

BGer 4A 311/2018 vom 19. November 2018

Bundesgericht, 2018-11-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_311_2018

FR: TF 4A 311/2018 du 19 novembre 2018

IT: TF 4A 311/2018 del 19 novembre 2018

Regeste

Mäklerlohn | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Aus dem Handelsregister ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin ihre Firma, ihren Sitz sowie ihre Adresse änderte, nachdem sie die Beschwerde anhängig gemacht hatte. Das Rubrum wurde dementsprechend angepasst und der Wechsel der Firma im Sachverhalt vermerkt.

E. 2

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 2.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 BGG). Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG) und die Beschwerde erging fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweismittelwürdigung 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). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

E. 2.3

Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt das Bundesgericht denn auch trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 106 Abs. 1 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4 S. 400). Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren selbständigen Begründungen, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln, hat die beschwerdeführende Partei darzulegen, dass jede von ihnen Recht verletzt (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368 ; 138 I 97 E. 4.1.4; 138 III 728 E. 3.4 S. 735; 133 IV 119 E. 6.3).

E. 3

Die Beschwerdeführerin stützt ihren behaupteten Anspruch auf Maklerlohn einerseits auf den nach Beendigung des Maklervertrags vorgenommenen Verkauf der Liegenschaft durch die Beschwerdegegnerinnen; andererseits auf eine angebliche Verletzung der Exklusivitätsklausel durch von der Beschwerdegegnerin 1 getätigte direkte Verkaufsverhandlungen. Sie rügt, die Vorinstanz habe jeweils den Sachverhalt unrichtig festgestellt und Bundesrecht verletzt, indem sie diese beiden angerufenen Anspruchsgrundlagen verneinte.

E. 3.1.1

In Bezug auf den behaupteten Anspruch auf Maklerlohn zufolge Verkaufs der Liegenschaft durch die Beschwerdegegnerinnen behauptet die Beschwerdeführerin selbst nicht, die Käuferin angeworben zu haben. Vielmehr stützt sie sich darauf, F._____ kontaktiert und damit "bearbeitet" zu haben, welcher als sog. eigentliche Einheit mit dem Verwaltungsratspräsidenten der Käuferin, G._____, zu betrachten sei. Die Vorinstanz verwarf diese Argumentation. Sie erwog mit Verweis auf BGE 76 II 378 E. 3, die Rechtsprechung fordere für die Betrachtung als eigentliche Einheit einen besonders engen wirtschaftlichen oder menschlich-sozialen Zusammenhang. Zwar falle auf, dass F._____ und G._____ das zwischen ihnen bestehende Verhältnis sehr unterschiedlich beschrieben. Doch bestünde nach beiden Darstellungen kein derart enger

Zusammenhang zwischen diesen Personen, um sie im Sinne dieser Praxis als eigentliche Einheit zu betrachten. Denn für den geltend gemachten besonders engen menschlich-sozialen Zusammenhang werde grundsätzlich ein Familienverhältnis oder zumindest eine Haushaltsgemeinschaft gefordert. Als Alternativbegründung führte die Vorinstanz an, dass die Beschwerdeführerin F. _____ zwar kontaktiert, jedoch nicht mit ihm verhandelt und ihn daher nicht "bearbeitet" respektive angeworben habe, womit der Mäklerlohn auch aus diesem Grund entfalle.

E. 3.1.2

Die Beschwerdeführerin macht einerseits als Sachverhaltsrüge geltend, die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise verkannt festzustellen, dass F. _____ und G. _____ Lebensfreunde und Paten ihrer jeweiligen Kinder seien. Andererseits rügt sie in rechtlicher Hinsicht, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt habe, indem sie in der Folge das für die Betrachtung dieser Personen als eigentliche Einheit geforderte Familienverhältnis verneinte. Die Beschwerdeführerin übergeht mit diesen Einwänden, dass die Vorinstanz das Freund- und Patenschaftsverhältnis mangels rechtlicher Relevanz unerwähnt lassen konnte. Aus dem gleichen Grund hat die Tatsachenbehauptung auch im bundesgerichtlichen Verfahren unberücksichtigt zu bleiben. Mithin legt sie nicht dar und ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Korrektur der angeblich mangelhaften Feststellung etwas am Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens ändern könnte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG), weshalb diese Kritik nicht zu berücksichtigen ist. So bezeichnet die Beschwerdeführerin zwar die Auslegung des Familienbegriffs durch die Vorinstanz als Bundesrechtsverletzung. Sie begründet jedoch nicht, inwiefern die bisherige Rechtsprechung von einem Begriff der "Familie" ausgegangen sein sollte, das Patenschaftsverhältnisse umfasst, was denn auch nicht ersichtlich ist (vgl. der erwähnte BGE 67 II 378 E. 3; vgl. auch Urteile 4A_75/2016 vom 13. September 2016 E. 4.2; 4A_269/2016 vom 2. September 2016 E. 5). Ferner macht sie nicht geltend, es dränge sich auf, die Rechtsprechung entsprechend zu ändern, wobei ihr insofern ohnehin nicht gefolgt werden könnte. Die Ausnahme der Betrachtung von Personen als eigentliche Einheit wurde durch die Rechtsprechung begründet, um Missbräuche durch eine "scharfe" Begrenzung des Zusammenhangs auf die "bearbeitete" bzw. angeworbene Person zu verhindern (so BGE 67 II 378 E. 3 in fine). Mangels triftigen Gründen und um einer Ausuferung dieser Ausnahme zuvorzukommen, ist es insoweit nicht angezeigt, das zu einem Freund gepflegte Verhältnis, den man als Pate für sein Kind ausgewählt hat, ohne Weiteres als besonders enges menschlich-soziales Verhältnis respektive Familienverhältnis zu betrachten. Damit hält die Schlussfolgerung der Vorinstanz, F. _____ könne nicht als eigentliche Einheit mit G. _____ betrachtet werden, weshalb der Anspruch der Beschwerdeführerin auf Mäklerlohn zu verneinen sei, vor Bundesrecht stand.

E. 3.1.3

Es liegt an der Beschwerdeführerin, für jede selbständige Begründung der Vorinstanz darzulegen, inwiefern diese Recht verletzen sollte (vgl. vorstehend E. 2.3). Nachdem sich die primäre Begründung der Vorinstanz als bundesrechtskonform erwiesen hat, erübrigt es sich zu prüfen, ob die Vorinstanz auch mit ihrer Alternativbegründung kein Bundesrecht verletzte. Ohnehin verneinte die Vorinstanz den Anspruch auf Mäklerlohn auch insoweit zu Recht, als sie schloss, F. _____ könne mangels konkreten Vertragsverhandlungen nicht als von der Beschwerdeführerin "bearbeitet" gelten. Die Beschwerdeführerin rügt zwar eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts. Jedoch behauptet sie selbst nicht respektive

nicht in genügend konkreter Weise, mit F._____ verhandelt zu haben. Vielmehr stützt sie sich einzig darauf, mit ihm Kontakt aufgenommen zu haben. Damit zeigt sie nicht auf, worin sie eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts nach Art. 106 Abs. 2 BGG sieht (vgl. dazu vorstehend E. 2.2). Richtig besehen stellt sich die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen denn auch gar nicht gegen die Feststellungen im angefochtenen Urteil, sondern beanstandet die Auslegung des Begriffs "bearbeitete" Person und damit die vorinstanzliche Anwendung des Rechts. Sie unterlässt es jedoch eine entsprechende rechtliche Rüge zu erheben und im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BGG zu begründen. Doch selbst wenn die Beschwerdeführerin eine rechtsgenügende Rüge erhoben hätte, wäre diese als unbegründet abzuweisen. Denn der Vorinstanz kann keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, wenn sie schloss, die Beschwerdeführerin habe F._____ nicht "bearbeitet" respektive angeworben, indem sie ihn bloss kontaktierte, ohne eigentliche Verkaufsverhandlungen zu führen.

E. 3.2.1

Im Zusammenhang mit der zweiten geltend gemachten Anspruchsgrundlage, der Verletzung der Exklusivitätsklausel des Mäklervertrags, rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe in offensichtlich unrichtiger Feststellung des Sachverhalts verkannt, dass die Beschwerdegegnerin 1 während der Dauer des Mäklervertrags direkt mit I._____ betreffend den Verkauf der gegenständlichen Immobilie verhandelt habe. Indem die Vorinstanz in der Folge eine Verletzung der Exklusivitätsklausel verneinte, habe sie ausserdem Bundesrecht verletzt. Schliesslich habe die Vorinstanz sowohl das rechtliche Gehör als auch den Verhandlungsgrundsatz verletzt, wonach unbestrittene Tatsachenbehauptungen dem Urteil zugrunde zulegen seien. Denn die Vorinstanz sei nicht auf den Einwand eingegangen, dass die Beschwerdegegnerin 1 selbst entsprechende Verkaufsverhandlungen zugegeben habe, obwohl dies bereits in der Berufung vorgebracht worden sei.

E. 3.2.2

Nach den Erwägungen der Vorinstanz lässt sich den Aussagen der Beschwerdegegnerin 1 kein Eingeständnis für direkte Verkaufsverhandlungen während der Dauer des Mäklervertrags entnehmen. Entgegen dem, was die Beschwerdeführerin zu unterstellen versucht hätte, habe die Beschwerdegegnerin 1 nicht ausgesagt, Mitte Juli mit I._____ verhandelt zu haben, sondern nach der Kündigung des Mäklervertrags. Die Vorinstanz erwog sinngemäss weiter, dass I._____ nach seinen eigenen Aussagen nur solange mit der Beschwerdegegnerin 1 respektive mit deren Sohn verhandelt habe, bis ihm gesagt worden sei, nunmehr sei der für die Beschwerdeführerin tätige H._____ mit dem Verkauf betraut. Danach habe er immer nur mit H._____ verhandelt, bis es geheissen habe, dass nicht mehr H._____ zuständig sei, sondern wiederum der Sohn der Beschwerdegegnerin 1. Die Vorinstanz schloss, I._____ habe das aus seiner Sicht "etwas verrückte Hin und Her" der Zuständigkeiten für den Verkauf glaubhaft geschildert. Aus seiner Aussage gehe klar hervor, dass er von der Beschwerdegegnerin 1 an die Beschwerdeführerin weitergeleitet worden sei. Es bestünden keine Hinweise dafür, dass die Beschwerdegegnerin 1 I._____ oder F._____ während der Vertragsdauer nicht an die Beschwerdeführerin verwiesen hätte.

E. 3.2.3

Mit diesen überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander, weshalb schon deshalb auf ihre in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen nicht einzutreten ist (vgl. vorstehend E. 2.3; vgl. ausserdem BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368; 140 III 264 E. 2.3. S. 266; 140 III 115 E. 2 S. 116; je mit Hinweisen). Sie beschränkt sich vielmehr darauf, dem vorinstanzlichen Beweisergebnis und damit der Feststellung des Sachverhalts insoweit ihre eigene Darstellung gegenüberzustellen, als sie die einzelnen Beweismittel, namentlich drei E-Mails aus ihrer Sicht würdigt. Damit tut sie keine Willkür an der Feststellung im angefochtenen Urteil dar (vgl. vorstehend E. 2.2), der Beweis der direkten Vertragsverhandlungen seitens der Beschwerdegegnerin 1 mit I. _____ während der Dauer des Mäklervertrags sei gescheitert. Auch insoweit die Beschwerdeführerin daraus, dass I. _____ ihr - trotz geäussertem starken Kaufinteresse - nicht auf eine E-Mail antwortete, ableiten will, dieser habe gleichzeitig direkt mit der Beschwerdegegnerin 1 Verkaufsverhandlungen geführt, setzt sie sich wiederum nicht mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz auseinander respektive nur auf appellatorische Weise. Darüber hinaus argumentiert sie rein spekulativ. Denn I. _____ gab nach den Feststellungen im angefochtenen E-Mail an, er wisse nicht mehr, ob er auf die E-Mail geantwortet habe, er habe immer Interesse an einem Kauf gehabt und er hätte sich auch bei jemand anderem gemeldet, wenn man ihm das gesagt hätte. Selbst wenn I. _____ nicht auf die E-Mail geantwortet haben sollte, so sind hierfür, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, verschiedenste Gründe denkbar; zumal sich die Verkaufsverhandlungen unstrittig über Jahre hinweg zogen.

E. 3.2.4

Der Einwand, die Vorinstanz habe sich nicht zu der in der Berufung vorgebrachten Behauptung geäussert, dass die Beschwerdegegnerin 1 während der Dauer des Mäklervertrages direkt mit I. _____ verhandelt habe, entbehrt nach dem vorstehend Gesagten jeglicher Grundlage. Damit sind die Rügen der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV ; Art. 53 ZPO) und des Verhandlungsgrundsatzes (Art. 55 Abs. 1 ZPO) unbegründet, sofern auf sie eingetreten werden könnte.

E. 3.2.5

Die Beschwerdeführerin sieht schliesslich eine Rechtsverletzung darin, dass die Vorinstanz den Einwand, die Beschwerdegegnerin 1 habe selbständige Vertragsverhandlungen geführt, als unzulässiges Novum betrachtete, weshalb es ohnehin nicht zu hören gewesen sei. Nachdem die Vorinstanz zu Recht eine Verletzung der Exklusivitätsklausel verneinte, erübrigt es sich, auf diese Eventualbegründung einzugehen.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Beschwerdegegnerinnen 2-3 haben sich nicht vernehmen lassen, weshalb ihnen auch keine Entschädigung zuzusprechen ist.