

GR_GERICHTE ZR2 2024 35 vom 17. März 2025

GR Gerichte, 2025-03-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2_2024_35

FR: GR_GERICHTE ZR2 2024 35 du 17 mars 2025

IT: GR_GERICHTE ZR2 2024 35 del 17 marzo 2025

Regeste

Forderung | OR 394-529 Auftrag/Gesch\27führung o. Auftrag/Bürgschaft etc.

Erwägungen

E. 4

/ 10 Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der Rechtsschrift ist aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt eine Partei nicht, wenn sie lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass die Partei im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere Begründungen, die je für sich den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln oder eine bestimmte Annahme tragen, muss sich der Berufungskläger in der Berufungsschrift mit sämtlichen den Entscheid selbstständig tragenden Begründungen auseinandersetzen und alle Begründungen argumentativ entkräften. Dasselbe gilt im Falle von Haupt- und Eventualbegründung (BGE 142 III 364 E. 2.4 = Pra 2017 Nr. 73; Urteil des Bundesgerichts 5A_524/2023 vom 14. Dezember 2023 E. 3.3.1; 4A_614/2018 vom 8. Oktober 2019 E. 3.2; SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 311 N. 16). 2. Die Berufungsklägerin fordert von der Berufungsbeklagten eine Provision aus Mäklervertrag. Im Mäklervertrag verspricht der Auftraggeber dem Mäkler eine Vergütung, wenn dessen Tätigwerden zum Abschluss des vom Auftraggeber angestrebten Geschäfts führt oder beiträgt. Die Tätigkeit des Mäklers kann nach dem Willen der Parteien auf den Nachweis von Interessenten beschränkt (Nachweismäkler) oder auf die Zuführung von Interessenten (Zuführungsmäkler) oder auf die Vermittlung in den Verhandlungen zwischen den Parteien (Vermittlungsmäkler) gerichtet sein. Die Tätigkeit des Nachweismäklers besteht in der Mitteilung einer oder mehrerer konkret bestimmter Abschlussgelegenheiten. Er hat dem Auftraggeber Namen von Interessenten zum beabsichtigten Vertragsschluss zu nennen, welche dem Auftraggeber im Zeitpunkt des Abschlusses des Mäklervertrags nicht schon bekannt waren. Der Nachweismäkler kommt seinen vertraglichen Pflichten nicht vollständig nach, wenn er zwar einen Interessenten gefunden hat, die Sache aber anschliessend nicht weiterverfolgt oder den Interessenten an seinen Auftraggeber verweist, ohne Letzteren zu benachrichtigen (AMMANN, in: Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, Art. 412 N. 1; Urteil des Bundesgerichts 4C.268/2001 vom 12. November 2001 E. 2c). Mit Mäklermandat vom 18. Januar 2021

erteilte die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin den Auftrag, den

E. 4.2

Die Berufungsklägerin setzt sich in ihrer Berufungsschrift mit dieser Eventualbegründung nicht auseinander.

E. 4.2.1

Zunächst ist festzuhalten, dass aus der Berufungsschrift mangels entsprechender Verweise auf den vorinstanzlichen Entscheid nicht hinreichend deutlich hervorgeht, an welchen Stellen die Berufungsklägerin auf die in Erwägung 7 enthaltene Eventualbegründung eingeht. Bereits dies ist mit Blick auf die Anforderungen an die Begründung der Berufung unzureichend (oben E. 1.2), zumal die Erwägungen des angefochtenen Entscheids rund 15 Seiten und die Berufungsschrift 13 Seiten, beide Schriftstücke in relativ kleiner Schriftgrösse

E. 4.2.2

Mit Blick auf den Inhalt und den Aufbau des angefochtenen Entscheids und der Berufungsschrift kommen für eine Auseinandersetzung mit der Eventualbegründung allenfalls die Ausführungen in Randziffer 14 der Berufungsschrift in Frage. Dort geht die Berufungsklägerin auf den Inhalt des Mäklermandates ein, wobei sie argumentiert, dass ihr Auftrag lediglich darin bestanden habe, eine Käuferschaft zu finden, welche den verlangten Kaufpreis bezahle. Dies habe sie getan, da die Interessenten gewillt gewesen seien, die Wohnung zum genannten Preis zu erwerben (act. A.1 Rz. 14). Da im Folgenden sogleich wieder Ausführungen zur Übernahme der Festhypothek sowie dazu folgen, dass deren Kenntnis durch die Berufungsbeklagte nicht bewiesen worden sei, bleibt auch hier letztlich offen, ob sich die Berufungsklägerin auf die Eventualbegründung oder abermals auf die Hauptbegründung der Vorinstanz bezieht.

E. 4.2.3

Selbst wenn man Randziffer 14 der Berufungsschrift mit der Eventualbegründung in Verbindung bringt, fehlt es an einer hinreichend dichten Auseinandersetzung mit der Argumentation der Vorinstanz. Auf die Feststellung der Vorinstanz, dass die Berufungsbeklagte über die aufgefundenen Interessenten nie in Kenntnis gesetzt worden sei und die Parteien nicht miteinander in Verbindung gebracht worden seien, geht die Berufungsklägerin auch hier mit keinem Wort ein. Das Gleiche gilt für das Argument, dass es sich bei der Reservationsvereinbarung und der Anforderung eines Grundbuchauszugs nicht um den Abschluss der Suche nach einem Interessenten handle. Die Berufungsklägerin legt nicht dar, inwieweit ihr der Nachweis eines Interessenten entgegen der Würdigung der Vorinstanz gelungen sein soll. Sie unterlässt es somit aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz in ihrer Eventualbegründung mit der Erwägung, dass sie die Parteien des Kaufvertrages nicht zusammengebracht und deshalb keinen Mäklerlohn verdient habe, das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt hat.

E. 4.2.4

Im Übrigen gilt es darauf hinzuweisen, dass in einer blossen Wiedergabe des eigenen Standpunkts von vornherein keine genügende Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid erblickt werden kann. Exemplarisch sei auf Randziffer 3 der Berufungsschrift verwiesen, wo die Berufungsklägerin allgemein ausführen lässt, dass aufgrund ihrer Verkaufsbemühungen der Kontakt mit dem Ehepaar E. _____ zustande gekommen sei.

Solch frei gehaltenen Ausführungen, ohne jede Bezugnahme auf den angefochtenen Entscheid, vermögen von Anfang

E. 5

/ 10 Abschluss eines Kauf- oder Tauschvertrages betreffend eine Dach-Maisonette-Wohnung in D. _____ zu vermitteln oder die Gelegenheit für den Abschluss eines solchen Vertrages nachzuweisen (RG-act. II/4 Ziff. 1). Die Parteien sind sich darin einig, dass sie damit einen Mäklervertrag mit den Elementen der Nachweismäkelei wie auch der Vermittlungsmäkelei abschlossen. Fest steht zudem, dass das Ehepaar E. _____ eine Reservationsvereinbarung unterzeichnete, in der Folge aber keinen Kaufvertrag mit der Berufungsbeklagten abschloss. Nach ihren eigenen Behauptungen hat die Berufungsklägerin den Mäklervertrag erfüllt, indem sie mit dem Ehepaar E. _____ Interessenten nachgewiesen und vermittelt hat. Der Abschluss des Kaufvertrags sei, so die Berufungsklägerin, nur darum nicht zustande gekommen, weil die Berufungsbeklagte nachträglich die Bedingung der zwingenden Übernahme der Festhypothek gesetzt habe, ohne dass dies vorgängig vereinbart worden sei. Es wäre die Pflicht der Berufungsbeklagten gewesen, von Beginn weg auf diese Bedingung hinzuweisen, die Berufungsbeklagte habe aber nichts dergleichen getan. Nach der Provisionsschutzklausel in Ziffer 4 des Mäklermandats sei die Provision trotzdem geschuldet, auch wenn der Auftraggeber den Vertrag mit einem vermittelten oder nachgewiesenen Interessenten nicht abschliesse. 3. Die Vorinstanz kam zu einem anderen Ergebnis. Sie sah es in der Hauptbegründung als erwiesen an, dass die Berufungsklägerin von der Berufungsbeklagten über die Übernahme der Festhypothek als Verkaufsbedingung informiert worden war. Dies gelte unabhängig davon, dass gemäss Ziffer 12 des Mäklervertrages Nebenabreden schriftlich festgehalten werden müssten. Selbst wenn eine solche Vereinbarung schriftlich hätte festgehalten werden müssen, würde es gegen die Sorgfaltspflicht verstossen, wenn die Berufungsklägerin im Wissen um eine Hypothek entsprechende Abklärungen und Informationen an die potentiellen Käufer unterlasse. Da die von der Berufungsklägerin erwähnten Interessenten nicht bereit gewesen seien, die Wohnung samt Übernahme der Hypothek zu kaufen, seien sie als Käufer der Wohnung nie in Frage gekommen, weshalb es an einer Anspruchsvoraussetzung des Mäklerlohns fehle und die Berufungsbeklagte keine Provision schulde (act. B.1 E. 4 ff.). 4.1.1. In Erwägung 7 enthält der vorinstanzliche Entscheid sodann eine Eventualbegründung mit der Schlussfolgerung, dass selbst wenn die Berufungsklägerin erst nach der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung von der Festhypothek erfahren und diesbezüglich keine Pflichten zur Nachforschung gehabt hätte, ihr der Nachweis eines Interessenten nicht gelingen würde (act. B.1 E. 7). Dies würde nämlich bedingen, so die Vorinstanz, dass sie der

E. 6

/ 10 Berufungsbeklagten einen Interessenten so konkret nachgewiesen habe, dass diese die Vertragsverhandlungen aufnehmen könne. Insbesondere habe sie die Berufungsbeklagte über die aufgefundenen Interessenten in Kenntnis zu setzen und die Parteien miteinander in Verbindung zu bringen. Die Berufungsbeklagte bringe dazu vor, dass die Berufungsklägerin ihr die Kontaktdaten der Interessenten E. _____ trotz mehrfacher Nachfrage verweigert habe. Die Berufungsklägerin bestreite ihrerseits, dass der Kontakt zu den Interessenten verweigert worden sei. Sie weise aber auch darauf hin, dass sie als beauftragte Mäklerin Ansprechperson für beide Seiten gewesen sei. Zudem verweise sie darauf, dass die Namen aller Interessenten auf der Interessentenliste für die

Berufungsbeklagte jederzeit einsehbar gewesen seien. Spätestens mit E-Mail der Mäklerin vom 14. April 2021 habe die Berufungsbeklagte auch die Anschrift der Interessenten gekannt, da diese in der Reservationsvereinbarung enthalten gewesen sei. Der Interessent, E._____, habe in seiner Befragung vom 12. Februar 2024 angegeben, dass er nicht der Ansicht sei, dass die Mäklerin den Kontakt zwischen ihm und der Berufungsbeklagten bewusst habe verhindern wollen. Er sei aber immer mit der Mäklerin in Kontakt gewesen und habe nie den Kontakt zur Berufungsbeklagten gewünscht. 4.1.2. Die Vorinstanz hielt dazu fest, dass in der von der Berufungsklägerin vorgebrachten Reservationsvereinbarung eine Reservationszahlung in der Höhe von CHF 25'000.00 geregelt sei. Dabei handle es sich jedoch nicht um eine definitive Zusage oder eine Zahlung im Zusammenhang mit dem späteren Kaufgeschäft, sondern lediglich um eine Entschädigung für die Reservation der Liegenschaft. Es sei deshalb nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte dieses Dokument nicht als "Zusammenführung der Parteien" aufgenommen und die Interessenten kontaktiert habe. Vielmehr handle es sich dabei um eine für beide Parteien gänzlich unverbindliche Reservation. Auch die Anforderung eines Grundbuchauszugs bestätige nicht den erfolgreichen Abschluss einer Suche nach Interessenten, wie es die Berufungsklägerin in der Replik implizit behauptete. Üblicherweise diene ein Grundbuchauszug der Vervollständigung von Informationen, bevor über den definitiven Kauf entschieden werde. Der Grundbuchauszug sei erst am 8. April 2021 auf Anfrage der Berufungsklägerin durch die Berufungsbeklagte bestellt worden und datiere vom 9. April 2021. Die Berufungsbeklagte lege sodann einen WhatsApp-Verlauf vor, aus welchem abzulesen sei, dass sie der Mäklerin am 16. April 2021 den Vorschlag unterbreitete, direkt mit den Interessenten zu telefonieren. Am 21. April 2021 habe sie von der Mäklerin die Telefonnummer der Interessenten verlangt, damit sie die

E. 7

/ 10 Angelegenheit, insbesondere die Bankfragen, direkt mit diesen klären könne. Aus den Akten und den Zeugenaussagen lasse sich jedoch entnehmen, dass diese Kontaktangaben nicht mitgeteilt bzw. die Parteien nie miteinander in Verbindung gebracht worden seien. Auch im Schreiben vom 12. April 2021 ("Kopie Reservationsvereinbarung") habe die Berufungsklägerin nicht versucht, die Parteien miteinander in Verbindung zu bringen. Vielmehr habe sie darauf hingewiesen, dass sich die persönliche Ansprechperson in den nächsten Tagen betreffend das weitere Vorgehen mit der Berufungsbeklagten in Verbindung setzen würde. Eine entsprechende Benachrichtigung, etwa dass als nächstes der Kaufvertrag ausgearbeitet werden könne, sei unterblieben. Die Mäklerin habe sich lediglich am 14. April 2021 per E-Mail an die Berufungsbeklagte gewandt, ihr die Reservationsvereinbarung zugestellt und darüber informiert, dass die Zahlung bereits eingegangen sei. Weitere Informationen, etwa darüber, wie das weitere Vorgehen sei, seien nicht erfolgt. Die Berufungsbeklagte habe sich am selben Tag mit Unterlagen der Bank gemeldet, damit diese prüfen könne, "ob es passe". Dieser Korrespondenz lasse sich entnehmen, dass noch nicht von einem definitiven Käufer für die Liegenschaft habe ausgegangen werden können, sondern dass dieser vorab noch in Bezug auf die Hypothek geprüft werden müsse. 4.1.3. Die Vorinstanz schlussfolgerte daraus, dass der Nachweismäkler seinen vertraglichen Pflichten nicht vollständig nachkomme, wenn er zwar einen Interessenten gefunden habe, die Sache aber anschliessend nicht weiterverfolge. Die Berufungsklägerin habe die Parteien des Kaufvertrages nicht zusammengebracht. Sie habe daher auch deshalb den Mäklerlohn nicht verdient (Art. 413 Abs. 1 OR). Sodann verhalte sich die Berufungsklägerin auch widersprüchlich, wenn sie nach der vermeintlichen

Vermittlung am 5. Mai 2021 eine Rechnung mit dem Betreff "Vermittlungsprovision" an die Berufungsbeklagte stelle, und dann weiterhin versuche, den Auftrag zu erfüllen.

E. 8

/ 10 gehalten, aufweisen, sodass auch nicht die Rede davon sein kann, die Bezugnahme auf die Eventualbegründung sei nach Treu und Glauben ohne Weiteres erkennbar.

E. 9

/ 10 an keine Gegenargumentation gegenüber konkreten Erwägungen der Vorinstanz zu bilden, wie dies für Rechtsmittelverfahren vorausgesetzt ist. 5. Die Berufungsklägerin hat sich in ihrer Berufung somit nicht mit sämtlichen, den angefochtenen Entscheid selbstständig tragenden Begründungen auseinandergesetzt, weshalb auf die Berufung mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten ist. 6. Die Kosten des Berufungsverfahrens, welche auf CHF 2'000.00 festgesetzt werden, gehen ausgangsgemäss zulasten der Berufungsklägerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Zudem hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagte für die Kosten der anwaltlichen Vertretung zu entschädigen. Deren Rechtsvertreter hat weder eine Honorarnote noch eine Honorarvereinbarung eingereicht, sodass die Parteientschädigung auf der Basis eines mittleren Stundenansatzes von CHF 240.00 festzusetzen ist. Der zu entschädigende Aufwand ist praxisgemäss anhand der Akten nach dem Umfang der notwendigen und tatsächlich geleisteten Arbeit sowie nach dem Mass der unumgänglichen Umtriebe und nach der objektiven Bedeutung der Streitsache zu bemessen. Im vorliegenden Fall erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 2'500.00 inklusive Spesen und Mehrwertsteuer angemessen.

E. 10

/ 10 Es wird erkannt: 1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten. 2. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.00 gehen zulasten der A. _____ AG und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 verrechnet. Der Überschuss von CHF 2'000.00 wird der A. _____ AG zurückerstattet. 3. Die A. _____ AG hat B. _____ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 2'500.00 (inkl. Spesen und MWST) zu bezahlen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilung an:]

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