

BGer 4A 69/2012 vom 2. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_69_2012

FR: TF 4A 69/2012 du 2 mai 2012

IT: TF 4A 69/2012 del 2 maggio 2012

Regeste

Mäklervertrag | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1.1

Die vorliegende Beschwerde wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt Fr. 30'000.-- und erreicht damit die für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwertgrenze (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Vorbehältlich der jeweils im betreffenden Sachzusammenhang zu prüfenden Frage der hinreichenden Begründung ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). 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. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1). 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 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2 ; 135 I 19 E. 2.2.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539 ; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3).

E. 2

Die Vorinstanz würdigte die zwischen den Parteien ausgetauschten Willenserklärungen und stellte fest, die Parteien hätten sich über alle für den Abschluss eines auf Vermittlung gerichteten Mäklervertrags notwendigen wesentlichen Punkte ausgetauscht und geeinigt. Sie erwog, mangels abweichender Parteivereinbarung habe sich der Mäkler auf das blosses Zusammenführen der Interessenten beschränken können. Sei der Erfolg in Form eines Vertragsabschlusses deswegen eingetreten, so sei der Lohn verdient. Aufgrund der unbestritten gebliebenen erstinstanzlichen Feststellung, wonach das Tätigwerden des Beschwerdegegners für den Vertragsabschluss zwischen den Parteien kausal war, erachtete sie den Honoraranspruch des Beschwerdegegners für ausgewiesen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, die Vorinstanz habe die Aktivlegitimation des Beschwerdegegners mit Bezug auf die streitgegenständliche Honorarforderung zu Unrecht bejaht. Sie führt aus, der Beschwerdegegner und B. _____ hätten eine einfache Gesellschaft gebildet, weshalb den beiden die Forderung aus dem Vermittlungsvertrag zur gesamten Hand zustehe. Folglich sei der Beschwerdegegner "nicht Gläubiger der in Betreuung gesetzten Forderung". Sie beanstandet, die Vorinstanz habe die Bestimmung von Art. 530 OR verletzt, indem sie im Gegensatz zur Erstinstanz das Bestehen einer einfachen Gesellschaft verneint habe. Überdies habe die Vorinstanz in diesem Punkt zu Unrecht angenommen, sie (die Beschwerdeführerin) bringe ein Novum vor.

E. 3.1

Für die Vorinstanz, die sich mit der Frage der Sachlegitimation des Beschwerdegegners, d.h. seiner Forderungszuständigkeit, ausführlich auseinandersetzte, war entgegen der Beschwerdeführerin nicht entscheidend, ob zwischen dem Beschwerdegegner und B. _____ eine einfache Gesellschaft bestand. Vielmehr verwies sie zutreffend auf Art. 543 Abs. 2 OR, gemäss dem die übrigen Gesellschafter durch Handlungen eines einzelnen Gesellschafters nur dann berechtigt und verpflichtet werden, wenn dieser im Namen der Gesellschaft oder sämtlicher Gesellschafter handelt. Sie beschränkte die Untersuchung folglich auf die Frage, ob überhaupt ein Handeln in fremdem Namen vorliege, wie es die Regeln der Stellvertretung verlangen. Dies - so die Vorinstanz weiter - setze eine entsprechende Tatsachenbehauptung bzw. Sachdarstellung wenigstens einer Prozesspartei voraus. Vorliegend fehle es an entsprechenden Behauptungen, sei doch vor der Erstinstanz nicht vorgebracht worden, dass B. _____ und/oder der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin zu verstehen gegeben hätten, gemeinsam für die Beschwerdeführerin tätig sein und honoriert werden zu wollen. Soweit die Beschwerdeführerin nun solches behauptete, bringe sie ein unzulässiges Novum vor.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen ein, sie habe bereits im bezirksgerichtlichen Verfahren detailliert aufgezeigt, inwiefern der Beschwerdegegner und B. _____ gemeinsam gehandelt hätten und gemeinschaftlich aufgetreten seien. Sie habe vor der Erstinstanz zwar nie den Begriff der "einfachen Gesellschaft" verwendet, was jedoch auch nicht erforderlich gewesen sei, da es sich dabei doch um eine Frage der rechtlichen Qualifikation handle. Im Berufungsverfahren habe sie, wenn überhaupt, einzig ihre rechtliche Würdigung geändert.

E. 3.3

Diese Ausführungen vermögen - sofern sie den Begründungsanforderungen der Beschwerde in Zivilsachen überhaupt genügen (Erw. 1.2) - nicht zu überzeugen. Es trifft zwar zu, dass es der Beschwerdeführerin in der Berufung frei stand, eine neue rechtliche Würdigung des Sachverhalts vorzubringen. In wessen Namen der Beschwerdegegner und B._____ handelten, ist allerdings - wie die Vorinstanz zutreffend erkannte - nicht eine Frage der Rechtsanwendung von Amtes wegen, sondern eine Tatfrage.

E. 3.3.1

Um eine Verletzung von Art. 530 respektive Art. 543 OR zu belegen, müsste die Beschwerdeführerin aufzeigen, dass sie im kantonalen Verfahren entsprechende tatsächliche Behauptungen aufstellte. Die wörtlich wiedergegebenen Stellen aus der erstinstanzlichen Replik, mit denen die Beschwerdeführerin zu belegen versucht, dass sie bereits vor der Erstinstanz einen gemeinsamen Vertragsabschluss durch den Beschwerdegegner und B._____ behauptete, helfen ihr indessen nicht weiter. Aus den zitierten Passagen geht nämlich nicht hervor, dass die Beschwerdeführerin behauptet hätte, der Beschwerdegegner und B._____ hätten den Mäklervertrag im Namen beider abgeschlossen. Die Beschwerdeführerin führte darin zwar verschiedentlich aus, B._____ sei im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen zwischen ihr und der Verkäuferin tätig geworden, so etwa, er habe C. X._____ (von der Beschwerdeführerin) eine E-Mail geschickt und ihn auf eine interessante Liegenschaft [...] aufmerksam gemacht und weiter, B._____ und der Beschwerdegegner hätten ihr am 16. November 2009 (abermals) ein vorformuliertes (an die Verkäuferin gerichtetes) Kaufangebot über Fr. 1.55 Mio. sowie eine vorformulierte schriftliche Bestätigung des Vermittlungshonorars von Fr. 30'000.-- zugestellt. Aus diesen und anderen Behauptungen kann wohl geschlossen werden, dass der Beschwerdegegner und B._____ (gemäss der beschwerdeführerischen Darstellung) bei der Vermittlung in irgendeiner Form zusammenarbeiteten. Es finden sich jedoch keine Behauptungen, dass die beiden den Mäklervertrag gemeinsam, d.h. im Namen beider, abschliessen wollten und der Beschwerdeführerin zu verstehen gegeben hätten, dass sie gemeinsam für sie tätig und honoriert sein wollten. Dass die Vorinstanz bei dieser Behauptungslage nicht zum Ergebnis gelangte, der Beschwerdegegner und B._____ hätten den Mäklervertrag im Namen beider abgeschlossen, stellt keine Verletzung von Art. 530 OR dar.

E. 3.3.2

Auch soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Novenrechts im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 der vorliegend anwendbaren Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) geltend machen will, verfängt ihre Rüge nicht. Die Beschwerdeführerin übergeht, dass die Vorinstanz festhielt, die Beschwerdeführerin habe auch im Berufungsverfahren nicht behauptet, der Beschwerdegegner und B._____ hätten ihr irgendwie zu verstehen gegeben, sie wollten gemeinsam für sie tätig sein und daher gemeinsam honoriert werden; mit einer solchen Behauptung - so die Vorinstanz weiter - würde sich die Beschwerdeführerin denn wohl auch in einen unauflösbaren Widerspruch zu ihrer klaren und unmissverständlichen Erklärung vom 18. November 2009 setzen, mit der sie einzig dem Beschwerdegegner als ihrem Vertragspartner ein Honorar für Vermittlungen versprochen habe. Die Berufung auf das Novenrecht stösst damit ins Leere. Nachdem die Beschwerdeführerin eine solche Behauptung, wie gesehen (E. 3.3.1), vor der Erstinstanz nicht aufgestellt hatte, wäre diese im Berufungsverfahren, wenn sie denn tatsächlich erhoben worden wäre, überdies in der Tat neu gewesen. Mangels entsprechender

tatsächlicher Behauptungen kann die Beschwerdeführerin nichts aus dem von ihr zitierten Urteil 4A_491/2010 vom 30. August 2011 E. 2.3, nicht publ. in: BGE 137 III 455 , ableiten, wo das Bundesgericht erkannte, dass die Qualifikation eines Vertrags als Gesellschaftsvertrag eine unabhängig von allfälligen Parteivorbringen zu beurteilende Rechtsfrage darstellt. Dass es sich bei ihrer Behauptung um ein zulässiges Novum gehandelt hätte, weil die entsprechende Tatsache vor der Erstinstanz trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorgebracht werden konnte (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO), macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Die Rüge erweist sich damit auch insofern als unbegründet.

E. 4

Für den Fall, dass die Sachlegitimation des Beschwerdegegners bejaht werden sollte, rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie die von ihr offerierten tauglichen Beweise zu ihren Behauptungen über den vereinbarten Inhalt des Vertrags und seine Befristung, wovon der Honoraranspruch abhängt, nicht abgenommen habe.

E. 4.1

Art. 8 ZGB regelt nach der Rechtsprechung einerseits für den Bereich des Bundeszivilrechts die Beweislastverteilung und gibt andererseits der beweispflichtigen Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, sofern ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht (BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601; 129 III 18 E. 2.6; 114 II 289 E. 2a). Art. 8 ZGB bestimmt ebenfalls darüber, wie weit ein Sachverhalt zu substantizieren ist, damit er unter die Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b; 123 III 183 E. 3e S. 188; 108 II 337 E. 2). Eine Tatsachenbehauptung braucht dabei nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsache in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet worden ist. Immerhin muss die Tatsachenbehauptung jedenfalls so konkret formuliert sein, dass ein substanziiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 136 III 322 E. 3.4.2 S. 328; vgl. auch BGE 117 II 113 E. 2). Bestreitet der Prozessgegner das schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, kann diese gezwungen sein, die rechtserhebliche Tatsache nicht nur in den Grundzügen, sondern so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen werden kann (vgl. BGE 127 III 365 E. 2b-2c; 108 II 337 E. 3).

E. 4.2

In einem ersten Punkt beanstandet die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe sie zu Unrecht nicht zum Beweis dafür zugelassen, dass die Parteien den Honoraranspruch an bestimmte zusätzliche Leistungen des Vermittlers geknüpft hätten, die von diesem aber nicht erbracht worden seien. Sie vertritt die Auffassung, die Vorinstanz habe ihre entsprechenden Vorbringen zu Unrecht als nicht genügend substanziiert betrachtet. Sie habe nämlich im kantonalen Verfahren ausgeführt, diese Leistungen (wie etwa das Liefern einer Verkaufsdokumentation sowie die Verhandlungsführung) entsprächen der Branchenusanz und seien aufgrund eines natürlichen und normativen Konsenses zum Vertragsinhalt geworden. Die Vorinstanz hätte darüber Beweis abnehmen müssen. Dem kann nicht gefolgt werden: Die Vorinstanz führte aus, die Behauptung betreffend Konsens sei nur genügend

substanziert, wenn ausgeführt werde, welche Partei der jeweiligen Gegenpartei welche Erklärung abgegeben habe, ferner wann das gewesen sei und allenfalls wo. Die Beschwerdeführerin bezeichne in der Berufungsbegründung weder eine Erklärung des Beschwerdegegners noch eine Erklärung ihrerseits zum weiteren Inhalt, den sie als vereinbart darstelle. Vielmehr begnüge sie sich mit der blossen Behauptung des Ergebnisses, es seien solche weiteren Leistungen "vereinbart" worden, und zwar stillschweigend. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, ist unbehelflich. Sie beschränkt sich darauf, ihre bereits vor der Vorinstanz vertretene Position zu wiederholen, eine entsprechende Vereinbarung liege vor und sei von ihr behauptet worden, was sie durch wörtliches Zitieren aus ihren Ausführungen im kantonalen Verfahren zu belegen versucht. Es ist insoweit zweifelhaft, ob auf die Beschwerde in diesem Punkt überhaupt eingetreten werden kann (vgl. Erw. 1.2). Jedenfalls erweist sich die Rüge ohne weiteres als unbegründet: In der Tat geht nämlich aus den von der Beschwerdeführerin zitierten eigenen Ausführungen aus dem bezirksgerichtlichen Verfahren weder hervor, dass beide Parteien bei Vertragsabschluss übereinstimmend der Auffassung waren, der Beschwerdegegner als Makler müsse im Zusammenhang mit der Vermittlung bestimmte weitere Leistungen erbringen, noch, welche Äusserungen der Parteien im entsprechenden Sinne verstanden wurden und verstanden werden durften und mussten. Vielmehr führte die Beschwerdeführerin im kantonalen Verfahren bloss unsubstanziert aus, die entsprechenden Leistungen des Vermittlers entsprächen auf dem Liegenschaftenmarkt einer Usanz, welche die Beschwerdeführerin und B._____ "zum Inhalt des Maklervertrags gemacht" hätten, und weiter, die Parteien hätten "(stillschweigend) vereinbart, welche Leistungen die Vermittler zu erbringen haben, nämlich (...)". Wenn die Vorinstanz die Beschwerdeführerin nicht zum Beweis dieser unsubstanzierten Ausführungen zuliess, ist dies von Bundesrechts wegen nicht zu beanstanden. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, setzt nämlich auch eine stillschweigende Willensäusserung im Sinne von Art. 1 Abs. 2 OR ein Erklärungsverhalten der Parteien voraus (vgl. allgemein GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 9. Aufl. 2008, S. 36 Rz. 189-192), das von der beweisbelasteten Partei substantziiert vorzutragen ist. Es genügt dagegen nicht, einfach eine "stillschweigende Einigung" über einen Vertragspunkt zu behaupten. Was die Behauptung des Bestehens einer Branchenusanz im Besonderen betrifft, wird im angefochtenen Urteil ausgeführt, dass eine Usanz in einem Vertragsverhältnis nicht per se Geltung habe, sondern nur dann, wenn die Parteien sie zum Vertragsinhalt gemacht hätten, was vorliegend jedenfalls nicht der Fall sei. Auch in diesem Punkt ist der Vorinstanz zuzustimmen, haben Verkehrsübungen doch - abgesehen von den Fällen, wo das Gesetz auf sie verweist - nur Geltung, soweit die Vertragsschliessenden sie durch übereinstimmende Willensäusserung zum Vertragsinhalt machen (BGE 94 II 157 E. 4b; 91 II 356 E. 2; je mit weiteren Hinweisen). Dass sie Entsprechendes im kantonalen Verfahren substantziiert behauptet hätte, tut die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

E. 4.3

In einem weiteren Punkt wiederholt die Beschwerdeführerin unter der Überschrift "Befristung des Vertrages" ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachte Kritik, sie sei zu Unrecht nicht zum Beweis dazu zugelassen worden, dass der Kaufvertrag gemäss der Parteivereinbarung bis Ende Dezember 2009 (ursprünglich bis Ende November 2009) hätte abgeschlossen werden müssen, um einen Honoraranspruch des Beschwerdegegners zu begründen. Sie habe bereits im erstinstanzlichen Verfahren ausgeführt, dass ihr Vertreter

dem Beschwerdegegner mitgeteilt habe, das Vermittlungshonorar sei vom Abschluss der Transaktion bis Ende Dezember 2009 abhängig, und sie habe für diese Behauptung den Zeugenbeweis offeriert. Die vorinstanzliche Erwägung, es fehle insoweit an der Behauptung des Austauschs entsprechender Willenserklärungen und eines tatsächlichen Konsenses, treffe somit nicht zu. Auch diese Kritik der Beschwerdeführerin verfängt nicht: Zunächst geht die Beschwerdeführerin auch in diesem Punkt nicht darüber hinaus, die vorinstanzliche Würdigung als unrichtig zu bezeichnen, statt sich mit ihr inhaltlich auseinanderzusetzen. Soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann, ist allerdings ohnehin der Vorinstanz beizupflichten: Aus den von der Beschwerdeführerin zitierten Ausführungen geht nämlich - wenn überhaupt - lediglich die Behauptung hervor, die Beteiligten hätten auf einen Vertragsabschluss bis zum 1. Dezember 2009 respektive bis zum 1. Januar 2010 hingewirkt, damit das Honorar geschuldet sei. Dies reicht nicht, um der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 8 ZGB vorzuwerfen: Die Behauptung, der Abschluss des Liegenschaftenerwerbungsvertrags bis zu einem bestimmten Termin sei Voraussetzung des Honoraranspruchs, ersetzt die substantiierte Behauptung des Zustandekommens einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Parteien nicht (vgl. Erw. 4.2). Die Vorinstanz war nicht gehalten, über die unsubstanzierte Rechtsfolgebehauptung, eine solche "Befristung" sei Inhalt des Vermittlungsvertrags, Beweis abzunehmen. Ob sich die Beschwerdeführerin - wie die Vorinstanz befand - mit ihren Behauptungen betreffend die Massgeblichkeit des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses bzw. der Eigentumsübertragung überdies selber widersprach, braucht bei dieser Sachlage nicht erörtert zu werden.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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