

SO_GERICHTE ZKBER.2024.48 vom 15. Januar 2025

SO Obergericht, 2025-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2024.48

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2024.48 du 15 janvier 2025

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2024.48 del 15 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

Nach einem zweiten Schriftenwechsel fand am 4. Juni 2024 die Hauptverhandlung vor dem Amtsgericht mit Partei- und Zeugenbefragung statt.

E. 3.1

Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO, SR 272). Die Berufungsklägerin ruft beide Berufungsgründe an.

E. 3.2

Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist beziehungsweise an einem der genannten Mängel leidet. Das setzt voraus, dass die Berufungskläger die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie anfechten, sich argumentativ mit diesen auseinandersetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden beziehungsweise aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht. Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen entsprechenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden; diese hat sich ■ abgesehen von offensichtlichen Mängeln ■ grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der schriftlichen Begründung formgerecht gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.3

Auch wenn die Berufungsschrift diesen Anforderungen nur bedingt genügt und sie sich im Wesentlichen in appellatorischer Kritik und in Wiederholung des bereits vor Vorinstanz Vorgetragenen erschöpft, ist im Nachfolgenden auf die entsprechenden Vorbringen einzugehen.

E. 4

Gleichen Tags fällte das Amtsgericht folgendes Urteil:

5.1 Gegen den begründeten Entscheid erhob die Beklagte (nachfolgend auch Berufungsklägerin) am 1. Oktober 2024 fristgerecht Berufung an das Obergericht des Kantons Solothurn und verlangte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen, u.K.u.E.F.

5.2 Mit Berufungsantwort vom 6. November 2024 schloss die Klägerin (nachfolgend auch Berufungsbeklagte) auf vollumfängliche Abweisung der Berufung, u.K.u.E.F.

E. 4.1

Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz bejahe einen Provisionsanspruch der Berufungsbeklagten zu Unrecht, indem sie die Sprachnachricht vom 15. September 2020 als Aufforderung zu weiterer Zusammenarbeit qualifiziere. Aus der Nachricht gehe klar hervor, dass das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien derart gestört gewesen sei, dass aus ihrer Sicht an eine weitere Zusammenarbeit nicht zu denken gewesen sei. Ferner, dass potenzielle Käufer, die im Zeitpunkt der Vertragsauflösung bereit gewesen wären, die vereinbarten CHF 2'800'000.00 zu bezahlen, ihr noch mitgeteilt werden könnten. Zum massgeblichen Zeitpunkt habe die Berufungsbeklagte keinen kaufwilligen Käufer gehabt, weshalb der Vertrag beendet gewesen sei. Deshalb sei keine Provision aus Mäklertätigkeit geschuldet. Die Berufungsbeklagte habe der nachmaligen Käuferin die Dokumentation erst am 17. September 2020 zugesandt. Aus dem nachvertraglichen Verhalten der Parteien lasse sich keine übereinstimmende Übereinkunft zur weiteren Zusammenarbeit ableiten. Schweigen sei nicht als Zustimmung zu werten. In der Nachricht vom 24. November 2020 habe E.____ der Berufungsbeklagten einen allfälligen Provisionsanspruch von 3 % unter der ausdrücklichen Bedingung eingeräumt, dass die Liegenschaft zu einem Gesamtpreis von CHF 2'900'000.00 (CHF 2'800'000.00 Kaufpreis plus CHF 100'000.00 Inventar) verkauft werde.

E. 4.2

Durch den Mäklervertrag erhält der Mäkler den Auftrag, gegen eine Vergütung, Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen oder den Abschluss eines Vertrages zu vermitteln (Art. 412 Abs. 1 OR). Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. 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. 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 (Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2019 vom 15. April 2020 E. 3 mit Hinweisen).

E. 4.3

Die Vorinstanz hat mittels Auslegung ermittelt, wie die Sprachnachricht vom 15. September 2020 (Klagebeilage Nr. 10), welche E.____ an D.____ schickte, verstanden werden durfte. Da die Berufungsklägerin die vorinstanzliche Auslegung als inkorrekt rügt, ist auf den Inhalt der Nachricht im Nachfolgenden einzugehen. Nachdem die Berufungsklägerin vor Vorinstanz nicht bestritt, dass der Wortlaut der Nachricht korrekt transkribiert worden ist, ist ihr erstmals anlässlich des Berufungsverfahrens gestellter Editionsantrag (Berufung, S. 8) so oder anders abzuweisen. Die Sprachnachricht lautet wie folgt:

«Ja, salü D.____. Du ■ kleine Frage. Jetzt übertreibt ihr es aber. Jetzt hattet ihr das Inserat immer «auf Anfrage» und jetzt, wo ich euch gesagt habe, dass ich einen Käufer habe für 2.8, tut ihr den Preis rein, 2.6. Also, ihr seid schon Lustige, ehrlich. Ich könnte meinen, ihr probiert einfach, irgendwie zu verhindern, dass ich das verkaufen kann oder irgendwas. Sorry, das nervt mich jetzt langsam. Also weisst du, wenn ihr nicht mal das Gefühl habt, wenn ich euch sage, dass ich jemanden habe, und ihr jetzt den Preis reintun müsst, finde ich das einen Witz. Ich habe es einfach überall noch aufgeschaltet, was einer für mich gemacht hat, mit 2.8, und eures ist so drin. Mein Ding ist, ab morgen nehmt ihr das raus und fertig. Ihr könnt mir eure Stunden aufschreiben, die ihr gehabt habt. Sobald ich das verkauft habe, entschädige ich euch diese Stunden. Aber ich mag nicht mehr weitermachen. Auch C.____, so gross, wie er seine Rechnung vorgelegt hat, und wie er das macht und tut und alles, und die zwei Käufer, die er gebracht hat, der eine Prinz [...], der andere, da muss ich auch die Wohnungsbesichtigung abmachen, obwohl wir abgemacht haben, dass ich zuerst einen Finanzierungsnachweis einer Bank sehe, bevor er meine Wohnung sieht. Aber nein, wir haben es wieder gedreht, ich habe wieder alles abgemacht, ich habe wieder alles absagen können. Ich glaube, der hat gar nicht Interesse oder irgendetwas. Ich weiss nicht ■ ich bin der Kunde und ich zahle ja das Zeug alles. Und warum ihr das einfach immer so macht, wie es euch passt, oder wie ihr das Gefühl habt ■ ich glaube, ich bin schon lange in diesem Business und habe ein gutes Gespür. Es hat einfach keinen Wert. Ich will das beenden, fertig. Ihr sagt mir, was ihr für Stunden hattet, was C.____ für Stunden hatte, was du für Stunden hattest, und nachher entschädige ich euch das so, sobald ich das Haus verkauft habe. Aber nehmt das Zeugs, sei so gut, raus. Ich will morgen Abend das Inserat nicht mehr sehen von euch im [...] oder irgendwo aufgeschaltet oder irgendetwas. Ihr könnt mir auch sagen, wenn ihr Käufer habt, für 2.8, so rausgeben, bei normalen Bedingungen, 3 % und alles, wenn ihr irgendjemanden habt, aber hört auf mit diesem blöden, idiotischen Zeug, und jetzt noch den Preis anschreiben gehen, jetzt, wo ich euch gesagt habe, also das nervt mich jetzt. Und ich will nicht mehr mit euch zusammenarbeiten. Fertig. Wir beenden das. Ich hoffe, du verstehst das und wir können vielleicht irgendwie anders mal wieder etwas zusammen machen, aber das nehmt ihr jetzt raus und fertig. Und dann schauen wir dann, wenn ich wiederkomme. Okay ■ danke für das Verständnis, Gruss an C.____ und merci. Saluti!».

E. 4.4

Die Vorinstanz berücksichtigte auch das weitere Verhalten der Parteien nach dem 15. September 2020. Sie wies darauf hin, dass: (-) C.____ an E.____ am 15. Oktober 2020 eine E-Mail mit Terminvorschlägen für die Besichtigung der Liegenschaft schickte und darin auf die Vermittlungsprovision von 3 % des Verkaufspreises hinwies (Klagebeilage Nr. 12); (-) C.____ in der WhatsApp-Nachricht an E.____ vom 24. November 2020 eine Provision in der Höhe von 3 % zu Lasten der Verkäuferschaft aufführte (Klagebeilage Nr. 18); (-) E.____ mit antwortender Sprachnachricht, ebenfalls vom 24. November 2020, erklärte: «Ja, ich kann mit deiner Provision oder so kann ich schon leben. Aber dann muss ich die CHF 100'000.00 vom Inventar auch haben, damit ich dich zahlen kann» (Klagebeilage Nr. 20); (-) E.____ in einer weiteren Sprachnachricht ausführte: «Wie mit Dir besprochen, wir haben einfach gesagt, wir gehen weg von diesen CHF 100'000.00, die du mal offeriert hast und sagen einfach 3 % ist die Provision, welche die Verkäuferschaft zahlt (Klagebeilage Nr. 20)».

E. 4.5

Dies alles lässt nur einen Schluss zu: Am 15. September 2020 ist ein neuer Mäklervertrag mit einem Mäklerlohn von 3 % des Verkaufspreises zustande gekommen. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin ist weder die vorinstanzliche Auslegung der Sprachnachricht noch die vorinstanzliche Würdigung des Verhaltens der Parteien nach dem 15. September 2020 zu beanstanden. Die Nachricht kann nicht anders verstanden werden, als dass sich E.____ und damit die Berufungsklägerin für den Fall binden wollte, dass die Berufungsbeklagte doch noch einen Käufer findet, der bereit gewesen wäre, CHF 2'800'000.00 zu bezahlen. Zu Recht benutzt die Vorinstanz diesbezüglich die Bezeichnung «Offenlassen einer Hintertüre». In Übereinstimmung damit führte E.____ anlässlich seiner Befragung aus, er (gemeint C.____) habe ihn in [...] angerufen und ihm mitgeteilt, dass F.____ das Objekt möchte und auch gefragt, ob es gut sei mit 2.8 Mio. und diesen CHF 100'000.00. Er (E.____) habe ja gesagt, und ihm (C.____) mitgeteilt, wenn sie (F.____) die CHF 100'000.00 bezahle, sei er auch bereit die Kommission von 3 % zu vergüten (Befragung E.____, N. 124 ff.). Der Ansicht der Berufungsklägerin, aus der Sprachnachricht lasse sich nur ableiten, dass sie nur dann bereit gewesen wäre, der Berufungsbeklagten eine Provision zu bezahlen, wenn Letztere am 15. September 2020 bereits einen Käufer gehabt hätte, findet in den Akten keine Stütze. Nicht gefolgt werden kann der Berufungsklägerin ferner, wenn sie vorbringt, die Angabe einer Provision von 3 % habe sich nicht auf die vorliegende Vertragsbeziehung bezogen. E.____ akzeptierte die 3 % Provision ausdrücklich (vgl. Klagebeilagen Nrn. 10, 12, 18, 19 und 20). Die Behauptung der Berufungsklägerin, E.____ habe die Provision von 3 % nicht zur Kenntnis genommen ist schlicht tatsächenswidrig. Schliesslich verwickelt sich die Berufungsklägerin in einen Widerspruch, wenn sie einerseits geltend macht, nach dem 15. September 2020 habe zwischen den Parteien keine vertragliche Beziehung mehr bestanden, andererseits aber ausführt, E.____ habe der Berufungsbeklagten einen allfälligen Provisionsanspruch von 3 % unter der Bedingung eingeräumt, dass die Liegenschaft zu einem Gesamtpreis von CHF 2'900'000.00 (CHF 2'800'000.00 Immobile; CHF 100'000.00 Inventar) verkauft werde.

5.1 Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht den Kausalzusammenhang zwischen den behaupteten Verkaufsbemühungen der Berufungsbeklagten und dem Abschluss des Kaufvertrages bejaht. Ohnehin sei irrelevant, ob ein (angeblicher) Kausalzusammenhang bestehe oder nicht, da im massgeblichen Zeitpunkt gar kein Vertrag (mehr) bestanden habe. Die Authentizität der Absichtserklärung sei zweifelhaft. So soll die Erklärung bereits am 17. November 2020 unterzeichnet worden sein. Die spätere Käuferin habe aber die Liegenschaft offenbar erstmals am 20. November 2020 (teilweise) besichtigt. Auch die An- und Rückzahlung der CHF 20'000.00 sei fraglich. F.____ habe sich anlässlich ihrer Einvernahme vor Gericht an keine Rückzahlung erinnern können.

5.2 Der Mäklerlohn ist nur geschuldet, wenn das Zustandekommen des Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten auf die Tätigkeit des Mäklers zurückzuführen ist (Art. 413 Abs. 1 OR). Es muss, mit anderen Worten, ein Kausalzusammenhang zwischen der Mäklertätigkeit und dem Vertragsschluss bestehen. Der Vertragsschluss muss indes nicht unmittelbare Folge der Mäklertätigkeit sein. Es genügt, wenn zwischen den Bemühungen des Mäklers und dem Entschluss des Dritten zur Eingehung des Kaufvertrags ein psychologischer Zusammenhang besteht (BGE 72 II 84 E. 2; 84 II 548 E. 5; Urteile des Bundesgerichts 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.2; 4A_307/2018 vom

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, wird im Folgenden darauf Bezug genommen.

II.

1.1 Strittig und zu klären ist, ob die Berufungsbeklagte einen Anspruch auf einen Mäklerlohn in der Höhe von CHF 90'468.00 nebst Zins zu 5 % seit 1. Juni 2021 hat.

1.2 Der Mäklerlohn ist verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande gekommen ist (Art. 413 Abs. 1 Schweizerisches Obligationenrecht, OR, SR 220). Die Mäklerin ist beweispflichtig für die Voraussetzungen ihres Vergütungsanspruchs (Urteil des Bundesgerichts 4A_569/2019 vom 15. April 2020 E. 3 mit Hinweisen).

E. 6.3

Aus der Korrespondenz zwischen den Parteien (so etwa Klagebeilage Nr. 10; Klageantwortbeilage Nr. 5) ergibt sich, dass die Berufungsklägerin die Arbeit der Berufungsbeklagten beanstandete. Bemängelt wurde insbesondere, dass: (-) im Inserat zu wenig Einheiten genannt worden seien; (-) das Inserat unter der falschen Rubrik veröffentlicht worden sei; (-) der Kaufpreis mit CHF 2'600'000.00 anstelle von CHF 2'800'000.00 und ohne die zusätzlichen Kosten für das Inventar von CHF 100'000.00 angegeben worden sei; (-) die Bruttorendite zu tief angegeben worden sei. Schliesslich bemängelte die Berufungsklägerin, dass die Liegenschaft trotz ausdrücklichem Hausverbot betreten worden sei.

E. 6.4

Der Berufungsklägerin ist grundsätzlich zuzustimmen, wenn sie ausführt, eine Käuferin sei ohne sachlichen Grund nicht bereit, einen wesentlich höheren Preis als den erstmals kommunizierten zu bezahlen. Unüblich ist dies allerdings nicht. Wie bereits die Vorinstanz völlig zu Recht festhielt, war es die Berufungsklägerin, welche den Preis immer wieder unterschiedlich definierte. Die Behauptung der Berufungsklägerin, es sei unzutreffend, dass sie selbst einen Betrag von CHF 2'500'000.00 bzw. CHF 2'600'000.00 definiert habe, ist durch die Klagebeilage Nr. 5 und Klageantwortbeilage Nr. 4 widerlegt. Dass die nachmalige Käuferin jemals bereit gewesen wäre, für die Liegenschaft (inkl. Inventar) einen Preis von CHF 2'900'000.00 zu bezahlen, ist nicht belegt. Unzutreffend bzw. nicht bewiesen ist ferner, dass der Abschluss zu einem Preis von CHF 2'900'000.00 Bedingung für die Ausrichtung des Mäklerlohnes gewesen sein soll. Von einem Mindestpreis war nie die Rede. Im Zweifel hat die Nennung eines Kaufpreises im Mäklervertrag nur die Bedeutung eines Richtpreises und ist nicht dahingehend zu verstehen, dass bei Nichterreichen der Mäkler keinen Provisionsanspruch haben soll (Caterina Ammann, a.a.O., Art. 413 N 5, N 7). Eine fixe Provision bei Vereinbarung eines Richtpreises macht denn auch Sinn, da es der Auftraggeber in der Hand hätte bei einem tieferen Kaufangebot keinen Kaufvertrag abzuschliessen, womit dann auch kein Provisionsanspruch entstehen würde. Auch die übrigen von der Berufungsklägerin aufgeführten «Mängel» vermögen keine Pflichtverletzung zu begründen.

E. 6.5

Der Umstand alleine, dass C. ___ namentlich in einem «[...]Auszug» als Interessent aufgeführt wird, stellt noch keinen Beweis für eine Doppelmäkelei dar. Die Berufungsbeklagte schilderte in nachvollziehbarer Weise, wie es dazu gekommen ist, dass

der Name von C.____ auf der Liste erschien, nämlich, weil er das Dokument heruntergeladen habe. Es gibt keinen einzigen weiteren Hinweis darauf, dass C.____ am Kauf der Liegenschaft interessiert gewesen sein soll. Gegen einen Interessenkonflikt spricht ferner, dass die Berufungsklägerin selbst angibt, C.____ habe nie ein eigenes Interesse an der Liegenschaft bekundet (Befragung von E.____, N 794). Mit der Vorinstanz ist schliesslich davon auszugehen, dass C.____, wäre er denn wirklich an der Liegenschaft interessiert gewesen, schon damals «zugeschlagen» hätte, als für die Liegenschaft ein Preis von CHF 2'500'000.00 verlangt worden ist. Zu Recht verneinte die Vorinstanz in der Folge das Vorliegen einer Doppelmäkelei.

7.1 Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Liegenschaft und das Inventar als untrennbare wirtschaftliche Einheit zu betrachten sei, weshalb die Provision auf dem Gesamtpreis von CHF 2'800'000.00 geschuldet sei. Sie habe nach der Vertragsauflösung vom 15. September 2020 ausdrücklich einen Kaufpreis von CHF 2'800'000.00 sowie CHF 100'000.00 für das Inventar kommuniziert. Aus Sicht der Berufungsbeklagten sei das Inventar lediglich ein «kleines Detail» gewesen. Die Berufungsbeklagte selbst sei davon ausgegangen, dass die Kosten für das Inventar nicht Teil des Kaufpreises gewesen seien. Wenn schon, dann wäre der Provisionsanspruch auf Grundlage von CHF 2'700'000.00 zu berechnen.

7.2 Die Berufungsbeklagte war damit beauftragt, die Liegenschaft und das Inventar zu verkaufen. Das ergibt sich klar aus der Korrespondenz zwischen den Parteien (Klagebeilagen Nrn. 5, 18, 19, 20 und 21). E.____ selbst führte vor Vorinstanz aus, C.____ habe ihn mehrmals bestätigt, dass F.____ das wisse und er ihr sofort 2.8 Mio. und CHF 100'000.00 kommuniziere (Befragung von E.____, N 124 f.). Auch F.____ bestätigte, dass das Inventar thematisiert worden ist (Befragung von F.____, N 73 ff. und 323 ff.). Entsprechend bemisst sich der Mäklerlohn nach dem Gesamtpreis der Liegenschaft, einschliesslich des Inventars. Der Mäklerlohn beträgt 3 % des Verkaufspreis von CHF 2'800'000.00 zuzüglich MwSt. Die Forderung ist damit begründet.

7.3 Die Berufungsklägerin rügt, mangels Forderung sei auch kein Zins geschuldet. Nachdem soeben festgestellt wurde, dass die Forderung begründet ist, ist auch der entsprechende Zins geschuldet. Dieser beträgt 5 % ab dem 1. Juni 2021 (vgl. Klagebeilage Nr. 27).

8. Nach dem Gesagten ist dargetan, dass die Berufungsbeklagte einen Anspruch auf einen Mäklerlohn in der Höhe von CHF 90'468.00 zuzüglich Zins von 5 % seit 1. Juni 2021 hat. Die Berufung erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

9. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Berufungsklägerin die Kosten des Verfahrens vor Obergericht in der Höhe von CHF 6'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Zudem hat die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird antragsgemäss auf CHF 8'350.75 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt.

Demnach wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die A.____ gmbh hat die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 6'500.00 zu bezahlen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. Die A. ___ gmbh hat der B. ___ AG für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 8'350.75 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt mehr als CHF 30'000.00.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Kofmel

Schaller

E. 10

Oktober 2018 E. 4.1; 4A_562/2017 vom 7. Mai 2018 E. 3.1).

5.3 Dass zwischen den Parteien auch nach dem 15. September 2020 eine vertragliche Vereinbarung bestand, wurde soeben bejaht (vgl. E. II/4.5 hiervor). Damit stösst das Hauptargument der Berufungsklägerin gegen das Bestehen eines Kausalzusammenhangs ins Leere. Auf die Ausführungen der Vorinstanz zum Kausalzusammenhang geht die Berufungsklägerin nicht (weiter) ein. Damit hat es mit den vorinstanzlich getroffenen tatsächlichen Feststellungen sein Bewenden: Die Berufungsbeklagte hat demnach die erste Kontaktaufnahme mit der späteren Käuferin bewerkstelligt (was im Übrigen von der Berufungsklägerin nicht mehr bestritten wird). Sie hat ein Inserat geschaltet, ein Verkaufsdossier erstellt, dieses u.a. auch an die nachmalige Käuferin verschickt und mit ihr eine Besichtigung der Liegenschaft organisiert. F. ___ hat an die Berufungsbeklagte ein Motivationsschreiben, eine Absichtserklärung und eine Finanzierungsbestätigung geschickt. Da es in der Folge unbestrittenermassen zu einem Kaufvertrag über die Liegenschaft zwischen der Beklagten und der Kaufinteressentin gekommen ist, hat die Vorinstanz zu Recht bejaht, dass das Zustandekommen des Vertrages auf die Tätigkeit der Maklerin zurückzuführen ist. Der Vollständigkeit halber drängen sich folgende Hinweise auf. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin ist die Rückzahlung der Anzahlung der CHF 20'000.00 nicht als Schutzbehauptung zu qualifizieren. F. ___ hat den Rückerhalt der CHF 20'000.00 bestätigt. Die Ausführung der Berufungsklägerin, F. ___ habe sich anlässlich ihrer Einvernahme vor Gericht an keine Rückzahlung erinnern können, ist nur teilweise richtig. Auf die Frage, ob sie noch wisse, wie es dazu gekommen sei, dass sie das Geld zurückerhalten habe, gab sie folgende Antwort: «Nein, aber ich habe es sicher zurückbekommen, sonst hätte ich ja darauf regiert. Ich gehe zur Sicherheit noch einmal schauen, aber nein, das habe ich sicher zurückerhalten []» (Befragung F. ___, N. 420 ff.). Damit bestätigte sie zum einen die Bezahlung und zum andern den Rückerhalt der CHF 20'000.00. Schliesslich kann die Berufungsklägerin aus der reinen Bestreitung, dass die Berufungsbeklagte einen erheblichen Aufwand betrieben habe, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie sich aus den «vielen Beanstandungen» der Berufungsklägerin ergeben soll, dass sich die Leistungen der Berufungsbeklagten auf ein absolutes Minimum beschränkt hätten, ist nicht ersichtlich. Unzutreffend ist die Ausführung der Berufungsklägerin, die

Berufungsbeklagte habe lediglich ein Inserat verfasst und darüber hinausgehend keine weiteren Bemühungen unternommen. Schliesslich ist nicht ausschlaggebend, wann F.____ die Absichtserklärung unterschrieben hat. Jedenfalls ist selbst bei einer falschen Datierung nicht bewiesen, dass die Absichtserklärung nachträglich erstellt worden ist, um eine angebliche Bindung zwischen der Berufungsbeklagten und F.____ vorzutäuschen, wie von der Berufungsklägerin vorgetragen.

6.1.1 Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz verkenne, dass die Berufungsbeklagte ihre Sorgfaltspflichten ihr gegenüber in mehrfacher Hinsicht und in regelmässigen Abständen grob verletzt habe. Aufgrund dieser Pflichtverletzungen wäre ein allfälliger Provisionsanspruch so oder anders vollumfänglich weggefallen. Die Parteien seien sich einig gewesen, dass der Verkaufspreis CHF 2'800'000.00 zuzüglich CHF 100'000.00 für das Inventar betrage. Die Liegenschaft habe aufgrund zahlreicher Falschinformationen der Berufungsbeklagten nicht zum vorgenannten Preis verkauft werden können. Am 15. August [recte: September] 2020 sei die Liegenschaft mit einem Verkaufspreis von CHF 2'600'000.00 inseriert gewesen. Die Berufungsbeklagte habe die unrichtigen Angaben trotz Ermahnung nicht berichtigt. Die Berufungsbeklagte habe F.____ ursprünglich nicht offengelegt, dass das Inventar zusätzlich CHF 100'000.00 betrage. Selbst in der Absichtserklärung fehle jeglicher Hinweis auf die zusätzlich zu leistenden Kosten für das Inventar. Die Berufungsbeklagte habe der Käuferin zu Unrecht mitgeteilt, die Liegenschaft sei bereits verkauft. F.____ habe anlässlich ihrer Befragung vor Gericht angegeben, von der Zusammenarbeit mit der Berufungsbeklagten enttäuscht zu sein. Die zahlreichen Sorgfaltspflichtverletzungen führten letztlich dazu, dass sie das Objekt nicht zum angegebenen Preis von CHF 2'900'000.00 habe verkaufen können. Es sei ihr ein Schaden von mindestens CHF 100'000.00 entstanden.

6.1.2 Ferner rügt die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe zu Unrecht nicht auf eine Doppelmäkelei erkannt. Die Berufungsbeklagte habe selbst erklärt, dass auf der von ihr vorgelegten Klagebeilage Nr. 8 verschiedene Interessenten für die Liegenschaft aufgelistet seien. In dieser Auflistung sei auch C.____ aufgeführt. C.____ habe offenbar die Gelegenheit abwarten wollen, um in einem günstigen Moment zuzuschlagen. Der Interessenkonflikt sei offensichtlich. Auch die gravierenden Pflichtverletzungen belegten die Doppelmäkelei.

6.2.1 Ist der Makler in einer Weise, die dem Vertrage widerspricht, für den andern tätig gewesen, oder hat er sich in einem Falle, wo es wider Treu und Glauben geht, auch von diesem Lohn versprechen lassen, so kann er von seinem Auftraggeber weder Lohn noch Ersatz für Aufwendungen beanspruchen (Art. 415 OR). Mit der Unterstellung des Mäklervertrags unter die Vorschriften des Auftrags durch Art. 412 Abs. 2 OR treffen den Makler grundsätzlich auch die in Art. 398 OR geregelten Sorgfalts- und Treuepflichten des Beauftragten. Dem Makler obliegt eine auf den Gegenstand des Mäklervertrages ausgerichtete, im Vergleich zum gewöhnlichen Beauftragten eingeschränkte Treue- und Sorgfaltspflicht (Caterina Ammann in: Corinne Widmer Löchinger/David Oser [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, Basel 2020, Art. 413 N 5, N 7).

6.2.2. Das Bundesgericht hat bisher offengelassen, ob die Zulässigkeit der Doppelmäkelei auf die reine Nachweismäkelei einzuschränken sei. In der Literatur wird die Doppeltätigkeit für den Nachweis- und Zuführungsmakler als grundsätzlich zulässig, jedoch für den Vermittlungsmakler als verboten erachtet (Caterina Ammann, a.a.O., Art. 415 N 4).

6.2.3 Verletzt der Mäkler seine Treuepflichten, verwirkt er seinen Anspruch auf die Provision und den Ersatz seiner Aufwendungen (Caterina Ammann, a.a.O., Art. 415 N 6; vgl. auch den Wortlaut von Art. 415 OR).

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