

BGE 97 II 355

Bundesgericht (BGE), 1971-12-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_97 II 355](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_97_II_355)

FR: ATF 97 II 355

IT: DTF 97 II 355

Regeste

Regeste Art. 413 Abs. 1 OR. 1. Wird auf das Erfordernis des Kausalzusammenhanges nicht vertraglich verzichtet, so ist der Mäklerlohn nur verdient, wenn der erstrebte Vertragsabschluss infolge der Tätigkeit des Mäklers zustande kommt (Erw. 3). 2. Das gilt auch für den Fall, dass der Auftraggeber den Mäklervertrag mit Zustimmung des Mäklers vorübergehend ausser Kraft setzt und der Vertrag mit dem Dritten während dieser Zeit abgeschlossen wird (Erw. 4).

Erwägungen

E. 3

Gemäss Art. 413 Abs. 1 OR ist der Mäklerlohn nur verdient, wenn der erstrebte Vertragsabschluss infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Klägers zustande gekommen ist. Nicht nötig ist, dass die Bemühungen des Mäklers schon während der Dauer des Mäklervertrages zum Erfolg geführt haben. Ein erst nach dessen Auflösung eingetretener Erfolg genügt, wenn er mit den vom Mäkler während der Vertragsdauer entfalteten Bemühungen ursächlich zusammenhängt (BGE 57 II 192 , BGE 76 II 386). Auf das Erfordernis des Kausalzusammenhanges kann vertraglich verzichtet werden. Im Vertrag vom 22. Dezember 1965 wurde jedoch ein solcher Verzicht nicht ausgesprochen. Das Wort "Alleinauftrag" beinhaltet ihn nicht, sondern verpflichtete den Beklagten nur, bezüglich der gleichen Liegenschaft mit Dritten keine Mäklerverträge abzuschliessen. Es steht in einem vom Kläger aufgestellten vorgedruckten Text und darf daher im Zweifel nicht zugunsten des Klägers ausgelegt werden (BGE 48 II 246 , BGE 50 II 543 , BGE 81 II 159 , BGE 82 II 452 , BGE 85 II 350 , BGE 87 II 95 , 242, BGE 92 II 348). Dazu kommt, dass der Vertrag der Parteien im letzten Satz bestimmt, der nach der Auflösung des Vertrages abgeschlossene Kauf müsse "mit einem Interessenten des Beauftragten" zustande gekommen sein, damit der Mäklerlohn fällig werde. Mit diesem Satze haben die Parteien unmissverständlich am Erfordernis eines Kausalzusammenhanges zwischen der Mäklertätigkeit des Klägers und dem Verkaufe der Liegenschaft festgehalten.

E. 4

Wie das Obergericht ausführt, ist unbestritten, dass nicht der Kläger oder sein Geschäftsführer den Käufer Zimmermann nachgewiesen haben. Der Kläger leitet den Lohnanspruch BGE 97 II 355 S. 358 daraus ab, dass Eigenmann anlässlich der Besprechung mit Frischknecht und Zimmermann den Vermittler gespielt habe. Ob die blossе Vermittlung bei den Verhandlungen mit einem nicht vom Mäkler nachgewiesenen Kaufinteressenten grundsätzlich und auch im vorliegenden Falle überhaupt als Mäklertätigkeit aufgefasst werden könnte, mag offen bleiben. Die Auffassung des Klägers und des Obergerichtes, die Teilnahme und Mitwirkung Eigenmanns an der erwähnten Besprechung habe den Lohnanspruch ausgelöst, hält schon deshalb nicht stand, weil die

Besprechung erst nach der Ausserkraftsetzung des Mäklervertrages stattgefunden hat. Der Kläger und sein Geschäftsführer waren damals nicht mehr befugt, sich als Mäkler zu betätigen. Weder Frischknecht noch Zimmermann waren ermächtigt, Eigenmann solche Tätigkeit zu erlauben und damit den Mäklervertrag, den der Beklagte soeben auf dem Wege der Vereinbarung ausser Kraft gesetzt hatte, wieder aufleben zu lassen. Eine dahin gehende Vollmachterteilung des Beklagten an die Schweizerische Volksbank oder an Frischknecht persönlich ist nicht einmal behauptet worden. Die Bank und ihr Vizedirektor waren selber Vermittler und hatten die Hilfe eines weiteren Vermittlers nicht nötig. Die Bevollmächtigung durch den Beklagten, den Kläger und seinen Geschäftsführer als weitere Vermittler beizuziehen, hätte dem Willen, den der Beklagte durch die vorläufige Aufhebung des Mäklervertrages kundgegeben hatte, geradezu widersprochen. Der Beklagte hatte ja den Wunsch, dass der Kläger seine Verkaufsbemühungen vorläufig einstelle, gerade damit begründet, dass vorerst abgeklärt werden solle, ob die Schweizerische Volksbank ihm einen Käufer verschaffe. Dass Frischknecht mit dem Geschäftsführer des Klägers Fühlung nahm und sich von ihm die Liegenschaft zeigen und gewisse Auskünfte über die Mietverhältnisse erteilen liess, erklärt sich zwanglos daraus, dass Eigenmann Verwalter der Liegenschaft war. Frischknecht hat denn auch von ihm nur die Schlüssel verlangt, um dem Kaufinteressenten die Liegenschaft zeigen zu können. Es war Eigenmann, der sich persönlich aufdrängte, indem er an der Besichtigung teilnehmen wollte. Er durfte nicht in guten Treuen annehmen, er könne sich auf diese Weise ungeachtet der vorläufigen Aufhebung des Mäklervertrages als (zusätzlicher) Vermittler mit Provisionsberechtigung einschalten, und zwar gegenüber einer Person, die nicht von ihm, sondern von der BGE 97 II 355 S. 359 Schweizerischen Volksbank als Kaufinteressent ausfindig gemacht worden war. Ob Eigenmann durch seine Anwesenheit und seine Aufschlüsse über die Mietverhältnisse zum Zustandekommen des Kaufes beigetragen hat, spielt daher keine Rolle. Das Obergericht verkennt den Sinn von BGE 57 II 192 und BGE 76 II 386, wenn es einem psychologischen Zusammenhang zwischen diesem Verhalten Eigenmanns und dem Kaufe nachforscht. Der Entschluss des Käufers muss mit einer vor der Aufhebung des Mäklervertrages ergangenen Bemühung des Mäklers zusammenhängen, damit der Mäklerlohn verdient sei. Durch ein Verhalten nach der Aufhebung kann der Mäkler die Vergütung nicht verdienen, wenn nicht der Auftraggeber es verlangt und damit den Mäklervertrag wieder in Kraft gesetzt hat. Dass Eigenmann dem Beklagten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkaufe der Liegenschaft eine Erhöhung der Mietzinse vorgeschlagen hatte, die den Mietern am 27. Dezember 1965 denn auch angekündigt wurde, und dass Zimmermann durch diese Erhöhung mitbestimmt worden sein mag, die Liegenschaft für Fr. 500'000.-- zu kaufen, begründet den Provisionsanspruch des Klägers ebenfalls nicht. Der erwähnte Vorschlag gehörte nicht zur Mäklertätigkeit, und zwar selbst dann nicht, wenn er nicht schon vor dem 22. Dezember, sondern erst nach dem Abschluss des Mäklervertrages gemacht worden sein sollte. Indem Eigenmann den Vorschlag machte, förderte er weder den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss des Kaufes, noch vermittelte er einen solchen Abschluss. Er beriet den Beklagten nur darüber, was er vorkehren müsse, damit ein allfälliger Interessent - der erst noch zu finden und zu bearbeiten war - einen möglichst hohen Kaufpreis zugestehe. Die Provisionsforderung des Klägers muss daher abgewiesen werden.