Sinn der Erklärung ermittelt werden. Erklärungen sind nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie der Empfänger diese nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste. Dies beurteilt sich nicht nur nach ihrem Wortlaut und dem gesamten Zusammenhang, in dem sie stehen, sondern auch nach den Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind (Bger 4C.437/2006 vom 13.03.2007, E. 2.3).

4. Die Vorinstanz erwog, die Beklagte habe mit dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 lediglich eine Finanzierungs*möglichkeit* aufgezeigt und ausdrücklich festgehalten, dass der Kläger vor der definitiven Zusage der B.____AG diverse, genau bezeichnete Unterlagen einzureichen habe. Der Kläger habe nach Treu und Glauben diese unmissverständliche Mitteilung nur so verstehen dürfen, dass die Beklagte zwar unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich bereit war, den Kredit bis zu einem Maximalbetrag zu gewähren, sie jedoch vor einer definitiven Einigung noch weitere Unterlagen prüfen wollte. Es fehle der Nachweis, dass der Kläger diese Unterlagen eingereicht habe. Es sei auch nicht nachgewiesen, dass die Beklagte nach erfolgter Prüfung der benötigten Unterlagen einen Renovationskredit in dieser Höhe verbindlich zugesagt habe. Das Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 14. Dezember 2009, worin dem Kläger mitgeteilt werde, dass er den Kaufvertrag beim Grundbuchamt anmelden könne, bestätige nur, dass die Beklagte den Kaufpreis für die Liegenschaft finanziere. Im Februar 2010 hätten die Parteien nur die beiden Hypothekarverträge zwecks Finanzierung des Liegenschaftskaufs abgeschlossen, hingegen sei über die Finanzierung von Renovationen nichts vereinbart worden. Die Zeugin C.____ habe an der Hauptverhandlung ausgesagt, dass der Kredit für die Renovationen von CHF 130'000.00

dem Kläger weder mündlich noch schriftlich definitiv zugesichert worden sei. Mit dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 habe die Beklagte nur die Maximalgrenze des Kredits aufgezeigt, die vom Objekt her möglich gewesen wäre. Der Kläger habe sich dann entschieden, zuerst nur den Kauf der Liegenschaft abzuwickeln und mit der Renovation noch zuzuwarten. Ein entsprechender Kreditvertrag für die Renovation von CHF 130‘000.00 sei daher nicht unterzeichnet worden. Sie habe mit dem Kläger besprochen, dass die Liegenschaft später bei einem Mieterwechsel sukzessive renoviert werden soll und nicht alles auf einmal. Der Kläger habe dann im Mai 2010 einen Kredit in Höhe von CHF 230‘000.00 für eine umfassende Sanierung der Liegenschaft verlangt. Die Beklagte sei jedoch, insbesondere angesichts der langfristigen Arbeitsunfähigkeit des Klägers, nur bereit gewesen, einen Kredit in der Höhe von CHF 50‘000.00 zu gewähren. Die Vorinstanz führte weiter aus, der Kläger habe an der Hauptverhandlung ebenfalls ausgesagt, dass er von einer Renovation zunächst abgesehen habe, da die Wohnungen noch bewohnt gewesen seien. Kurz nach Abschluss der Hypothekarverträge sei es zu einem Mieterwechsel gekommen und er habe sich dann entschieden, eine umfassende Renovation durchzuführen. Die Vorinstanz folgerte, dass die Beklagte zu keinem Zeitpunkt eine verbindliche Zusage für einen Renovationskredit von CHF 130‘000.00 abgegeben habe. Es liege keine Offerte der Beklagten zum Vertragsschluss vor, die der Kläger hätte annehmen können. Zudem habe der Kläger die im Schreiben vom 13. Oktober 2009 aufgezeigte Kreditmöglichkeit gar nicht mehr gewollt, sondern habe im Mai 2010 einen viel höheren Kredit von CHF 230‘000.00 für ein neues Projekt verlangt. Es fehle somit auch an einem Akzept des Klägers. Der Kläger habe im Mai 2010 der Beklagten einen neuen Antrag zu einem anderen Vertragsschluss unterbreitet, welcher von dieser abgelehnt worden sei. Es sei deshalb kein Vertrag der Parteien über einen Renovationskredit von CHF 130‘000.00 zustande gekommen.

5. 1 Der Berufungskläger moniert, die Vorinstanz habe das Schreiben vom 13. Oktober 2009 nur für sich allein betrachtet. Hätte sie die Umstände der geschäftlichen Beziehung zwischen den Parteien, so die langjährige vertragliche Beziehung und persönliche Beratung in der Filiale in Z.____, die Verhandlungen der Parteien ab Februar 2009 sowie die verschiedenen Kontakte im Oktober 2009 und im Februar 2010 geprüft, so hätte sie festgestellt, dass der Kläger im Kontext der vertraglichen Beziehungen und Verhandlungen das Schreiben vom 13. Oktober 2009 mindestens teilweise als verbindliche Zusage hätte betrachten dürfen und müssen. Indem die Vorinstanz dies ausser Acht gelassen habe, habe sie eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen. Der Kläger sei während Monaten mit Frau C.____, Kundenberaterin bei der Beklagten in der Filiale in Z.____, zur Klärung der Finanzierungsmöglichkeiten in engem Kontakt gestanden und habe sie zeitnah über den jeweiligen Stand seiner Verkaufsbemühungen und über den voraussichtlich erzielbaren Erlös für sein bisheriges Einfamilienhaus informiert. Aus dem Verkaufserlös für dieses Haus habe ein Eigenmittelbetrag von CHF 372‘000.00 resultiert. Den Kreditprüfungsunterlagen der Beklagten vom 22. September 2009 sei zu entnehmen, dass C.____ das Kreditgesuch zwar befürwortet hätte, doch sei zu diesem Zeitpunkt der Kreditantrag wegen unzureichender Eigenmittel von lediglich CHF 372‘000.00 seitens der internen Kreditprüfungsstelle (Credit Officer, CO) abgelehnt worden. Hingegen habe der Credit Officer das Kreditbegehren für gut befunden, sofern der Kläger die Eigenmittel auf CHF 500‘000.00 erhöhen könne. Im Schreiben vom

13. Oktober 2009 sei dem Kläger genau diese Finanzierungsmöglichkeit schriftlich mitgeteilt worden. Für den Fall, dass der Kläger Eigenmittel von CHF 500‘000.00 bringen könne, sei ein Gesamtkredit von CHF 950‘000.00 in Aussicht gestellt worden, davon ein Kaufkredit von CHF 820‘000.00 und ein explizit genannter Renovationskredit über CHF 122‘000.00. Das Schreiben enthalte keinen Hinweis darauf, dass sich die Beklagte nicht binden lassen wolle. Es fehle insbesondere ein Zusatz wie „ohne Verbindlichkeit“ oder „unverbindlich“. Auch mündlich seien dem Kläger gegenüber keinerlei Vorbehalte geäussert worden. Die Beklagte bitte zwar noch um die Einreichung von diversen Unterlagen, welche jedoch eher administrativen, formellen Charakter hätten. Wesentlich sei zudem, dass der Kläger nicht aufgefordert worden sei, noch Unterlagen zu seiner finanziellen Lage einzureichen. Der Berufungskläger führte weiter aus, er habe im Rahmen der Vertragsverhandlungen von Beginn weg offen darüber informiert, dass er seit einem Unfall im August 2008 arbeitsunfähig sei, Taggelder der SUVA beziehe und sich bei der Invalidenversicherung angemeldet habe. Zudem sei ihm im Mai 2009 die Arbeitsstelle gekündigt worden, worüber er die Beklagte ebenfalls in Kenntnis gesetzt habe. Dem Schreiben der Beklagten vom 13. Oktober 2009 sei die Prüfung des Kreditantrags im September 2009 vorangegangen, bei welcher seine Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit berücksichtigt worden seien. Zudem seien eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft erstellt und das vom Kläger begehrte Renovationsvorhaben in die Überlegungen einbezogen worden. Der Antrag über die Ausrichtung des Kredits von CHF 950‘000.00 inkl. Renovationskredit über CHF 122‘000.00 sei in Abwägung dieser Umstände mit der Auflage befürwortet worden, dass der Kläger CHF 500‘000.00 Eigenkapital beisteure. Das Renovationsvorhaben sei somit Bestandteil der Kalkulation des Eigenmittelanteils von CHF 500‘000.00 gewesen und damit vom Entscheid zur Gewährung des Kredits und der Einschätzung der Tragbarkeit miterfasst gewesen. Das sei mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 so zu verstehen gegeben worden und damit habe ein langer „Kreditfindungsprozess“ ein Ende gefunden. Mit diesem Schreiben habe die Beklagte mitgeteilt, dass sie einen Kredit von CHF 950‘000.00 für den Kauf des Hauses und für eine Renovation im Umfang von CHF 122‘000.00 finanzieren werde, dass der Kläger trotz Arbeitsunfähigkeit und Stellenlosigkeit für fähig angesehen werde, diesen Kredit zu tragen und dass das vom Kläger vorgelegte Renovationsprojekt gutgeheissen werde. Dieses Schreiben lasse einen Bindungswillen der Beklagten insofern erkennen, als die Beklagte die finanziellen Verhältnisse des Klägers zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr thematisieren würde, sofern sich dessen Verhältnisse nicht veränderten. Der Kläger habe somit davon ausgehen dürfen, dass er bei unveränderten Verhältnissen den Renovationskredit im Rahmen der aufgezeigten Finanzierungsmöglichkeiten erhalten werde.

5. 2 Die Beklagte verwies auf die internen Kreditprüfungsunterlagen und führte aus, der Kläger gebe den Kreditentscheid verkürzt wieder. Der Kläger suggeriere zu Unrecht, aus dem internen Kreditentscheid ergebe sich eine vorbehaltlose Zustimmung zu seinem Kreditbegehren. Aber selbst wenn dem so wäre, würden die Kreditprüfungsunterlagen keine Willensäusserung der Beklagten gegenüber dem Kläger enthalten, sondern seien ein Element zur internen Willensbildung der Beklagten. Entscheidend sei, was gegen aussen kommuniziert worden sei, und das stehe im Schreiben vom 13. Oktober 2009. Was der Kläger in dieses Schreiben hineininterpretiere, habe keine Grundlage in dessen Wortlaut. Abwegig sei

auch die Behauptung des Klägers, die einverlangten Unterlagen hätten eher administrativen, formellen Charakter gehabt. Im Gegenteil hätten der aktuelle Mieterspiegel, die bestehenden Mietverträge, der Kostenvoranschlag für die geplanten Renovationen und weitere Unterlagen gefehlt. Das seien keine rein administrativen Unterlagen untergeordneter Art, sondern die eigentliche Grundlage für eine seriöse Kreditprüfung. Ohne diese Unterlagen werde kein Renovationskredit ausgesprochen. Die Frage, ob und wann die Beklagte gewusst habe, dass der Kläger arbeitsunfähig oder IV-rentenberechtigt sei, ändere nichts daran, dass im Herbst 2009 keine verbindliche Finanzierungszusage für einen Renovationskredit gesprochen worden sei. Auch habe die Beklagte dem Kläger nie zugesichert, dass künftige Kreditbegehren unabhängig von seinem Einkommen geprüft würden. Schliesslich seien die Zitate aus den Kreditprüfungsunterlagen keine Willensäusserungen, welche die Beklagte gegenüber dem Kläger abgegeben habe und hätten bei diesem daher kein Vertrauen begründen können. Im Oktober 2009 habe die Phase 1 einen Abschluss darin gefunden, dass der Kläger auf eine umfassende Renovation vorerst verzichtet habe und der Beklagten deshalb auch keine Unterlagen über eine solche Renovation vorgelegt habe, welche für eine definitive Kreditzusage erforderlich gewesen wären. Mangels Einreichung der Unterlagen hätten diese auch nicht geprüft werden können. Entsprechend habe der Kläger aus dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 für die Zukunft nichts mehr für sich ableiten können. Mit dem Schreiben habe die Beklagte keinen definitiven Entscheid mitgeteilt und der Kläger habe daraus nichts anderes ableiten können. Wenn der Kläger diesem Schreiben etwas anderes entnommen habe, habe dies nicht die Beklagte zu vertreten und sie habe nicht ahnen können, dass der Kläger daraus definitive Zusagen ableiten würde. Die Darstellung des Klägers, was er aus dem Schreiben alles habe ableiten dürfen, sei abwegig.

5. 3 Die Beklagte hielt im Schreiben vom 13. Oktober 2009 ausdrücklich fest, dass vor einer definitiven Zusage die im Schreiben aufgezählten Unterlagen noch einzureichen seien. Daraus geht klar hervor, dass die Zusage eben nicht definitiv war, sondern die Beklagte noch weitere Unterlagen prüfen wollte, bevor sie einen Kreditvertrag unterbreitet. Auch aus dem verwendeten Begriff „Finanzierungsmöglichkeit“ wird deutlich, dass erst eine Möglichkeit aufgezeigt wurde. Dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 ist kein Bindungswillen zu entnehmen. Der Wortlaut des Schreibens ist im Übrigen klar und lässt keinen Raum für Interpretationen. Aufgrund der deutlichen Formulierung „vor einer definitiven Zusage“ musste die B.____AG entgegen den Ausführungen des Klägers auch keinen Zusatz wie „ohne Verbindlichkeit“ oder „unverbindlich“ hinzufügen und auch keine mündlichen Vorbehalte äussern. Auch den Ausführungen des Klägers, wonach die von der B.____AG noch einverlangten Unterlagen lediglich administrativen, formellen Charakter gehabt hätten, ist nicht zu folgen. Es handelte sich bei diesen Unterlagen um Dokumente, welche für die Prüfung einer Kreditgewährung von Bedeutung sind. Gerade bei Mehrfamilienhäusern sind der aktuelle Mieterspiegel und die bestehenden Mietverträge wesentlich für die Beurteilung der Erträge und deren Finanzierung. Für Renovationskredite sind Kostenvoranschläge ebenfalls unerlässlich. Bei den eingeforderten Unterlagen handelt es sich damit nicht um administrative Unterlagen von untergeordneter Bedeutung, sondern um entscheidende Dokumente im Hinblick auf eine seriöse Kreditprüfung. Da diese Unterlagen im Zeitpunkt des Schreibens vom 13. Oktober 2013 noch ausstanden, wollte die B.____AG zu jenem Zeitpunkt noch keine definitive Zusa-

ge abgeben, was sie klar und deutlich zum Ausdruck brachte. Aus dem Schreiben geht nicht hervor, dass die Eigenkapitalanforderung tiefer ausfalle, falls nur der Liegenschaftskauf finanziert wird. Die Ausführungen des Berufungsklägers betreffend seinen engen geschäftlichen Kontakt mit C.____ und den gemeinsamen Lösungsversuchen vermögen ebenfalls nichts daran zu ändern, dass dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 ein Bindungswille nicht zu entnehmen ist. Das Gleiche gilt für die weitläufigen Ausführungen zum Verkauf des Hauses in X.____, dem Verkaufserlös, dem resultierenden Eigenmittelbetrag von CHF 372‘000.00, dem abgelehnten Kreditantrag sowie den Ausführungen hinsichtlich Informationen über die Arbeitsunfähigkeit des Klägers und seinem Stellenverlust. Der Kläger durfte das Schreiben der Beklagten vom 13. Oktober 2009 nach Treu und Glauben nicht als definitive Zusage verstehen, weder für die Finanzierung des Kaufs noch für die Renovation. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, fehlen zudem sowohl der Nachweis, dass der Kläger die verlangten Unterlagen überhaupt eingereicht hat wie auch der Nachweis, dass die Beklagte nach erfolgter Prüfung der erforderlichen Unterlagen einen Renovationskredit in der Höhe von CHF 122‘000.00 verbindlich zugesagt hat.

Auch aus den Begebenheiten nach dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 kann kein Bindungswille hinsichtlich eines Renovationskredits abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der Kläger vom ursprünglichen Sanierungsprojekt, welches im Schreiben vom 13. Oktober 2009 mit einem Betrag von CHF 122‘000.00 Berücksichtigung fand, absah und stattdessen bei späteren Mieterwechseln sukzessive und in kleinem Umfang renovieren wollte. Der Kläger sagte an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung aus, er habe zuerst noch nicht renovieren wollen, da die renovationsbedürftigen Wohnungen noch vermietet gewesen seien. Auch die Zeugin C.____ bestätigte, dass sukzessive Renovationen bei Mieterwechseln vorgeschlagen worden seien. In den Kreditprüfungsunterlagen ist im Beraterentscheid von C.____ vom 7. Dezember 2009 vermerkt, dass auf eine Renovation der vermieteten Liegenschaftshälfte aktuell verzichtet werde (Eingabe der Beklagten vom 27.11.2013 an die Vorinstanz, Beilage 2, S. 33). Der Kläger sah demnach von der anfänglich geplanten Renovation ab und wollte jeweils anlässlich eines Mieterwechsels sukzessive renovieren, was auch mit der Kundenberaterin C.____ abgesprochen war. Ein Kredit von CHF 122‘000.00 für eine umfassende Sanierung war demnach kein Thema mehr und die Parteien gingen davon aus, dass bei Mieterwechseln sukzessive renoviert würde. Der Kläger hat denn weder behauptet noch dargelegt, dass er nach dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 mit der Beklagten über einen Renovationskredit im Umfang von CHF 122‘000.00 weiter verhandelt habe. Mit Schreiben der Beklagten vom 14. Dezember 2009 wurde dem Kläger mitgeteilt, dass er den Kaufvertrag beim Grundbuchamt anmelden könne und es wurden von ihm noch folgende Unterlagen einverlangt: Gebäudeversicherungsausweis, aktueller Mietvertrag für die 2,5-Zimmer-Wohnung und der Baubeschrieb des gesamten Hauses. Dieses Schreiben bezog sich ausschliesslich auf den Erwerb des Mehrfamilienhauses und erwähnt eine Sanierung mit keinem Wort. Es wurden auch keine Unterlagen mehr zur ursprünglich geplanten Sanierung einverlangt. Eine Zusage der Beklagten hinsichtlich eines Renovationskredits ist auch dem Wortlaut des Schreibens vom 14. Dezember 2009 nicht zu entnehmen und auch nach Treu und Glauben ist eine solche Deutung ausgeschlossen, zumal bereits zu diesem Zeitpunkt über sukzessive Renovationen anstelle der anfänglich beabsichtigen um-

fassenden Renovation gesprochen wurde. Im Februar 2010 wurden denn auch lediglich Hypothekarverträge für den Kauf unterzeichnet und keine Kreditverträge für Sanierungen geschlossen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder dem Schreiben der Beklagten vom 13. Oktober 2009 noch dem Schreiben vom 14. Dezember 2009 ein Bindungswille der Beklagten hinsichtlich der Gewährung eines Renovationskredits über CHF 122‘000.00 an den Kläger zu entnehmen ist, sich auch aus den gesamten Umständen kein solcher ergibt und der Kläger nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr unter keinem Gesichtspunkt davon ausgehen durfte, dass ihm die Beklagte einen Renovationskredit in dieser Höhe bereits verbindlich zugesagt hat.

6. 1 Der Berufungskläger machte weiter geltend, der Renovationskredit sei eine „conditio sine qua non“ gewesen. Er habe von Beginn weg nicht nur um die Finanzierung des Kaufs sondern auch um die Finanzierung der Renovation ersucht. Die Zeugin C.____ habe die Renovationsabsichten des Klägers ausdrücklich bestätigt und der Zeuge D.____ habe ausgesagt, dass eine Neuvermietung ohne Renovation schwierig gewesen wäre. Die Beklagte habe das Vorliegen einer conditio sine qua non mit dem Argument bestritten, der Kläger habe mit dem Renovationsprojekt noch zuwarten wollen. Dies sei insofern unzutreffend, als die Wohnungen im Zeitpunkt des Kaufes noch vermietet gewesen seien, die Renovation aber in jedem Fall kurz- oder mittelfristig unabdingbar gewesen sei. C.____ habe im Februar 2010 vorgeschlagen, die Renovation vorerst aufzuschieben, bis ein Mieterwechsel eine solche ermöglichen würde. Die Notwendigkeit des Renovationsvorhabens sei beiden Parteien bewusst gewesen und besprochen worden. Bei der Kreditprüfung im September 2009 sei das Renovationsvorhaben mitberücksichtigt und einkalkuliert worden. Der ermittelte Eigenmittelbedarf von CHF 500‘000.00 sei auf der Basis des Kredits für Hauskauf und Renovation errechnet worden, was im Umkehrschluss bedeute, dass der Eigenmittelbedarf ohne Renovationskredit tiefer ausgefallen wäre. Das Schreiben vom 13. Oktober 2009 sei auf der Basis dieser Kreditprüfung erfolgt unter Miteinbezug der Renovationskosten. Der Kläger habe davon ausgehen dürfen, dass er mit dem Beibringen von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 500‘000.00 seine finanziellen Obliegenheiten für die kurze und mittlere Zukunft erfüllt habe und er habe erwarten dürfen, dass er bei unveränderten Verhältnissen den Renovationskredit im Rahmen der aufgezeigten Finanzierungsmöglichkeiten erhalten werde. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 seien vom Kläger keine Unterlagen zu seinen gesundheitlichen oder finanziellen Verhältnissen verlangt worden. Es seien auch keine detaillierten Informationen zum Renovationsprojekt eingefordert worden, sondern lediglich ein „Kostenvoranschlag“ für die geplanten Renovationen. Für den Kläger sei nicht der Eindruck erweckt worden, dass es noch Hindernisse oder Vorbehalte gebe, zumal das Renovationsprojekt in den Grundzügen bekannt gewesen sei. Das Renovationsvorhaben habe sich in den Grundzügen auch nicht verändert.

6. 2 Die Berufungsbeklagte bestreitet, dass der Kläger immer die Finanzierung der Renovation von der Beklagten gewollt habe. Vielmehr habe er nach Erhalt des Schreibens vom 13. Oktober 2009 davon Abstand genommen und im Dezember 2009 nur noch den Kauf finanziert haben wollen, nicht mehr auch die Renovation. Die Renovationen seien nicht not-

wendig gewesen. Im September 2009 habe das Finanzierungsvorhaben des Klägers eine Renovation mitumfasst; diese Finanzierungsanfrage sei abgelehnt worden. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 sei eine Finanzierungsmöglichkeit aufgezeigt worden, welche von der Einreichung weiterer Unterlagen und einem definitiven Entscheid der Beklagten abhängig gewesen sei. Der Kläger habe die Unterlagen nie geliefert und stattdessen den Kauf vorwärts getrieben und C.____ mitgeteilt, dass er die ursprünglich geplanten Renovationen nicht vornehmen würde bzw. Renovationen bei späteren Mieterwechseln sukzessive und in kleinem Umfang aus eigenen Mitteln durchführen würde. Der Kläger habe daher aus dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 auch für die Zukunft nichts mehr für sich ableiten können. Die Berufungsbeklagte bestreitet, dass das Renovationsprojekt im Wesentlichen gleich geblieben sei. Sie führte aus, es habe sich im Frühjahr 2010 nicht mehr um das im Herbst 2009 angedachte Renovationsprojekt gehandelt, sondern um ein völlig neues Projekt. Hintergrund sei einerseits gewesen, dass ein Mieter kurz nach dem Kauf der Liegenschaft gekündigt habe, andererseits habe der Bund damals üppige Subventionen für energetische Massnahmen bezahlt, von welchen der Kläger habe profitieren wollen.

6. 3 Wie bereits ausgeführt, wurde von der anfänglich geplanten Sanierung abgesehen und es waren sukzessive Renovationen bei Mieterwechseln beabsichtigt. Die ursprünglich geplante Sanierung und deren Finanzierung im Umfang von CHF 122‘000.00 war somit kein Thema mehr und konnte daher nicht „conditio sine qua non“ für die Kaufpreisfinanzierung sein. Dies zeigt sich auch daraus, dass der Kläger im Mai/Juni 2010 einen Kredit gar nicht mehr für das ursprünglich geplante Projekt über CHF 122‘000.00, sondern neu CHF 230‘000.00 beantragte. Bereits aus dieser beträchtlichen Differenz geht hervor, dass es sich nicht um das gleiche Sanierungsprojekt gehandelt haben kann. Der Kläger verkennt, dass ein Renovationskredit und dessen Höhe immer vom konkreten Sanierungsprojekt abhängt und er keinen Anspruch auf den fixen Betrag von CHF 122‘000.00 unabhängig vom Sanierungskonzept haben kann. Es ist nicht statthaft, aus der ursprünglichen Inaussichtstellung eines Kredites in der Höhe von CHF 122‘000.00 einen Anspruch abzuleiten, nachdem sich der Kläger für eine nur sukzessive Renovation entschieden hat und in der weiteren Folge Renovationskosten von rund CHF 230‘000.00 zur Finanzierung anmeldet, ohne, dies sei ergänzend hinzugefügt, einen aussagekräftigen Renovationsplan vorzulegen. Wenn der Kläger den Abschluss der Hypothekarverträge trotzdem von der künftigen Gewährung eines Renovationskredits von CHF 122‘000.00 abhängig hätte machen wollen, so hätte er entsprechende zusätzliche Abmachungen spätestens im Rahmen der Hypothekarverträge im Februar 2010 vorschlagen müssen.

7. Hinsichtlich Aufklärungspflicht der Bank führte der Kläger aus, er habe davon ausgehen dürfen, dass ihm bei gleich bleibenden Verhältnissen der Renovationskredit in naher Zukunft ohne weitere Auflagen in finanzieller Hinsicht gewährt werden würde. Die Beklagte habe den Kläger über das konkrete Vorgehen bei der Kreditvergabe und die internen Entscheide nicht informiert oder aufgeklärt. Sie habe ihn nie darauf aufmerksam gemacht, dass für die Gewährung des Renovationskredits seine finanziellen Verhältnisse massgebend und neu zu prüfen seien. Die gegenteilige Behauptung der Beklagten sei unbewiesen geblieben. Die Beklagte habe ihn auch nie auf die Unverbindlichkeit der Schreiben vom 13. Oktober 2009 und 14. Dezember 2009 hingewiesen, welche beim Kläger das enttäuschte Vertrauen

hervorgerufen hätten. Selbst wenn die Beklagte vor Bewilligung des Renovationskredits weitere Eckdaten hätte prüfen wollen, hätte sie den Kläger hierüber informieren müssen. Nicht einmal bei der Vorbesprechung der Hypothekarverträge mit C.____ am 17. Februar 2010 sei er darauf aufmerksam gemacht worden. Stattdessen sei der Kläger die ganze Zeit in seinem für die Beklagte erkennbaren Glauben gelassen worden, weiterhin über die Finanzierungsmöglichkeit der Renovation gemäss Schreiben vom 13. Oktober 2009 zu verfügen. Aufgrund der Sachlage hätte die Beklagte den Kläger auf die für sie bestehende Unverbindlichkeit bezüglich der finanziellen Verhältnisse hinweisen und ihn darüber aufklären müssen, dass sie trotz positiver Prüfung im Oktober 2009 noch Bedenken wegen seiner persönlichen Finanzen habe und diese noch prüfen wolle.

Wie bereits dargelegt, machte die Beklagte keine verbindliche Zusage hinsichtlich eines Renovationskredits und der Kläger durfte nach Treu und Glauben auch von keiner solchen ausgehen. Zudem war die ursprünglich angedachte Renovation im Betrag von CHF 122‘000.00 kein Thema mehr, weil die sukzessive Renovation bei Mieterwechseln vorgesehen war. Die Beklagte konnte und musste nicht ahnen, dass der Kläger von einer verbindlichen Zusage über einen einmaligen Kredit von CHF 122‘000.00 ausgeht. Sie hatte daher keinerlei Veranlassung oder Verpflichtung, dem Kläger Aufklärungen oder Belehrungen zukommen zu lassen und somit auch keine entsprechenden Pflichten verletzt. Dem Kläger war das konkrete Vorgehen der Beklagten bei Kreditvergaben bekannt. Er wusste bereits aus seiner ersten Kreditanfrage, welche im September 2009 abgelehnt wurde, dass seine Kundenberaterin nicht über den Kredit bestimmen kann, sondern dass der Credit Officer über die Vergabe von Krediten und deren Höhe nach Prüfung der Unterlagen entscheidet. Der Kläger kann sich daher nicht darauf berufen, das Vorgehen bei Kreditvergaben sei ihm nicht bekannt gewesen. Über die interne Meinungsbildung musste die Beklagte den Kläger nicht orientieren. Aufgrund der Vertragsfreiheit steht es ihr frei ob, mit wem und aufgrund welcher Motive sie Kreditverträge eingehen will. Da die Beklagte gegenüber dem Kläger jedoch keine Zusage für einen Renovationskredit gemacht hat, musste sie ihn diesbezüglich ohnehin nicht weiter informieren.

8. Der Berufungskläger will eine Haftung der Berufungsbeklagten aus culpa in contrahendo ableiten. Er führte aus, ein Anspruch aus culpa in contrahendo komme bei einem Nichtzustandekommen des Vertrages in Betracht, wenn Vertragsverhandlungen geführt würden, ohne dass ein ernstlicher Abschlusswille bestehe, ebenso wenn weiterverhandelt werde, obwohl bereits sicher sei, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen sei oder wenn eine Sinnesänderung, welche dem Vertragsschluss entgegenstehe, nicht offen gelegt werde. Trotz Zustandekommen eines Vertrages könne auch ein Anspruch aus culpa in contrahendo entstehen, wenn eine Partei im Verhandlungsstadium ihre Aufklärungs- und Informationspflichten schuldhaft verletze und es dadurch zu einem nachteiligen Vertragsschluss für die andere Partei komme. Dabei sei auch ein allfälliges fachliches Ungleichgewicht oder Informationsgefälle, wie es zwischen professionellen Gewerbetreibenden und Letztverbrauchern der Fall sei, massgebend.

Im vorliegenden Fall haben sich die weiteren Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien nach dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 auf die Finanzierung des Liegenschaftskaufs

beschränkt und die entsprechenden Hypothekarverträge wurden im Februar 2010 auch abgeschlossen. Über einen Renovationskredit wurde nach dem Schreiben vom 13. Oktober 2009 nicht weiterverhandelt. Erst im Mai/Juni 2010 wurde über einen Renovationskredit gestützt auf die Anfrage des Klägers wieder verhandelt und es wurde ein Kreditvertrag über die Summe von CHF 50‘000.00 geschlossen, welcher allerdings nie umgesetzt wurde. Der Vorwurf, die Beklagte habe weiterverhandelt, obwohl sie bereits gewusst habe, dass mit einem Vertragsabschluss nicht zu rechnen sei, geht angesichts dieser Chronologie fehl. Dass das Schreiben vom 13. Oktober 2009 keine verbindliche Zusage darstellt und der Kläger auch nicht von einer solchen ausgehen durfte, wurde bereits mehrfach ausgeführt. Es bestanden seitens der Beklagten hierzu keine Aufklärungspflichten (Erwägung Ziffer 7 hiervor), so dass folglich auch keine Haftung aus culpa in contrahendo wegen Verletzung von Informations- oder Auskunftspflichten entstehen kann. Der Kläger führte weiter unter Bezugnahme auf die Kreditprüfungsunterlagen der Beklagten aus, die Beklagte sei bereits im Dezember 2009 und damit vor Abschluss der Hypothekarverträge zum Schluss gelangt, dass sie dem Kläger aufgrund seiner schlechten finanziellen Verhältnisse keinen Renovationskredit gewähren werde. Dem Kläger wurde von der Beklagten aber nie eine definitive Zusage für einen Renovationskredit gegeben, so dass ihm gegenüber gar kein Meinungsumschwung hin zu einem abweisenden Entscheid erfolgen konnte. Die klägerischen Ausführungen zum behaupteten Meinungsumschwung sind daher irrelevant. Nachdem der Kläger von seinem ursprünglichen Sanierungsprojekt absah und sukzessive Renovationen bei Mieterwechseln plante, stand auch ein einmaliger Renovationskredit über CHF 122‘000.00 nicht mehr im Raum. Die Beklagte hatte sich denn auch nicht mehr zu einem solchen Kredit geäussert, weder im Schreiben vom 14. Dezember 2009 noch in den Hypothekarverträgen, und sie konnte nicht ahnen, dass der Kläger gleichwohl von einer verbindlichen Zusage über diesen Kredit ausging. Ein Anspruch aus culpa in contrahendo ist unter Berücksichtigung der gesamten Umstände somit nicht entstanden.

9. Der Berufungskläger macht eventualiter geltend, dass er sich in einem Grundlagenirrtum befunden habe, als er die Hypothekarverträge unterzeichnet habe. Er hätte diese nicht geschlossen, wenn er gewusst hätte, dass ihm die Berufungsbeklagte den Renovationskredit nicht geben würde.

Der Grundlagenirrtum ist in Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR geregelt. Dieser Irrtum ist wesentlich, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde. Voraussetzungen sind, dass sich der Irrtum auf einen bestimmten Sachverhalt bezieht, dieser subjektiv und objektiv wesentlich ist und die Bedeutung des irrtümlich vorgestellten Sachverhalts für den Vertragspartner des Irrenden erkennbar ist (BSK OR I - SCHWENZER, Art. 24 N 17 ff.). Nachdem sich der Kläger entschlossen hatte, anstelle einer einmaligen Renovation (mit einer Bankfinanzierung über CHF 122‘000.00) eine sukzessive Renovierung der einzelnen Wohnungen vorzusehen, konnte die Fremdmittelbeschaffung über CHF 122‘000.00 keine Grundlage mehr bilden für die Aufnahme der Kredite für die Kaufpreisfinanzierung (Erwägungen Ziffer 5.3 und 8 hiervor). Die Voraussetzungen für einen Grundlagenirrtum liegen somit nicht vor.

10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beklagte dem Kläger keinen Renovationskredit über CHF 122‘000.00 zugesichert hat und der Kläger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der gesamten Umstände auch nicht von einer solchen Zusicherung ausgehen durfte. Die Finanzierung des Baukredits über CHF 122‘000.00 konnte für den Kläger unter Würdigung der gesamten Umstände keine Bedingung für den Abschluss der Hypothekarverträge im Februar 2010 gewesen sein. Die Beklagte hat auch keine Aufklärungs- oder Informationspflichten verletzt. Ein Anspruch aus culpa in contrahendo ist aufgrund sämtlicher Gegebenheiten ebensowenig entstanden und das Vorliegen eines Grundlagenirrtums ist zu verneinen. Der Kläger hat keinen Anspruch aus einem dieser Rechtsbehelfe. Die Verweigerung des Renovationskredits in Höhe von CHF 122‘000.00 stellte keinen Umstand dar, welcher den Kläger zu einer Kündigung des Hypothekarvertrags aus wichtigem Grund berechtigte. Vielmehr handelt es sich um eine vorzeitige Kündigung, für welche gemäss dem Vertrag über die Festhypothek eine Entschädigung geschuldet ist. Die Höhe dieser bereits bezahlten Entschädigung ist nicht bestritten. Dementsprechend ist die geleistete Ausstiegsentschädigung zu Recht erfolgt und muss von der Beklagten nicht zurückerstattet werden. Folglich hat die Vorinstanz die Klage zur Recht abgewiesen.

11. Die Berufung ist somit abzuweisen. Demzufolge sind in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sämtliche Prozesskosten des Berufungsverfahrens dem Berufungskläger aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f GebT auf pauschal CHF 2‘500.00 festzulegen. Der obsiegenden Berufungsbeklagten ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. In der Berufungsantwort wird unter Rz 79 ein Grundhonorar gemäss § 7 TO von CHF 6‘750.00 zuzüglich 8% Mehrwertsteuer geltend gemacht. Bei einem Streitwert von CHF 20‘000.00 bis 50‘000.00 sieht § 7 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (Tarifordnung, TO, SGS 178.112) ein Grundhonorar von CHF 3‘300.00 bis 6‘450.00 vor. Angesichts des Streitwerts von knapp CHF 30‘000.00 und dem Umfang der Bemühungen ist der obere Ansatz von CHF 6‘450.00 zur Anwendung zu bringen. Gemäss § 10 TO ist das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz nach den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen, beträgt jedoch ohne schriftliche Berufungsbegründung nur 50%, mit einer solchen bis zu 100% des jeweils zutreffenden Grundhonorars. Ein Ansatz von 100% des vorinstanzlichen Grundhonorars ist vorliegend angesichts des Umfangs der Berufungsschrift sowie der Berufungsantwort angemessen, so dass dieses auf CHF 6‘450.00 festzulegen ist. Das in der Berufungsantwort geltend gemachte Grundhonorar von CHF 6‘750.00 entspricht demgegenüber nicht der TO. Zuschläge gemäss § 8 TO oder Auslagen wurden keine geltend gemacht, so dass es für die Parteientschädigung beim Grundhonorar von CHF 6‘450.00 bleibt.

In der Berufungsantwort wird die Mehrwertsteuer von 8% auf das Grundhonorar geltend gemacht. Bei der Festlegung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist die Mehrwertsteuer jedoch nicht zu berücksichtigen, weil die mehrwertsteuerpflichtige Berufungsbeklagte die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung abziehen kann (vgl. Art. 28 ff. MWSTG; Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, MWST-Branchen-Info 19, Gemeinwesen, Bern 2010, Rz. 80; BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger, Kommentar zur Schwei-

zerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 95 N 39). Die Beklagte erleidet durch die Mehrwertsteuer somit keinen zu ersetzenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung gleichzeitig (bzw. in der gleichen Periode) einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung begründet. Die Abrechnungsmethode der Partei, der eine Prozessentschädigung zuzusprechen ist, ist dabei ohne Einfluss und nicht zu berücksichtigen (OGer ZH vom 19.07.2005, ZR 2005, N 76, E. III.2; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011, Nr. 410 2011 38, E. 4.5, publiziert im Internet). Folglich ist die von der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte auszurichtende Parteientschädigung auf insgesamt CHF 6‘450.00 ohne Zuschlag für die Mehrwertsteuer festzusetzen.

Demnach wird erkannt:

://: 1. Die Berufung wird abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 2‘500.00 wird dem Berufungskläger auferlegt.

   Der Berufungskläger hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 6‘450.00 zu bezahlen.

Präsident	Gerichtsschreiberin
Thomas Bauer	Karin Arber