

ZOR.2024.30
(OZ.2022.16)

Urteil vom 2. Juli 2025

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichterin Vasvary
 Oberrichter Giese
 Gerichtsschreiberin M. Stierli

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagte **B.**____ **AG**,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Tobias Aggteleky,
 [...]

Gegenstand Forderung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Zwischen den Parteien ist strittig, ob der Kläger gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Bezahlung einer Provision für die Vermittlung eines Maklers hat.

Mit Klage vom 25. Oktober 2022 beantragte der Kläger:

1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, die Vermittlungsprovision von 1% des erzielten Verkaufspreises für den Verkauf des Mehrfamilienhauses an der Q-Strasse in R._____, ausmachend CHF 43'000.00, zuzüglich 5% Zins seit dem 4. Mai 2022, zu bezahlen.

2.

Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger die Betreuungskosten im Betrag von CHF 103.30 sowie den Kostenvorschuss für das Schlichtungsverfahren im Betrag von CHF 300.00 zu ersetzen.

3.

In der Schuldbetreibung Nr. [...] des Betreibungsamts T._____ sei der Rechtsvorschlag zu beseitigen.

4.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

1.2.

Die Beklagte beantragte mit Klageantwort vom 3. Januar 2023 die Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlichem Mehrwertsteuerzuschlag zu Lasten des Klägers.

1.3.

Mit Urteil vom 19. Oktober 2023 erkannte das Bezirksgericht Aarau:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten bestehend aus der Entscheidgebühr für das Dispositiv von Fr. 2'910.00, den Kosten für die Begründung von Fr. 970.00, und die Kosten für die Beweisführung von Fr. 163.70, gesamthaft Fr. 4043.70, werden dem Kläger auferlegt.

Diese werden mit dem Vorschuss des Klägers von Fr. 3'880.00 verrechnet, so dass der Kläger Fr. 163.70 nachzuzahlen hat.

3.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 8'597.20 (inkl. Fr. 614.65 MwSt.) zu bezahlen.

2.

2.1.

Der Kläger erhob am 13. Mai 2024 Berufung gegen das ihm am 12. April 2024 zugestellte begründete Urteil und beantragte:

1.

Die Ziffern 1, 2 und 3 des Entscheids des Bezirksgerichts Aarau vom 19. Oktober 2023 betreffend Forderung seien aufzuheben.

2.

Die nachstehenden Anträge seien gutzuheissen:

2.1

Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, die Vermittlungsprovision von 1% des erzielten Verkaufspreises für den Verkauf des Mehrfamilienhauses an der Q-Strasse in R._____, ausmachend CHF 43'000.00, zuzüglich 5% Zins seit dem 4. Mai 2022, zu bezahlen.

2.2

Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, dem Kläger die Betreuungskosten im Betrag von CHF 103.30 sowie den Kostenvorschuss für das Schlichtungsverfahren im Betrag von CHF 300.00 zu ersetzen.

2.3

In der Schuldbetreibung Nr. [...] des Betreibungsamts T._____ sei der Rechtsvorschlag zu beseitigen.

2.4

Dem Berufungskläger sei die unentgeltliche Rechtspflege unter Beigebung der unterzeichneten Rechtsanwältin, Frau C._____, zu gewähren.

2.5

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Berufungsbeklagten.

2.2.

Mit Berufungsantwort vom 18. Juni 2024 beantragte die Beklagte die Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlichem Mehrwertsteuerzuschlag zu Lasten des Klägers.

2.3.

Mit Eingabe vom 13. November 2024 teilte die Rechtsvertretung des Klägers die Niederlegung des Mandats mit.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Beklagte (B._____ AG) bzw. deren Einzelzeichnungsberechtigter D._____ hat im Frühling 2021 den Verkauf von Liegenschaften in R._____ beabsichtigt und ist in diesem Zusammenhang mit dem Kläger in Kontakt gestanden. Der Kläger hat D._____ in der Folge die E._____ GmbH als Maklerin vorgestellt. Am 12. April 2021 und am 14. Oktober 2021 haben sich der Kläger, D._____ und F._____ der E._____ GmbH zu Gesprächen getroffen. Die E._____ GmbH hat darauf im Auftrag der Beklagten einen Käufer für das Mehrfamilienhaus der Beklagten in R._____ gefunden und dieses wurde im Dezember 2021 zum Preis von Fr. 4'300'000.00 verkauft.

Der Kläger behauptet im Wesentlichen, D._____ habe ihm (handelnd für die Beklagte) für die Vermittlung eines Maklers eine Provision von 1 % des Verkaufspreises versprochen, wenn der von ihm vermittelte Makler ein Objekt erfolgreich verkaufe. Anlässlich des Gesprächs vom 12. April 2021 sei F._____ über diese Vereinbarung aufgeklärt worden, weshalb dieser die anfänglich von ihm geforderte Provision von 3.5 % reduziert habe und sich die Beklagte und die E._____ GmbH schliesslich auf eine Provision von 2 % bei einem Verkaufserlös von Fr. 6'000'000.00 für die beiden Wohnungen und das Mehrfamilienhaus sowie eine Gewinnbeteiligung bei einem darüberliegenden Verkaufserlös geeinigt hätten. D._____ habe die Vereinbarung mit dem Kläger in den nachfolgenden Gesprächen jeweils ausdrücklich bestätigt (Klage S. 5 ff.).

Die Beklagte bestreitet, dem Kläger eine Provision für die Vermittlung eines Immobilienmaklers versprochen zu haben. Sie bringt im Wesentlichen vor, der Kläger habe den Verkauf der beiden Wohnungen selbst übernehmen wollen, in der Folge aber davon abgesehen und D._____ stattdessen den Verkauf über F._____ bzw. die E._____ GmbH vorgeschlagen. Eine Provision zugunsten des Klägers für die Vermittlung von F._____ sei nie besprochen worden. Anlässlich des Gesprächs vom 12. April 2021 hätten sich D._____ und F._____ darauf geeinigt, dass die E._____ GmbH den Verkauf der Liegenschaften übernehme und bei einem Verkaufspreis von Fr. 6'500'000.00 für das Mehrfamilienhaus und die beiden Wohnungen eine Vermittlungsprovision von Fr. 400'000.00 sowie einen diesen Verkaufspreis allfällig übersteigenden Betrag abzüglich der darauf entfallenden Steuern erhalte. D._____ sei davon ausgegangen, dass der Kläger mit seinem Freund F._____ eine Abmachung habe, wie sie die mit der E._____ GmbH vereinbarte hohe Provision untereinander aufteilen würden (Klageantwort S. 4 ff.).

1.2.

Die Vorinstanz gelangte unter Würdigung der Aussagen der Zeugen F._____ und H._____ und der Parteien sowie der eingereichten Urkunden zum Schluss, es sei nicht hinreichend bewiesen, dass ein Vertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten über eine zusätzlich geschuldete Provision von 1 % des erzielten Verkaufserlöses geschlossen worden sei (vorinstanzliches Urteil E. 2.9 f.).

Der Kläger macht mit Berufung im Wesentlichen geltend, gestützt auf die Zeugen- und Parteiaussagen sowie die von ihm eingereichten Urkunden sei rechtsgenüglich bewiesen, dass die Parteien eine Provision von 1 % bei einem erfolgreichen Verkauf durch den von ihm vermittelten Makler vereinbart hätten. Insbesondere hätten der Kläger und der Zeuge F._____ dies glaubhaft dargelegt (Berufung S. 4 ff.).

Die Beklagte macht mit Berufungsantwort im Wesentlichen geltend, die im Recht liegenden Schriftstücke sprächen gegen die Version des Klägers und aus den Zeugen- und Parteiaussagen könne dieser nichts zu seinen Gunsten ableiten (Berufungsantwort S. 5 ff.).

1.3.

Nach Art. 8 ZGB hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Der Kläger trägt damit die Beweislast für die von ihm behauptete Vereinbarung mit der Beklagten.

Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Ein Beweis gilt als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Absolute Gewissheit kann nicht verlangt werden. Es genügt, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen (BGE 149 III 218 E. 2.2.3; BGE 148 III 105 E. 3.3.1).

1.4.

Mit der Vorinstanz ist für das Obergericht nicht rechtsgenüglich bewiesen, dass die Parteien bei einem erfolgreichen Verkauf einer Liegenschaft durch die vom Kläger vermittelte Maklerin eine Provision von 1 % des Verkaufspreises zugunsten des Klägers vereinbart haben:

1.4.1.

Ein schriftlicher Nachweis, der die vom Kläger behauptete Vereinbarung mit der Beklagten belegt, liegt nicht vor.

1.4.2.

Der Kläger hat anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung ausgesagt, er habe D._____ regelmässig in einem Restaurant getroffen und dieser habe ihm erzählt, dass er ein Mehrfamilienhaus und Eigentumswohnungen verkaufen wolle. Sie hätten die Liegenschaften zusammen angeschaut und einen Whirlpool für die Wohnungen gekauft. Er habe dann in seinem Beziehungsnetz herumgehört und die Liegenschaften zwei, drei Firmen angeboten. Sie seien für diese jedoch nicht in Frage gekommen. Dann habe er von F._____'s Vater erfahren, dass F._____ eine Immobilienfirma gründe, habe Letzteren kontaktiert und den Kontakt zu D._____ vermittelt. Es sei in der Folge zu einem ersten Treffen zwischen ihnen dreien bei D._____ in T._____ gekommen. Es habe einen Handschlag zwischen D._____ und F._____ gegeben und er habe D._____ dann gefragt, was er [der Kläger] davon habe. Dieser habe gesagt, er gebe ihm 1 %. Das sei handelsüblich. Er könne ihm dies aber nicht schwarz geben. Es sei klar gewesen, dass er nur im Erfolgsfall, wenn der Makler, den er ihm bringe, die Liegenschaft verkaufe, eine Provision von 1 % zugute habe (act. 124). Auf die spätere Frage, ob D._____ dem Kläger wörtlich gesagt habe, er würde ihm 1 % zahlen, wenn die Liegenschaften durch F._____ verkauft würden, sagte der Kläger, D._____ habe es nicht auf F._____ bezogen, sondern habe gesagt, wenn der Makler, den er ihm bringe, die Liegenschaft verkaufe, erhalte er 1 %. Das sei gewesen, bevor klar gewesen sei, dass die E._____ GmbH die Maklerin sei (act. 129).

Die Aussagen des Klägers zum behaupteten Vertragsschluss erscheinen nicht schlüssig. Einerseits hat er ausgesagt, er habe den Kontakt zwischen F._____ und D._____ vermittelt und dann, anlässlich des ersten gemeinsamen Gesprächs, habe D._____ ihm eine Provision von 1 % versprochen. Andererseits hat er ausgesagt, D._____ habe ihm bereits eine Provision von 1 % für die Vermittlung eines Maklers versprochen, bevor klar gewesen sei, dass die E._____ GmbH die Maklerin sei. Wie es zu dieser in der Klage behaupteten vorgängigen Vereinbarung einer Provision für die Vermittlung eines erfolgreichen Maklers gekommen sein soll, bleibt anhand der Aussagen des Klägers jedoch offen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich dabei nicht um eine übliche Vereinbarung handelt, würden sich genauere Ausführungen allerdings aufdrängen. Gegen die behauptete Vereinbarung spricht auch der Umstand, dass der Kläger in seinem Schreiben an die Beklagte vom 19. Mai 2022 (Klagebeilage 17) angegeben hatte, D._____ habe ihm die Vermittlungsprovision von 1 % des Verkaufspreises des Mehrfamilienhauses am 30. September 2021 – also lange nach der behaupteten Vereinbarung im Frühjahr 2021 und nach dem ersten Gespräch zusammen mit F._____ am 12. April 2021 – zugesagt und am 14. Oktober 2021 im Beisein von F._____ bestätigt.

Die Aussagen des Klägers dazu, wie es zur Herstellung des Kontakts zwischen D._____ und F._____ gekommen ist, sprechen vielmehr für die

Behauptung der Beklagten, wonach der Kläger den Verkauf der Liegenschaften selbst habe übernehmen wollen, dann aber davon abgesehen und D._____ stattdessen den Verkauf über seinen Freund F._____ vorgeschlagen habe (Klageantwort Rz. 9 ff., 45). Aus dem Umstand, dass D._____ im Rahmen der Parteibefragung ausgesagt hat, er habe dem Kläger vor der Mandatierung der E._____ GmbH eine Provision von 1 % versprochen, wenn er [der Kläger] ihm einen Käufer bringe (act. 124 f.), kann der Kläger nichts zu seinen Gunsten ableiten, spricht diese Aussage doch ebenfalls dafür, dass zwischen dem Kläger und D._____ vor dem Beizug der E._____ GmbH nicht die Vermittlung eines Maklers, sondern die Vermittlung eines Käufers thematisiert worden ist.

1.4.3.

1.4.3.1.

In Bezug auf das erste gemeinsame Gespräch zwischen dem Kläger, D._____ und F._____ vom 12. April 2021 hat der Kläger ausgesagt, F._____ sei mit 3.5 % in die Verhandlung eingestiegen. Er [der Kläger] habe dann eingeworfen, dass D._____ ihm im Erfolgsfall 1 % direkt versprochen habe, worauf F._____ gesagt habe, er gehe auf 2 % herunter (act. 126, 128). Auf Vorhalt der E-Mail-Korrespondenz zwischen D._____ und F._____ vom 20. April 2022 (Klageantwortbeilage 2 S. 2) sagte der Kläger aus, dies sei nicht das, was an der Sitzung besprochen worden sei. Von Fr. 400'000.00 wisse er nichts. Es sei beim Gespräch darum gegangen, dass es eine Mehrbeteiligung der E._____ GmbH nach Steuerausscheidung gebe. Diese Zahlen seien ihm jedoch nicht bekannt gewesen. Dies habe ihn auch nicht tangiert (act. 128). Am 30. September 2021 habe er D._____ im Zusammenhang mit dem Plakat der I._____ GmbH angerufen und ihm gesagt, dass dieses heruntermüsse. Er habe gewollt, dass die E._____ GmbH die Liegenschaft verkaufe, weil sonst seine Provision weg gewesen wäre. Auf Nachfrage sagte er aus, er habe dies D._____ sicher gesagt. Beim Gespräch im Oktober 2021 sei es nochmals ein Thema gewesen, dass 1 % direkt an ihn bezahlt werde. Dort sei das mit dem Mercedes gewesen, den D._____ ihm als Provision habe geben wollen (act. 129).

1.4.3.2.

Der Zeuge F._____ hat ausgesagt, der Kläger habe den Kontakt zwischen ihm und D._____ vermittelt. Sie hätten sich zusammen bei D._____ in T._____ getroffen und darüber gesprochen, ob er die Immobilien – ein Mehrfamilienhaus und zwei Wohnungen auf dem [...] – verkaufen wolle, wie man diese verkaufen könne und wer alles online schalte. D._____ habe ihn gefragt, was die Provision wäre. Bei ihnen seien es anfangs 3 % bis 3.5 % gewesen. D._____ habe gemeint, dies sei viel zu viel, und habe gesagt, er würde anfangs noch gar nichts bezahlen. Dann seien sie in Vorleistung gegangen. Die Abmachung sei gewesen, dass sie nur bei einem erfolgreichen Verkauf die Vermittlungsprovision erhalten würden. Dann

hätten sie sich auf 2 % für die E._____ GmbH und 1 % für den Kläger geeinigt. Sie hätten ihn beide herausgehalten und gesagt, sie würden das untereinander klären, er müsse sich nicht darum kümmern. Die E._____ GmbH erhalte 2 % und sie würden die 1 % für den Kläger untereinander regeln (act. 116). Sie seien aus Kulanz auf 3 % und dann wegen des 1 % zwischen dem Kläger und D._____ auf 2 % herunter (act. 120). Es habe keine Abmachung gegeben, dass er [F._____] dem Kläger etwas gebe, sondern es habe geheissen, sie würden das untereinander machen. Nach dem Gespräch habe D._____ auf ein Auto gezeigt und [zum Kläger] gesagt: «Du kannst eigentlich gleich diesen Karren haben» (act. 117). Er sei nach Hause gegangen und habe seinem Sohn gesagt, sie würden nur 2 % erhalten und müssten in Vorleistung gehen (act. 116). Auf Vorhalt der E-Mail-Korrespondenz mit D._____ vom 20. April 2022 (Klageantwortbeilage 2) sagte F._____ aus, dort stehe eine Provision von Fr. 400'000.00. Auf die Frage, ob dort stehe, dass er korrigierend eingreife und sage, es seien 2 % vereinbart, sagte er aus, er habe auf die vorherige E-Mail gar nicht reagiert. In der Folge bestätigte er, dass er geschrieben habe, sie bekämen zusätzlich zu den Fr. 400'000.00 nochmals Fr. 300'000.00 abzüglich Steuern und dass dort nichts von 2% stehe (act. 120). Später habe es noch einmal ein Gespräch gegeben. Der Preis der Liegenschaft sei zu hoch gewesen. D._____ habe gesagt, sie könnten alles haben, was über Fr. 4'000'000.00 sei. Sie hätten dann den Preis aber ein bisschen gesenkt. Es sei auch noch ein Thema gewesen, dass die Wohnungen zuerst hätten verkauft werden müssen (act. 117). Die Provision des Klägers habe nicht zur Debatte gestanden, sondern eher, ob sie die Liegenschaft für mehr verkaufen und alles, was über Fr. 4'000'000.00 sei, als Provision haben könnten. Das hätten sie aber nicht so gemacht. Das sei unrealistisch. Sie hätten nicht zu hoch gehen wollen, um nicht im Wucher zu landen. Beim Verkauf eines einzelnen Objekts seien 2 % geschuldet gewesen. Für den Kläger hätte sich nichts geändert, wenn die Liegenschaft nur für Fr. 4'000'000.00 verkauft worden wäre, denn sie hätten einfach den Prozentsatz des Verkaufspreises ausgemacht (act. 118).

1.4.3.3.

Der Zeuge H._____ hat ausgesagt, er sei an den Sitzungen zwischen den Parteien nie dabei gewesen und wisse nicht, was vereinbart worden sei (act. 122 f.). Entgegen der Behauptung des Klägers (Klage Rz. 14) konnte H._____ die behauptete Vereinbarung zwischen den Parteien damit nicht bestätigen.

1.4.3.4.

D._____ hat ausgesagt, als der Kläger mit F._____ gekommen sei, sei es nicht um 2 %, sondern um eine Provision über die Fr. 6'500'000.00 gegangen. Sie hätten Fr. 300'000.00 oder Fr. 400'000.00 verdienen können (act. 124). Wenn der Kläger die Wohnungen vor dem Treffen mit

F._____ selbst verkauft hätte, hätte er 1 % erhalten. Dann seien die Verhandlungen zustande gekommen, wo es um viel höhere Provisionen gegangen sei. Der Kläger sei dort immer dabei gewesen und es sei nie die Rede davon gewesen, dass er zusätzlich 1 % erhalte (act. 125). Beim ersten Gespräch hätten sie 3.5 % haben wollen und er habe gesagt, das komme nicht in Frage. Mehr als 2 % würde vom Steueramt nicht akzeptiert (act. 124 f.). Dafür habe man die «Phantasieprovision» ausgehandelt. Er habe gesagt, er sei mit Fr. 6'000'000.00 zufrieden und wenn sie Fr. 6'500'000.00 erhalten, könnten sie das [Darüberliegende] abzüglich der Steuern haben (act. 126 f.). Er habe gedacht, das Minimum sei Fr. 6'000'000.00, dann gebe es 2 % und den Rest darüber könnten sie haben. Der Kläger und F._____ seien immer zu zweit gekommen, um die Provision auszuhandeln. Für ihn sei klar gewesen, dass der Kläger mit F._____ zusammen sei. Wenn es schon eine «Überprovision» gebe, sei für ihn logisch, dass die beiden das untereinander aufteilen (act. 132). Über das 1 % für den Kläger sei nur diskutiert worden, als er es selbst habe verkaufen wollen. Danach sei es nur noch um die riesige Provision und nicht um das separate Prozent gegangen (act. 133).

1.4.3.5.

Was beim Gespräch vom 12. April 2021 zwischen dem Kläger, D._____ und F._____ vereinbart worden ist, bleibt anhand dieser Aussagen sowie der eingereichten Urkunden unklar. Der Kläger und F._____ haben übereinstimmend ausgesagt, es sei eine Provision von 1 % für den Kläger und von 2 % für die E._____ GmbH vereinbart worden. Aufgrund der E-Mail-Korrespondenz zwischen D._____ und F._____ vom 20. April 2021 (Klageantwortbeilage 2 S. 2) steht jedoch fest, dass zumindest nicht nur Provisionen von 1 % und 2 % vereinbart worden sein können. So ist daraus ersichtlich, dass D._____ gegenüber F._____ «wie mündlich bereits besprochen» bestätigt hat, dass bei einem Verkaufspreis von Fr. 6'500'000.00 für das Mehrfamilienhaus und die beiden Wohnungen eine Vermittlungsprovision von Fr. 400'000.00 ausgerichtet werde. Dies würde einer Provision von über 6 % entsprechen. In seiner Antwort hat F._____ sich für die Rückbestätigung bedankt und festgehalten, dass sie «wie besprochen» zusätzlich ab einem Verkaufspreis von 6'500'000.00 die Provision abzüglich der zusätzlichen Steuern erhalten würden, also bei einem Verkaufspreis von Fr. 6'800'000.00 zusätzlich zu den Fr. 400'000.00 nochmals Fr. 300'000.00 abzüglich der Steuern des zusätzlichen Gewinns. Der Kläger hat erst auf Vorhalt der entsprechenden E-Mails von der Vereinbarung einer «Mehrbeteiligung» der E._____ GmbH anlässlich des Gesprächs vom 12. April 2021 berichtet. Gemäss den Aussagen von F._____ sind bei diesem Gespräch hingegen ausschliesslich die Provisionen von 1 % für den Kläger und von 2 % für die E._____ GmbH vereinbart worden. Auf Vorhalt der entsprechenden E-Mails bestätigte er zwar deren Inhalt bzw. dass darin keine Provision von 2 % festgehalten sei, erklärte den Widerspruch zu seinen Aussagen jedoch darauf nicht. Weiter

erweist sich auch die Aussage, dass anlässlich des zweiten gemeinsamen Gesprächs im Oktober 2021 eine Provision in Höhe des Betrags über Fr. 4'000'000.00 zwar diskutiert, jedoch nicht vereinbart worden sei, anhand der E-Mail vom 15. Oktober 2021 von F._____ an D._____ mit dem Kläger in Kopie (Klageantwortbeilage 4) nicht als zutreffend, denn darin hält F._____ in Bezug auf das Mehrfamilienhaus fest, dass das bereits Vereinbarte immer noch gelte und bei einem Verkaufspreis von Fr. 4'200'000.00 für das Mehrfamilienhaus eine Provision von Fr. 200'000.00 abzüglich angenommener Steuern von ca. Fr. 36'000'00 geschuldet sei, sie jedoch als Absicherung für D._____ Fr. 100'000.00 davon erst nach dem Verkauf der Wohnungen erhalten sollen. In der E-Mail von F._____ an D._____ vom 16. November 2021 (Klagebeilage 5) ist zwar zuletzt eine Provision von «vorab 2 %» für den Verkauf des Mehrfamilienhauses festgehalten, jedoch wird ebenfalls erwähnt, dass bei einem Verkauf des Mehrfamilienhauses und der beiden Wohnungen für mehr als Fr. 6'000'000.00 alles über diesem Betrag abzüglich der Steuern als Provision geschuldet sei. Insgesamt erscheinen die Aussagen von F._____ damit nicht schlüssig.

Die Aussagen von F._____ sind zudem unter dem Vorbehalt zu würdigen, dass dieser einerseits unbestritten (vgl. Berufung Rz. 11) mit dem Kläger befreundet ist und andererseits ein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens hat. Sämtliche Beteiligten scheinen davon ausgegangen zu sein, dass der Kläger finanziell am Verkauf der Liegenschaften beteiligt ist. Es erscheint somit möglich, dass der Kläger im Falle einer Klageabweisung einen Anspruch auf einen Teil der an die E._____ GmbH ausgerichteten Provision erhebt oder F._____ dies zumindest befürchtet. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass anlässlich der gemeinsamen Gespräche nicht nur eine Provision von 2 oder 3 %, sondern ab einem gewissen Verkaufspreis eine erheblich höhere Provision vereinbart worden ist, erscheint es naheliegend, dass der Kläger auf Seiten der E._____ GmbH in den Vertrag zwischen der Beklagten und der E._____ GmbH eingebunden war und an der Provision der E._____ GmbH hätte beteiligt werden sollen. Dafür spricht neben der Aussage von D._____, wonach hauptsächlich der Kläger die grosse Provision für die E._____ GmbH ausgehandelt habe (act. 133 f.), auch das aus den Akten ersichtliche Auftreten des Klägers gegenüber D._____ und K._____ der I._____ GmbH. So schrieb der Kläger in seiner WhatsApp-Nachricht an D._____ vom 30. September 2021, dass das Verkaufsplakat an der Fassade der Wohnung in R._____ und der Internetauftritt der Liegenschaften auf der Website der I._____ GmbH «umgehend entfernt werden müssen», weil sie nur so die gewünschte Besichtigung der Wohnung durchführen könnten, und verlangte eine «Vollzugsmeldung» bis am nächsten Tag (Klagebeilage 11). Gemäss den eigenen Ausführungen des Klägers habe er D._____ zudem eindringlich darauf hingewiesen, dass die E._____ GmbH exklusiv mit der Vermittlung der Liegenschaften betraut worden sei und ihm in Aussicht gestellt, dass die Beklagte bei einem

Scheitern der Bemühungen der E._____ GmbH aufgrund der Mandatierung der I._____ GmbH wegen Vertragsbruchs und Handeln gegen Treu und Glauben schadenersatzpflichtig werde (Klage Rz. 17). Gegenüber K._____ trat der Kläger in seinen WhatsApp-Nachrichten vom 5. Oktober 2021 sogar ausdrücklich im Namen der E._____ GmbH auf. So schickte er ihm u.a. Folgendes (Klagebeilage 12): «Ich gebe Ihnen jetzt noch bis heute um 18:00 Uhr Zeit, diese Objekte definitiv von Ihrer Website zu löschen und auch das Transparent an der Fassade endgültig zu entfernen. Morgen stehen für uns Besichtigungen mit Interessenten an. Sollten auf Grund Ihres Verhaltens ein Schaden entstehen werden wir Sie dafür vollumfänglich haftbar machen» sowie «Bitte sprechen Sie zukünftig direkt mit mir, bevor Sie ein Objekt welches wir schon im Netz haben, ebenfalls noch einstellen. Vielleicht ergibt sich ja auch einmal eine Zusammenarbeit in Zukunft. Freundliche Grüsse A._____ E._____».

1.4.4.

Insgesamt verbleiben in Bezug darauf, was der Kläger und die Beklagte vereinbart haben, sowohl Zweifel an den Aussagen des Klägers als auch an den Aussagen von F._____ und weitere Beweismittel, mit denen sich die behauptete Vereinbarung belegen liesse, liegen nicht vor. Damit bestehen ernsthafte Zweifel daran, dass die Parteien bei einem erfolgreichen Verkauf einer Liegenschaft durch die vom Kläger vermittelte Maklerin eine Provision von 1 % des Verkaufspreises für den Kläger vereinbart haben. Der Kläger hat den Beweis für die behauptete Vereinbarung damit nicht erbracht. Dementsprechend hat die Vorinstanz die Klage zu Recht abgewiesen und ist auch die Berufung des Klägers abzuweisen.

2.

Der Kläger ersucht um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege setzt voraus, dass die gesuchstellende Person nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Nach dem Ausgeführten hat sich die Berufung des Klägers von Anfang an als aussichtslos erwiesen. Sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist daher wegen Aussichtslosigkeit seiner Rechtsbegehren abzuweisen.

3.

3.1.

Die Kosten für das Berufungsverfahren sind auf Fr. 3'870.00 festzusetzen (§ 29 GebühRD i.V.m. § 11 Abs. 1 VKD i.V.m. § 7 Abs. 1; Streitwert Fr. 43'000.00) und ausgangsgemäss dem Kläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. a ZPO).

3.2.

Ausgangsgemäss ist der Kläger zu verpflichten, die Parteikosten der Beklagten für das obergerichtliche Verfahren zu ersetzen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Diese werden ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 7'750.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT; Streitwert Fr. 43'000.00), einem Abzug von 20 % für die entfallene Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT), einem Abzug von 25 % im Rechtsmittelverfahren (§ 8 AnwT) und einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 Abs. 1 AnwT) auf gerundet Fr. 4'790.00 festgesetzt. Ein Mehrwertsteuerzuschlag ist im Rahmen der Parteientschädigung nicht geschuldet, da die Beklagte für die Anwaltskosten in einem Prozess mit ihrer Unternehmertätigkeit voll vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Das Gesuch des Klägers um unentgeltliche Rechtspflege für das obergerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von Fr. 3'870.00 werden dem Kläger auferlegt.

4.

Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten für das obergerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'790.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 43'000.00**.

Aarau, 2. Juli 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

M. Stierli