

BGer 4A_569/2019 vom 15. April 2020

Bundesgericht, 2020-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_569_2019

FR: TF 4A_569/2019 du 15 avril 2020

IT: TF 4A_569/2019 del 15 aprile 2020

Erwägungen

E. 1

Die Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (vgl. unten, Erwägung 2) - einzutreten.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG ; vgl. dazu BGE 132 II 257 E. 2.5 S. 262; 130 III 136 E. 1.4 S. 140). Allerdings prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , 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 (vgl. BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2 S. 116).

Die Beschwerdeführerin verweist auf ihre Eingaben vor der ersten Instanz und der Vorinstanz. Darauf ist nicht einzutreten, denn die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Der blosse Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2 S. 116; 133 II 396 E. 3.2 S. 400 mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt. Zum Prozesssachverhalt gehören namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht 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).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen offensichtlich unrichtig

sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Soweit die beschwerdeführende Partei den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). 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. 3

Die Beschwerdeführerin bestreitet den Vergütungsanspruch der Beschwerdegegnerin.

E. 3.1

Durch den Mäklervertrag erhält die Mäklerin gemäss Art. 412 Abs. 1 OR den Auftrag, gegen eine Vergütung, Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen (Nachweismäkelei) oder den Abschluss eines Vertrages zu vermitteln (Vermittlungsmäkelei). Die Tätigkeit der Nachweismäklerin beschränkt sich auf die Bekanntgabe einer oder mehrerer konkret bestimmter Abschlussgelegenheiten, während die Vermittlungsmäklerin aktiv auf den Vertragsabschluss hinwirkt. Ohne anderslautende Vereinbarung muss zwischen der Mäklertätigkeit und dem Vertragsabschluss ein Kausalzusammenhang bestehen, wobei ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen der Mäklerin und dem Entschluss des Dritten ausreicht (BGE 84 II 542 E. 5 S. 549; Urteile 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.2; 4A_562/2017 vom 7. Mai 2018 E. 3.1; 4A_153/2017 vom 29. November 2017 E. 2.3.1).

Die Mäklerin ist beweispflichtig für die Voraussetzungen ihres Vergütungsanspruchs. Sie hat namentlich den Kausalzusammenhang zwischen ihrer Tätigkeit und dem Verkaufsabschluss nachzuweisen (BGE 144 III 43 E 3.1.1 S. 46; 131 III 268 E. 5.1.2; Urteile 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.1; 4A_307/2018 vom 10. Oktober 2018 E. 4.1).

E. 3.2

Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 137 III 145 E. 3.2.1; 130 III 554 E. 3.1 S. 557). Erst wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind 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. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 123 III 165 E. 3a). Ein objektivierter und damit rechtlicher Konsens bedeutet nicht zwingend, dass die sich äussernde Partei tatsächlich den inneren Willen hatte, sich zu binden; es reicht, wenn die andere Partei aufgrund des objektiv verstandenen Sinns der Erklärung oder des Verhaltens nach Treu und Glauben annehmen konnte, die sich äussernde Partei habe einen Rechtsbindungswillen (BGE 144 III 93 E. 5.2 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 III 157 E. 1.2.2; 142 III 239 E. 5.2.1; 142 V 466 E. 6.1). Das Bundesgericht überprüft diese objektivierete Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren

Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (vgl. oben, Erwägung 2.2).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, das Grundstück sei für Fr. 7'100'000.-- verkauft worden, weshalb ein Vergütungsanspruch ausgeschlossen sei. Denn sie habe mit der Beschwerdegegnerin einen Mindestpreis von Fr. 8'100'000.-- vereinbart. Dafür sprächen sämtliche Auslegungselemente und namentlich die Äusserungen des Zeugen E._____. Auch die Beschwerdegegnerin sei von einem Mindestpreis ausgegangen.

E. 4.2

Die Vorinstanz verwies weitgehend auf die Begründung der ersten Instanz. Diese war davon ausgegangen, dass im Zweifel ein Richtpreis gemeint sei, wenn der Mäklervertrag einen Kaufpreis enthält. Zwar könne vereinbart werden, dass der Mäklerlohn nur geschuldet ist, wenn zu einem bestimmten Preis verkauft wird, wobei die Auftraggeberin die Beweislast für eine solche Abrede trage. Doch habe die Beschwerdeführerin diesen Beweis nicht erbracht.

Sodann bestimmte die Vorinstanz mittels normativer oder objektivierter Auslegung, wie der Mäklervertrag zu verstehen ist. Dabei schützte sie den Schluss der ersten Instanz, wonach die Wortwahl

prima vista auf einen Richtpreis hindeutet. Zudem enthalte keine der diversen Klauseln, die auf den Verkauf Bezug nehmen, einen Mindestpreis als Bedingung. Dass für den Erfolgsfall des Verkaufs nicht ein Prozentsatz des Erlöses, sondern eine fixe Vergütung vereinbart wurde, spreche nicht gegen dieses Ergebnis, da es die Beschwerdeführerin in der Hand gehabt habe, bei einem tieferen Angebot auf den Verkauf zu verzichten, womit auch die Vergütung entfallen wäre.

Auf entsprechende Vorbringen hin würdigte die Vorinstanz insbesondere auch die Typographie der Vertragsziffer 5 und berücksichtigte den Zeilenabstand zwischen "Richtpreis:" und "Die Parteien vereinbaren einen Verkaufspreis von CHF 8'100'000.--". Weiter beachtete sie, dass nur die Passagen "Richtpreis:" und "Verkaufspreis von CHF 8'100'000.--" fett gedruckt sind. Sie kam zum Schluss, dies stütze die Annahme, dass die Parteien als Richtpreis einen Verkaufspreis von Fr. 8'100'000.-- vereinbart hätten.

Als weiteres Indiz für einen Richtpreis wertete die Vorinstanz, dass keine Schätzung des Grundstücks vorgenommen worden war. Primär hätte die Beschwerdegegnerin ein Interesse an einer vorgängigen Schätzung gehabt, wenn die Parteien einen Mindestpreis vereinbart hätten, zumal der Preis auch nach Ansicht der Beschwerdeführerin sehr hoch angesetzt gewesen sei.

E. 4.3

Auf die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin habe den Vertrag so verstanden, dass das Grundstück nur zu einem Preis von Fr. 8'100'000.-- verkauft werden darf, trat die Vorinstanz nicht ein. Sie argumentierte, die Beschwerdeführerin habe diese Behauptung im doppelten Schriftenwechsel vor erster Instanz nicht vorgetragen, sondern erst in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis, als die Novenschanke bereits gefallen war.

Die Beschwerdeführerin rügt, es treffe zu, dass sie die entsprechenden Behauptungen in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis "noch einmal erwähnte". Doch übersehe die Vorinstanz, dass die Behauptungen bereits in der erstinstanzlichen Duplik enthalten gewesen seien. In der Stellungnahme zum Beweisergebnis würden die genannten Beispiele für Interessentenofferten, welche sich auf einen Preis von Fr. 8'000'000.-- beziehen, "lediglich vermehrt".

Es kann offen bleiben, ob eine solche " Vermehrung " zulässig war. Denn die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdeführerin habe vor ihren Schranken nicht vorgetragen, die fraglichen Tatsachen vor erster Instanz bereits im doppelten Schriftenwechsel behauptet zu haben. Dieser Prozesssachverhalt ist für das Bundesgericht verbindlich (vgl. oben, Erwägung 2.2). Damit fehlt es an der materiellen Ausschöpfung des Instanzenzugs. Gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen. Dies bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug nicht nur formell durchlaufen werden soll, sondern dass die Rügen, die dem Bundesgericht unterbreitet werden, soweit möglich schon vor der Vorinstanz vorgebracht werden müssen (BGE 143 III 290 E. 1.1 S. 293 mit Hinweisen).

E. 4.4

Auf der Grundlage ihrer bundesrechtskonformen Feststellungen durfte die Vorinstanz die vertraglichen Bestimmungen so auslegen, dass der Verkaufspreis von Fr. 8'100'000.-- als Richtpreis zu verstehen ist. Die Beschwerdeführerin setzt der vorinstanzlichen Argumentation bloss ihre eigene Sicht der Dinge entgegen. Dabei verfällt sie über weite Strecken in unzulässige appellatorische Kritik am angefochtenen Urteil und erneuert bloss die Rechtsstandpunkte, die sie bereits vor Vorinstanz verfocht (vgl. oben, Erwägung 2). Darauf ist nicht einzutreten.

Ohnehin bestreitet die Beschwerdeführerin selbst nicht, dass das Wort "Richtpreis" als Überschrift zum Text " Die Parteien vereinbaren einen Verkaufspreis von CHF 8'100'000.-- " zu verstehen ist. Vor diesem Hintergrund ist der Schluss der Vorinstanz überzeugend und der Standpunkt der Beschwerdeführerin, wonach der Text nicht insoweit dem dazugehörigen Titel unterzuordnen ist, als der vereinbarte Preis von Fr. 8'100'000.-- einen Richtpreis darstellt, nicht plausibel.

E. 4.5

Nachdem die Auslegung des Vertrags nach dem Vertrauensprinzip zu einem Ergebnis führte, besteht entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kein Raum für eine Anwendung des Grundsatzes

in dubio contra stipulatorem (vgl. dazu BGE 133 III 61 E. 2.2.2.3 S. 69, 607 E. 2.2; 124 III 155 E. 1b S. 158; Urteile 4A_499/2018 vom 10. Dezember 2018 E. 1; 4A_261/2016 vom 27. Juli 2016 E. 3; 4A_462/2015 vom 12. Januar 2016 E. 6; 4A_274/2015 vom 18. November 2015 E. 4.1.1). Von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann keine Rede sein. Die Rüge zielt ins Leere.

E. 5.1

Sodann trägt die Beschwerdeführerin vor, der Mäklervertrag sei erloschen, da sie nicht mehr mit der Beschwerdegegnerin oder mit dem Interessenten verhandelt habe. Sämtliche Kontakte seien lange vor dem Verkauf beendet worden. Der Mäklervertrag sei von beiden Parteien als aufgelöst zu betrachten, wenn während mehr als zwei Jahren keine Aktivitäten

der Mäklerin erfolgt seien.

E. 5.2

Auch in diesem Zusammenhang verwies die Vorinstanz auf die Begründung der ersten Instanz. Diese hatte erwogen, der Mäklervertrag könne gemäss Art. 412 Abs. 2 i.V.m. Art. 404 OR jederzeit widerrufen oder gekündigt werden. Dabei handle es sich um ein einseitiges, auflösendes Gestaltungsrecht, das empfangsbedürftig sei. Die Vorinstanzen stellten fest, die Beschwerdeführerin habe der Beschwerdegegnerin am 25. Februar 2015 geschrieben, sie beende ordnungshalber " das faktisch schon lange erloschene Maklermandat nun auch formell ". Dieses Schreiben habe die Beschwerdegegnerin als Kündigung auffassen müssen. Allerdings habe sie nicht gegen die Formulierung des Schreibens remonstrieren müssen, falls sie der Meinung gewesen sein sollte, das Mandat sei nicht schon lange erloschen. In der fehlenden Bestreitung könne kein konkludenter Aufhebungsvertrag auf einen unklaren früheren Zeitpunkt erblickt werden.

E. 5.3

Mit diesen überzeugenden Ausführungen setzt sich die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht nicht auseinander. Insbesondere blendet sie aus, dass die einseitige Kündigung des Vertrags empfangsbedürftig ist und die Beschwerdegegnerin erst am 25. Februar 2015 davon erfuhr. Die Vorinstanz verneinte zu Recht, dass die Parteien vor diesem Datum einen konkludenten Aufhebungsvertrag geschlossen hätten. Aus dem Ruhen von Verkaufsbemühungen kann nicht ohne Weiteres auf eine einvernehmliche Vertragsauflösung geschlossen werden. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, spricht ferner gegen eine konkludente Vertragsauflösung, dass sich die Beschwerdeführerin veranlasst sah, ein wegen Ruhens angeblich schon beendetes Vertragsverhältnis auch noch zu kündigen. Die Rüge ist unbegründet.

E. 6.1

Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, die Tätigkeit der Beschwerdegegnerin sei nicht kausal gewesen für den Kaufvertrag mit C._____ und dessen D._____ AG. Die Beschwerdegegnerin habe C._____ eine Verkaufsdokumentation zugestellt, die als Verkaufspreis Fr. 6'800'000.-- genannt habe. Dies sei vertragswidrig, womit ein Kausalzusammenhang zwischen einer vertragsgemässen Tätigkeit und einem Vertragsabschluss ausgeschlossen sei.

E. 6.2

Die Vorinstanz stellte fest, der nachmalige Käufer C._____ sei bereits Ende 2012 kaufwillig gewesen. Die Beschwerdegegnerin habe den ersten Kontakt mit ihm vermittelt, sein Interesse geweckt, für ihn die Besichtigung des Grundstücks organisiert und ihn in ihrem Büro mit dem Ehemann der Beschwerdeführerin zusammengeführt. Zwar sei der angestrebte Vertrag damals nicht abgeschlossen worden, doch habe die Beschwerdegegnerin beim späteren Käufer C._____ einen Kaufwillen geweckt.

E. 6.3

Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, spielt es keine Rolle, dass einige Zeit verstrich zwischen dem Abbruch der Verhandlungen mit C._____ und dem Abschluss des Kaufvertrags mit seiner D._____ AG. Der psychologische Zusammenhang kann auch bestehen, wenn zwischenzeitlich die Verhandlungen abgebrochen wurden (BGE 72 II 84 E. 2 S. 89; Urteile 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.2; 4A_153/2017 vom 29.

November 2017 E. 2.3.1; 4A_479/2016 vom 21. April 2017 E. 4.1; 4A_96/2016 vom 4. April 2016 E. 2.1). Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist bedeutungslos, solange bei Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten ein Anspruch auf den Mäklerlohn weiter bestand (Urteil 4A_155/2008 vom 24. April 2008 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 84 II 542 E. 3 S. 546; vgl. auch Urteil 4A_96/2016 vom 4. April 2016 E. 2.1).

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin habe keine vertragsgemässen Tätigkeiten entfaltet, steht unter der widerlegten Prämisse, die Parteien hätten einen Mindestkaufpreis von Fr. 8'100'000.-- vereinbart (vgl. oben, Erwägung 4).

Die Beschwerdeführerin trägt vor, sie habe im Jahr 2015 den Mäkler F. _____ eingeschaltet. Dieser habe erst im Spätsommer 2015 erstmals Kontakt mit C. _____ gehabt. Wäre C. _____ bereits im Jahr 2015 als ernsthafter Kontakt präsent gewesen, so hätte die Beschwerdeführerin nicht über einen honorarpflichtigen Mäkler mit diesem verhandelt. Hier übersieht die Beschwerdeführerin, dass es nicht schadet, wenn die Mäklerin nicht bis zum Abschluss des Vertrages involviert war oder sogar ein anderer Mäkler eingeschaltet wurde. In einem solchen Fall liegt nur dann kein genügender psychologischer Zusammenhang vor, wenn die Tätigkeit der Mäklerin zu keinem Resultat geführt hat, die Verhandlungen definitiv abgebrochen wurden und der Verkauf schliesslich auf einer ganz neuen Basis abgeschlossen wurde (BGE 72 II 84 E. 2 S. 89 f.; 62 II 342 E. 2 S. 344; Urteile 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.2; 4A_153/2017 vom 29. November 2017 E. 2.3.1; 4A_96/2016 vom 4. April 2016 E. 2.1).

Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass es nicht C. _____ war, der die Verhandlungen abbrach, sondern die Beschwerdeführerin. Weiter erwog die Vorinstanz im Sinne einer Eventualbegründung zutreffend, dass C. _____ Ende 2012 durch die Tätigkeiten der Beschwerdegegnerin bereit gewesen wäre, das Grundstück für Fr. 6'800'000.-- zu kaufen. Im Dezember 2015 bzw. März 2016 schloss er dann tatsächlich für Fr. 7'100'000.-- einen Kaufvertrag ab.

Da nach dem Gesagten kein Abbruch der Verhandlungen im Sinne der Rechtsprechung vorliegt, kann offen bleiben, ob der Verkauf auf einer ganz neuen Basis abgeschlossen wurde.

E. 7

Die Rügen erweisen sich als unbegründet. Die beantragte Neuregelung der Prozesskosten des kantonalen Verfahrens begründet die Beschwerdeführerin allein mit der Gutheissung ihrer Beschwerde. Damit hat es sein Bewenden.

E. 8

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin für ihren Aufwand im Verfahren vor Bundesgericht zu entschädigen (Art. 68 A bs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.