Urteilskopf

112 II 459

74. Urteil der I. Zivilabteilung vom 18. November 1986 i.S. I. gegen F. (Berufung)
Regeste (de):
Art. 417 OR. Doppelmäkelei. Angemessene Provision.

Ein durch zulässige Doppelmäkelei bedingter Mehraufwand des Mäklers rechtfertigt in der Regel keine Erhöhung der nach den ortsüblichen Ansätzen angemessenen Provision (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 417 CO. Courtage pour le compte des deux parties. Rémunération convenable.

Le surcroît de travail dû au fait que le courtier agit simultanément - de manière admissible - pour le compte des deux parties ne justifie pas en règle générale une augmentation du salaire calculé sur la base des taux correspondant à l'usage local (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 417 CO. Mediazione per conto di ambedue le parti. Mercede adeguata.

L'attività suppletoria dovuta al fatto che il mediatore agisce nel contempo lecitamente per conto di entrambe le parti non giustifica, di regola, un aumento della mercede determinata in base alla tariffa corrispondente all'uso locale (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 460

Dem Urteil liegt der in BGE 111 II 366 ff. veröffentlichte Sachverhalt zugrunde. Nach dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts vom 10. Dezember 1985 hiess das Obergericht des Kantons Luzern mit Urteil vom 24. April 1986 die Aberkennungsklage im Umfang von Fr. 11'357.15 gut und gewährte für den Betrag von Fr. 18'642.85 die definitive Rechtsöffnung. Gegen dieses Urteil hat der Kläger erneut Berufung eingereicht und beantragt, den Entscheid des Obergerichts aufzuheben und den Betrag von Fr. 18'642.85 gerichtlich abzuerkennen. Das Bundesgericht heisst in teilweiser Gutheissung der Berufung die Aberkennungsklage im Umfange von Fr. 14'465.– gut und gewährt für den Betrag von Fr. 15'535.– definitive Rechtsöffnung.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. / 2.- (Die Anwendung der Tarifordnung des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder, Sektion Zürich, Ausgabe 1983, die für den Verkauf eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses bei einem Verkaufspreis

von 1-2 Mio. Franken eine Mäklerprovision von 2 1/2 - 3 1/2% vorsieht, ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden.)

3. Die weiteren Rügen des Klägers lassen sich dahin zusammenfassen, dass vorliegend ein Provisionssatz von 3% weit übersetzt sei. Wenn das Bundesgericht im Rückweisungsentscheid die Vorinstanz anwies, sie habe auf der Grundlage der ortsüblichen Ansätze den noch angemessenen Mäklerlohn zu ermitteln, so heisst das, dass diese Ansätze bei der Entscheidung über die Angemessenheit mitzuberücksichtigen sind, also über- oder unterschritten werden könnten, sofern sich die ortsüblichen Ansätze als unangemessen erweisen sollten. Nach den verbindlichen Feststellungen des Obergerichts hatte der Beklagte keinen besonderen Aufwand. Mit der Vorinstanz lässt das den untersten Ansatz des Tarifrahmens von 2 1/2% als angemessen erscheinen. Hingegen widerspricht es dem

Rückweisungsentscheid (Art. 66 Abs. 1 OG), diesen Ansatz wegen des Mehraufwandes aus Doppelmäkelei um ein halbes Prozent zu erhöhen, wie es die Vorinstanz tut. Im Rückweisungsentscheid wurde ausdrücklich festgehalten, es sei auch bei Doppelmäkelei von den beim Tätigwerden für nur eine Partei angemessenen Ansätzen auszugehen, beschränke sich doch die zulässige Doppelmäkelei in der Regel auf die blosse Nachweismäkelei. Selbst wenn man annehmen wollte, der durch zulässige Doppelmäkelei bedingte Mehraufwand vermöge in gewissen Fällen einen höheren Ansatz zu rechtfertigen, wäre das im vorliegenden Fall einer ausschliesslichen und zudem mit geringem Aufwand verbundenen Nachweismäkelei klar zu verneinen. Der zulässige Gesamtbetrag der Mäklerprovision beträgt somit 2 1/2% von Fr. 1,45 Mio, wovon der Kläger 3/7 oder Fr. 15'535.– schuldet.