Urteilskopf

113 II 49

9. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 11. Februar 1987 i.S. S. gegen G. (Berufung)
Regeste (de):
Mäklervertrag. Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz (Art. 1 Abs. 1 und 413 Abs. 1 OR).

1. Auslegung nach dem Wortlaut, dem Kontext (E. 1a) und den Umständen des Vertragsschlusses (E. 1b).

2. Anwendung dieser Grundsätze auf einen Mäklervertrag, insbesondere bei Abweichung vom dispositiven Recht durch einen vorgeformten Vertrag (E. 1b).

Regeste (fr):
Contrat de courtage. Interprétation selon le principe de la confiance (art. 1 al. 1 et 413 al. 1 CO).

1. Interprétation selon le texte, le contexte (consid. 1a) et les circonstances de la conclusion du contrat (consid. 1b).

2. Application de ces principes à un contrat de courtage, en particulier dans l'hypothèse où un contrat rédigé d'avance s'écarte du droit dispositif (consid. 1b).

Regesto (it):
Contratto di mediazione. Interpretazione secondo il principio della buona fede (art. 1 cpv. 1 e 413 cpv. 1 CO).

1. Interpretazione secondo il testo, il contesto (consid. 1a) e le circostanze della conclusione del contratto (consid. 1b).

2. Applicazione di tali principi a un contratto di mediazione, in particolare ove un contratto predisposto unilateralmente deroghi al diritto dispositivo (consid. 1b).

Sachverhalt ab Seite 49

A.- G., Eigentümer einer in Küssnacht/SZ gelegenen Liegenschaft, erteilte am 15. April 1980 dem S. einen auf dessen Formular festgehaltenen "Verkaufsauftrag". Danach wurde S. beauftragt, für die Liegenschaft einen Käufer zu suchen und alle notwendigen Verkaufsverhandlungen zu führen; gleichzeitig erhielt er ein bis 31. Dezember 1980 befristetes Alleinverkaufsrecht. Im auf Franken 2,5 Mio. festgesetzten Kaufpreis war eine Provision von 3% oder Fr. 75'000.– enthalten, die am Tag der Beurkundung eines Kaufvertrags fällig werden sollte (Ziff. 3 des Formularvertrags). Der ebenfalls vorgedruckte Text von Ziff. 8 lit. a lautete: "Die volle Verkaufsprovision ist fällig, wenn während der
Vertragsdauer ein Kaufvertrag mit einem Kunden der Auftragnehmerin beurkundet werden kann."
Nachdem S. einen Kaufinteressenten gefunden hatte, räumte G. diesem Ende August 1980 ein bis Ende 1980 befristetes Vorkaufsrecht ein. Am 1. Oktober 1980 teilte G. dem Kaufinteressenten sowie S. mit, er habe keine geeignete Ersatzliegenschaft finden können, weshalb ein Verkauf ausgeschlossen sei.

B.- Sowohl das Bezirksgericht Küssnacht wie das Kantonsgericht des Kantons Schwyz wiesen die Klage von S. auf Zahlung der vereinbarten Provision ab. Das Bundesgericht bestätigt das angefochtene Urteil.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. Die Würdigung des "Verkaufsauftrags" als Mäklervertrag wird zu Recht nicht angefochten. Streitig ist hinsichtlich des Hauptbegehrens einzig, ob der Kläger die Provision verdient hat, obwohl kein Vertrag beurkundet worden ist. Das Kantonsgericht gelangt nach eingehenden Erwägungen zur Auslegung des "Verkaufsauftrags" zum Schluss, dass der Kläger nur dann einen Anspruch auf die Provision hätte, wenn es tatsächlich zu einem Verkauf der Liegenschaft gekommen wäre. Dem Beklagten sei es freigestanden, den mit dem Kaufinteressenten angestrebten Kaufvertrag schliesslich dann doch nicht abzuschliessen. Dem hält der Kläger entgegen, der Provisionsanspruch werde nicht nur durch die tatsächliche Vornahme der Beurkundung ausgelöst, sondern dafür genüge bereits die reale und naheliegende Möglichkeit dazu. Diese habe spätestens im August 1980 bestanden, als die grundsätzliche Einigung über den Kauf erzielt worden sei. a) Die Vorinstanz nimmt das Fehlen eines tatsächlichen übereinstimmenden Parteiwillens an und legt deshalb den "Verkaufsauftrag" nach dem Vertrauensgrundsatz aus. Diese Auslegung prüft das Bundesgericht im Berufungsverfahren frei (BGE 107 II 163 E. 6b mit Hinweisen). Nach dem Vertrauensgrundsatz sind Willenserklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie vom Empfänger in guten Treuen verstanden werden durften und mussten (BGE 111 II 279 E. 2b und 287 mit Hinweisen). Der Wortlaut der isoliert betrachteten Ziff. 8 lit. a würde es zwar nicht ausschliessen, den Provisionsanspruch bereits bei der blossen Möglichkeit einer Beurkundung zuzuerkennen. Indessen muss die streitige Vertragsklausel im gesamten Zusammenhang beurteilt werden, in dem sie steht. Wenn die klar formulierte Ziff. 3 des Vertrags die Fälligkeit der Provision erst am Tage der Beurkundung eines Kaufvertrags eintreten lässt, so reicht die Möglichkeit dazu nicht aus. Die blosse Möglichkeit wäre auch viel zu unbestimmt, als dass angenommen werden könnte, auch der Beklagte habe vernünftigerweise die Fälligkeit des Provisionsanspruchs von

der Möglichkeit der Beurkundung abhängig machen wollen, hätte das doch zur Folge, dass die Provision selbst dann geschuldet wäre, wenn ein Kaufinteressent bei der Beurkundung die Unterzeichnung des Kaufvertrags in letzter Minute verweigern würde. Hätten die Parteien die Provision tatsächlich bereits an die Möglichkeit der Beurkundung angeknüpft, so wären deren Voraussetzungen zweifellos näher umschrieben worden. Solche Präzisierungen sieht der Vertrag jedoch nur für den Fall vor, dass ein Kaufvertrag tatsächlich zustande kommen sollte. So enthält Ziff. 10 nähere Regelungen über den Beginn von Nutzen und Schaden, die Verlegung von Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Grundstückgewinnsteuer, jedoch keine Regelung für den Fall des nicht eingetretenen Erfolgs. b) Selbst wenn der Wortlaut des Vertrags die Auslegung des Klägers zuliesse, wäre das Urteil des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden. Lässt sich der wirkliche Parteiwille nicht feststellen, so ist für die Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz sämtlichen Umständen des Vertragsschlusses Rechnung zu tragen (BGE 107 II 418 E. 6 und 476 mit Hinweisen), um aus den verschiedenen nach dem Wortlaut möglichen Auslegungen die richtige zu ermitteln. In diesem Rahmen hat der Richter einmal zu berücksichtigen, welche Lösung sachgerechter ist. Für die Auffassung des Klägers könnte sprechen, dass es das

Abstellen auf den tatsächlich beurkundeten Kaufvertrag dem Beklagten ermögliche, ohne Begründung den Vertragsschluss zu verweigern, nachdem der Kläger alles dafür Notwendige unternommen hat. Allein dieses Risiko ist das typische Risiko des Mäklers, wie sich aus Art. 413 OR ergibt, dem als Ausgleich die Erfolgsbedingtheit des Mäklerlohns gegenübersteht, die eine höhere Provision gestattet, als wenn nach Aufwand abzurechnen wäre.
Mit der Vorinstanz ist ferner zu berücksichtigen, welche Auslegung dem dispositiven Recht entspricht, das in der Regel die Interessen der Parteien genügend wahrt, weshalb eine Partei, die davon abweichen will, dies mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck bringen muss, sofern sich der entsprechende Vertragswille nicht klar aus den Umständen ergibt (KRAMER, N. 48 zu Art. 18 OR; JÄGGI/GAUCH, N. 447 zu Art. 18 OR; vgl. auch BUCHER, OR Allg. Teil S. 155 und BUCHER in Festgabe für H. DESCHENAUX, Freiburg 1977, S. 256 ff.). Die dispositive Norm von Art. 413 OR setzt für den Mäklerlohn das tatsächliche

Zustandekommen des Vertrags voraus. Es wäre Sache des Klägers gewesen, den heute behaupteten abweichenden Parteiwillen in einer eindeutigen Vertragsbestimmung zu bekunden. Das wird durch die Unklarheitsregel bestätigt, wonach jedenfalls bei vorgeformten Vertragsinhalten unklare Vertragsklauseln nach ständiger Rechtsprechung zu Ungunsten jener Partei auszulegen sind, die sie verfasst hat (BGE 110 II 146 mit Hinweisen; KRAMER, N. 109 zu Art. 1 OR; JÄGGI/GAUCH, N. 451 ff. zu Art. 18 OR). Ziff. 8 lit. a des "Verkaufsauftrags" ist auf einem Formular des Klägers abgedruckt, von dem als Inhaber eines Immobilienbüros erwartet werden kann, dass er zumindest Bestimmungen von grundlegender Bedeutung derart verfasst, dass Streitigkeiten über deren Tragweite vermieden werden. Dazu kommt, dass der Kläger der Vertragsklausel eine Auslegung geben will, die nach den tatsächlichen und damit für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen des Kantonsgerichts in Widerspruch zu seinem bisherigen Geschäftsverhalten steht. Dass die in Ziff. 8 lit. b-d des Formularvertrags enthaltenen Klauseln durchgestrichen worden sind, führt zu keinem anderen Ergebnis; jedenfalls lässt sich daraus nicht ableiten, dass die strittige Klausel vom Beklagten im vom Kläger behaupteten Sinn verstanden und gebilligt worden wäre.