

Wie im vorliegenden Entscheid können schliesslich persönliche Eigenschaften der Leistungserbringer für die Ermittlung einer verhältnismässigen Dauer des Ausschlusses entscheidend sein. Dabei spielt das Alter eine zentrale Rolle. Steht der fehlbare Leistungserbringer kurz vor dem Referenzalter, ist dies bei der Dauer zwingend zu berücksichtigen, kann doch ein vorübergehender Ausschluss *de facto* die Wirkung eines definitiven Berufsverbots haben. Wenn das Bundesgericht festhält, dass ein vorübergehender Ausschluss den Leistungserbringer nicht daran hindere, seinen Beruf als angestellter Arzt unabhängig von seinem Alter weiter auszuüben, ist immerhin darauf hinzuweisen, dass ein Spital kaum ein Interesse haben wird, eine Ärztin oder einen Arzt zu beschäftigen, die bzw. der wegen unwirtschaftlicher Behandlung oder fehlerhafter Rechnungsstellung von der Kassenpraxis ausgeschlossen worden ist.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Präzisierung der Rechtsprechung nach Art. 59 Abs. 1 lit. d KVG überzeugt und im Einklang mit der bundesgerichtlichen Stossrichtung steht; der Entscheid des Bundesgerichts ist deshalb zu begrüssen.

2. Privatrecht/Droit privé

2.7. Schuldrecht – allgemein/ Droit des obligations – en général

2.7.2. Obligationenrecht – Besonderer Teil – allgemein/Droit des obligations – Partie spéciale – en général

2.7.2.9. Auftragsrecht/Mandat

Unzulässige Doppelmäklerlei bei Vermittlungsmäklerverträgen im Immobilienbereich

Besprechung von BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025

Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung, Urteil 4A_101/2025 vom 15. August 2025, A. gegen B., ungerechtfertigte Bereicherung.



MARKUS VISCHER*

I. Sachverhalt

B. (Kläger, Beschwerdegegner, nachfolgend Verkäufer) schloss mit A. (Beklagter, Beschwerdeführer, nachfolgend Mäkler) am 10. Oktober 2019 einen Mäklervertrag über den Verkauf einer Liegenschaft in V. ab. Der Mäkler verpflichtete sich darin, sämtliche für den Verkauf notwendigen Aufwendungen inklusive Erstellung des Kaufvertrags zu erbringen. Seine Leistungen waren vom Verkäufer nach erfolgreicher Vermittlung mit 2% des Kaufpreises zu vergüten. Die Liegenschaft war zu 100% im Eigentum der C. AG, welche ihrerseits zu 100% dem Verkäufer gehörte.¹

Mit Kaufvertrag vom 4. Februar 2020 zwischen dem Verkäufer und der D. AG (nachfolgend Käuferin), vertreten durch deren einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat E., wurde vereinbart, dass die D. AG 100% der Aktien der C. AG kauft, wobei die C. AG als wesentlichen Vermögenswert die Liegenschaft in V. aufwies.²

Der Mäkler hatte bereits am 4. Juni 2018 mit E. eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach der Mäkler beim Erwerb eines Grundstücks mit einer Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises plus MwSt. zu vergüten ist.³

* MARKUS VISCHER, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt, Zürich.

¹ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt A.a.

² BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt A.b.

³ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt A.c.

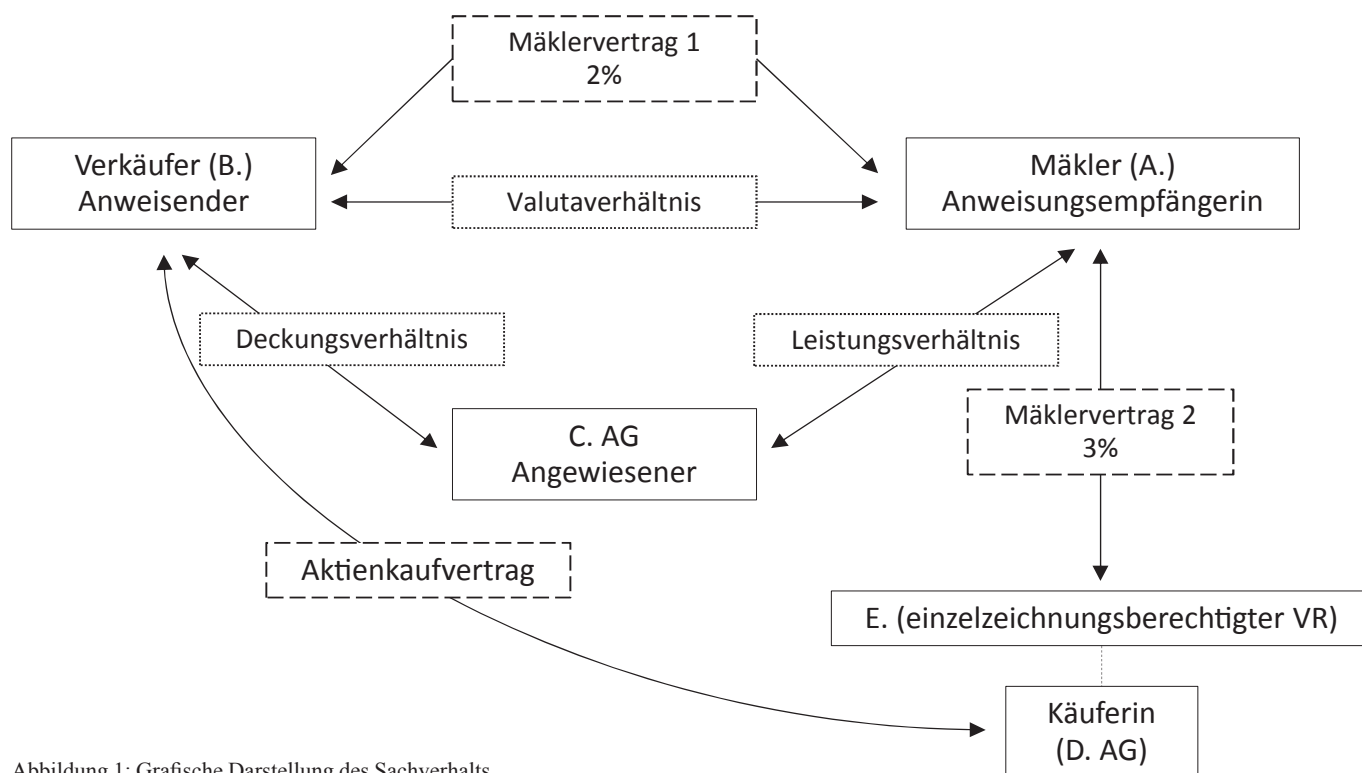


Abbildung 1: Grafische Darstellung des Sachverhalts

Aus dem bundesgerichtlichen Urteil geht nicht hervor, wer Aktionär der Käuferin (D. AG) war. Es ist aber davon auszugehen, dass E. mindestens ein massgeblicher Aktionär der Käuferin (D. AG) war, spricht doch das vorinstanzliche Urteil von «dessen <D. ____>».⁴

Der Mäkler stellte dem Verkäufer am 6. April 2020 eine Provision in der Höhe von CHF 142'164 in Rechnung (2% Provision bei einem Kaufpreis von CHF 6,6 Mio. zzgl. MwSt.). Die Rechnung wurde am 20. April 2020 bezahlt. Bereits am 25. März 2020 überwies die Käuferin dem Mäkler ebenfalls einen Betrag in der Höhe von CHF 142'164.⁵

Mit Klage vom 7. April 2022 beantragte der Verkäufer dem Bezirksgericht Meilen, der Mäkler sei zu verpflichten, dem Kläger CHF 142'164 nebst Zins zu 5% seit dem 15. November 2021 zurückzubezahlen. Das Bezirksgericht hiess mit Urteil vom 21. Dezember 2023 die Klage gut.⁶

Eine vom Mäkler gegen das Urteil des Bezirksgerichts Meilen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 21. Januar 2025 ab.⁷

Der Mäkler gelangte hierauf mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Er beantragte die Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Januar 2025 und die Abweisung der Klage des Verkäufers.⁸

Der Sachverhalt ist in Abbildung 1 grafisch dargestellt, auch in Vorwegnahme gewisser Sachverhaltselemente in den Erwägungen des hier besprochenen Urteils.⁹

II. Begründung

Das Bundesgericht hielt fest, dass der Verkäufer mit seiner Klage einen Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäss Art. 62 ff. OR im Umfang der an den Mäkler geleisteten Mäklerprovision geltend mache.¹⁰

Wer in ungerechtfertigter Bereicherung aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden sei, habe die Bereicherung gemäss Art. 62 Abs. 1 OR zurückzuerstatten.

⁴ OGer ZH, LB240005-O/U, 21.1.2025, E. III.1.

⁵ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt A.d.

⁶ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt B.a.

⁷ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt B.b.

⁸ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, Sachverhalt C.

⁹ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, E. 2.2, s.a. 2.3.

¹⁰ BGer, 4A_101/2025, 15.8.2025, E. 2.