

I. Zivilabteilung

Z1 2025 31

Oberrichter P. Huber, Abteilungspräsident
Oberrichter A. Staub
Oberrichterin F. Wiget
Gerichtsschreiber J. Merz

Urteil vom 25. August 2026 *[rechtskräftig]*

in Sachen

**A._____ AG,
Klägerin und Berufungsbeklagte,**

gegen

**B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt C._____,
Beklagte und Berufungsklägerin,**

betreffend

Forderung
(Berufung gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 12. August 2025)

Rechtsbegehren

Beklagte und Berufungsklägerin

1. Es sei der angefochtene Entscheid des Kantonsgerichts Zug (EV 2024 129) vom 12. August 2025 vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
3. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid des Kantonsgerichts Zug vom 12. August 2025 (EV 2024 129) aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens (EV 2024 129) in der Höhe von CHF 3'400.00 (vorinstanzliche Entscheidgebühr) sowie CHF 350.00 (Kosten des Schlichtungsverfahrens) seien vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung bemessen nach Streitwert (zzgl. 8,1 % MwSt.) zu bezahlen.
5. Die Kosten dieses Verfahrens seien vollumfänglich der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. 8,1 % MwSt.) zu bezahlen.

Klägerin und Berufungsbeklagte

1. Es sei die Berufung abzuweisen und der Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen.
2. Eventualiter, für den Fall der Abweisung von Antrag Ziff. 1 und der vollumfänglichen oder teilweisen Gutheissung der Berufung, sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter, für den Fall der Abweisung von Antrag Ziff. 2, sei die Klage der Klägerin und Berufungsbeklagten vollumfänglich gutzuheissen.
4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens (EV 2024 129) in der Höhe von CHF 3'400.00 (erstinstanzliche Entscheidgebühr) sowie CHF 350.00 (Kosten des Schlichtungsverfahrens) seien vollumfänglich der Berufungsklägerin aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung bemessen nach Streitwert (zzgl. 8,1 % MwSt.) zu bezahlen.
5. Die Kosten dieses Verfahrens seien vollumfänglich der Berufungsklägerin aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Berufungsbeklagten eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. 8,1 % MwSt.) zu bezahlen.

Sachverhalt

1. Die A. _____ AG (nachfolgend: Klägerin) mit Sitz in G. _____ ZH bezweckt die " _____ " (Rechts- und Steuerberatung) (vgl. act. 1a/5). H. _____ ist seit 2003 Präsident des Verwaltungsrats der Klägerin; I. _____ ist seit Juli 2023 Verwaltungsratsmitglied. Beide sind einzelzeichnungsberechtigt (vgl. act. 1a/5). J. _____ ist bzw. war im relevanten Zeitraum als Mitarbeiterin bei der Klägerin angestellt (act. 13 S. 3).
2. Am 22. April 2022 erteilte die damals im Kanton Zug wohnhafte B. _____ (nachfolgend: Beklagte) der Klägerin eine Vollmacht in der Angelegenheit "Verkauf der Liegenschaft Teil Kat.Nr. _____ (Kernzone) in der Gemeinde D. _____ " (nachfolgend: Liegenschaft; act. 13/3). Am 1. Dezember 2023 stellte die Klägerin der Beklagten zwei Rechnungen über CHF 7'269.90 (Nr. 486019) und CHF 21'562.85 (Nr. 486020; act. 1a/3-4; act. 13/6 und 11). Die Beklagte hat beide Rechnungen beanstandet und in der Folge nicht bezahlt (vgl. act. 13/13).
- 3.1 Nach Erhalt der Klagebewilligung (act. 1a/1) reichte die Klägerin mit Eingabe vom 15. August 2024 beim Kantonsgericht Zug, Einzelrichter, gegen die Beklagte eine unbegründete Klage mit folgendem Rechtsbegehren ein (act. 1):
 - "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin die Rechnung Nr. 486019 vom 1. Dezember 2023 über CHF 7'269.90 für Rechtsberatung zwischen dem 19. April 2022 bis 20. September 2023 zuzüglich Rechnung Nr. 486020 vom 1. Dezember 2023 über CHF 21'562.85 für Verkauf Liegenschaft zwischen dem 28. April 2022 bis 28. Juli 2023 zuzüglich Zins von 5 % seit dem 1. Januar 2024 zuzüglich Betreibungskosten von CHF 104.00 zu bezahlen.
 2. Es sei in der Betreibung Nr. 2024033 des Betreibungsamtes E. _____ definitive Rechtsöffnung zu erteilen für CHF 28'832.75 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Januar 2024 auf CHF 28'832.75.
 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."
- 3.2 Mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 verzichtete die Beklagte auf eine Stellungnahme gemäss Art. 245 Abs. 1 ZPO und beantragte die Ansetzung einer Hauptverhandlung (act. 10). An der Hauptverhandlung vom 10. April 2025 (act. 12) schloss sie auf Nichteintreten, eventualiter vollumfängliche Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin (act. 14). Die Klägerin hielt an ihren Anträgen fest (act. 13).
- 3.3 Mit Entscheid vom 12. August 2025 hiess der Einzelrichter am Kantonsgericht Zug die Klage vollumfänglich gut und verpflichtete die Beklagte, der Klägerin CHF 28'832.75 nebst Zins zu 5 % seit 27. Februar 2024 sowie Betreibungskosten von CHF 104.00 zu bezahlen und ihr den Kostenvorschuss von CHF 3'400.00 sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 350.00 zu ersetzen. Ausserdem beseitigte der Einzelrichter den Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. 20240433 des Betreibungsamtes E. _____ im Umfang von CHF 28'832.75 nebst Zins zu 5 % seit dem 27. Februar 2024. Der Klägerin wurde keine Parteientschädigung zugesprochen (act. 17).

4. Gegen diesen Entscheid reichte die Beklagte mit Eingabe vom 17. September 2025 beim Obergericht des Kantons Zug Berufung mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ein (act. 19). In der Berufungsantwort vom 29. Oktober 2025 stellte die Klägerin ihrerseits das eingangs erwähnte Rechtsbegehren (act. 23). Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht durchgeführt. In Ausübung ihres Replikrechts reichte die Beklagte am 6. Januar 2026 eine weitere Eingabe ein (act. 26), zu der sich die Klägerin in der Folge nicht mehr äusserte. Es wurde keine Berufungsverhandlung durchgeführt.

Erwägungen

1. Zum Berufungsverfahren ist einleitend Folgendes festzuhalten:
 - 1.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss der Berufungskläger aufzeigen, inwiefern und weshalb er den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn der Berufungskläger lediglich auf seine Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss er im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie vom Berufungsgericht einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_429/2025 vom 20. Oktober 2025 E. 5.3.1; 4A_675/2024 vom 15. August 2025 E. 2.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 2.2.4; 138 III 374 E. 4.3.1 [= Pra 2013 Nr. 4]).
 - 1.2 Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 5A_219/2025 vom 2. April 2025 E. 3.2; 5A_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; je m.w.H.).
 - 1.3 Eine Nachreichung der Begründung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist unzulässig. Selbst ein zweiter Schriftenwechsel, auf dessen Durchführung kein absoluter Anspruch besteht, gestattet nicht, die Berufungsschrift nachzubessern oder gar zu ergänzen. Dasselbe gilt erst recht für die Ausübung des sogenannten Replikrechts, bei dem es von vornherein nur darum geht, zu in die Akten des Verfahrens aufgenommenen Eingaben Stellung nehmen zu können (Urteil des Bundesgerichts 5A_7/2021 vom 2. September 2021 E. 2.2 m.w.H.).

- 1.4 Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Das bedeutet, dass das Berufungsgericht über eine uneingeschränkte Prüfungsbefugnis in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht und insbesondere auch über volle Ermessensfreiheit verfügt (Urteil des Bundesgerichts 5A_340/2021 vom 16. November 2021 E. 5.3.1 m.w.H.). Es ist jedoch nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz vorliegen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen (und hinreichend begründeten) Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_477/2024 vom 14. Juli 2025 E. 11.3; 4A_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2).
- 1.5 Der Prozess muss grundsätzlich vollständig vor der ersten Instanz geführt werden. Deshalb müssen Tatsachen bereits in den erstinstanzlichen Schriftsätzen hinreichend detailliert behauptet und dargelegt werden, um den Rahmen des Verfahrens abzustechen, eine gewisse Transparenz zu gewährleisten und insbesondere eine wirksame Anfechtung durch die Gegenpartei zu ermöglichen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_112/2023 vom 10. Juli 2023 E. 4.4.2).
- 1.5.1 Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven). Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits zuvor entstanden sind. Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. im ersten Schriftenwechsel, vorzutragen. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1 m.w.H.; Spühler, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 317 ZPO N 7 und 9 f.). Neu ist eine Tatsache auch dann, wenn die novenwillige Partei eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert bzw. substantiiert behauptet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 7.1.2 m.H.).
- 1.5.2 Die Novenschranke gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO gilt auch in Verfahren, die der beschränkten oder der sozialen Untersuchungsmaxime unterliegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 [= Pra 2019 Nr. 88]; Urteil des Bundesgerichts 5A_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 7.1.1). Daran hat sich mit der am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Revision der ZPO nichts geändert (vgl. Hilber/Reetz, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. A. 2025, Art. 317 ZPO N 14 mit Verweis auf die Botschaft ZPO 2020, S. 2772 f.).
- 1.6 Die Berufungsschrift der Beklagten genügt den vorerwähnten Anforderungen nicht durchwegs, worauf an den entsprechenden Stellen nachfolgend im Einzelnen einzugehen ist. Dasselbe gilt für die Stellungnahme vom 6. Januar 2026: Die Beklagte hat darin verschiede-

ne neue Behauptungen aufgestellt oder bereits vorgetragene Behauptungen (weiter) substantiiert (vgl. u.a. act. 29 Rz 7 und 20), allerdings ohne darzulegen, weshalb sie diese nicht bereits in der Berufungsschrift vorbringen konnte. Auf die Stellungnahme ist deshalb nicht weiter einzugehen.

Die Klägerin hat in der Berufungsantwort ebenfalls zahlreiche neue Behauptungen aufgestellt und Beweismittel eingereicht, ohne zu erläutern, weshalb dies nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren möglich war. Auch darauf ist an gegebener Stelle einzugehen.

2. Die Beklagte rügt in erster Linie, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf die Klage eingetreten. Die Klägerin sei an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 nicht ordnungsgemäss vertreten gewesen, weshalb es an der Prozessvoraussetzung einer gültigen Klagebewilligung fehle.

- 2.1 Die Vorinstanz begründete das Eintreten auf die Klage zusammengefasst wie folgt:

- 2.1.1 Gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO bestehe grundsätzlich eine Pflicht, persönlich zur Schlichtungsverhandlung zu erscheinen. Diese Pflicht gelte auch für juristische Personen. Von der persönlichen Erscheinungspflicht sehe das Gesetz jedoch Ausnahmen vor: Namentlich müsse persönlich nicht erscheinen und könne sich vertreten lassen, wer ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz habe (Art. 204 Abs. 3 lit. a ZPO). Als Vertreter einer Gesellschaft mit ausserkantonalem Sitz kämen einerseits die in Art. 68 Abs. 2 lit. a und b ZPO genannten Parteivertreter, andererseits aber auch beliebige Vertrauenspersonen in Frage. Insofern könne jede beliebige prozessfähige Person mit der Vertretung beauftragt, gestützt auf Art. 32 ff. OR bürgerlich bevollmächtigt und an die Schlichtungsverhandlung entsendet werden. Gemäss Art. 68 Abs. 3 ZPO habe sich die Vertreterin oder der Vertreter durch eine Vollmacht auszuweisen. Während der Vorentwurf zur Revision der ZPO noch die schriftliche Vollmachtserteilung vorgesehen habe, sei von diesem Erfordernis letztlich abgesehen worden, weshalb auch eine mündliche Vollmachtserteilung gültig sei. Im Zweifelsfall könne das Gericht eine schriftliche Vollmacht verlangen (act. 17 E. 1.4.1-1.4.3).

- 2.1.2 Vorliegend sei unbestritten, dass an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 nebst der Friedensrichterin einzig J._____, eine Mitarbeiterin der Klägerin, anwesend gewesen sei. Da die Klägerin ihren Sitz nicht im Kanton Zug, sondern in G._____ ZH habe, sei sie nicht verpflichtet gewesen, persönlich zur Schlichtungsverhandlung zu erscheinen. Die Klägerin habe sich mithin auch von J._____ vertreten lassen können. Die Klägerin behaupte, dass J._____ der Friedensrichterin an der Schlichtungsverhandlung eine auf sie lautende, von H._____ unterzeichnete Vollmacht datiert vom 11. Juli 2024 vorgelegt habe, was die Beklagte bestreite. Die Klägerin habe die betreffende Vollmacht nicht ins Recht gelegt. Dies schade ihr aber nicht. Denn I._____, Mitglied des Verwaltungsrats der Klägerin mit Einzelunterschrift, habe die zuständige Friedensrichterin vorgängig per E-Mail über die Vertretung der Klägerin an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 durch J._____ informiert. Zudem habe die Klägerin der Friedensrichterin unbestrittenermassen bereits vor dem E-Mail-Verkehr telefonisch angezeigt, dass sie sich durch I._____ bzw. J._____ an der Schlichtungsverhandlung vertreten lassen werde. Der Ansicht der Friedensrichterin, wonach es die Umstände nicht erfordert hätten, eine schriftliche Vollmacht zu verlangen, könne gefolgt werden. Denn wenn bereits die mündliche Vollmachtserteilung zulässig sei,

müsse erst recht auch eine per E-Mail mitgeteilte Vertretungsbefugnis zur Legitimierung genügen. Da die E-Mail unbestrittenemassen von einem Verwaltungsratsmitglied mit Einzelunterschrift stamme, der ohne Weiteres zur Ausstellung einer Vertretungsvollmacht befugt sei, habe die Friedensrichterin von der Gültigkeit der Vollmacht ausgehen dürfen, womit die Einforderung des Originals bzw. einer schriftlichen Version der Vollmacht nicht notwendig gewesen sei, zumal eine solche für die gültige Vertretung an einer Schlichtungsverhandlung ohnehin nicht erforderlich sei. Im Weiteren sei unbestritten geblieben, dass die Klägerin der Friedensrichterin die Vertretung durch J. _____ vorab auch mündlich bekannt gegeben habe, womit auch eine rechtsgenüglihe mündliche Vollmachtserteilung erfolgt sei (act. 17 E. 1.4.4 f.).

2.1.3 Im Übrigen seien selbst Prozesshandlungen eines vollmachtlosen Vertreters gültig und wirksam, wenn sie nachträglich von der vertretenen Person genehmigt worden seien. Spätestens mit der Unterzeichnung der Klage samt Einreichung der Klagebewilligung habe H. _____ bzw. die Klägerin J. _____ als Vertreterin der Klägerin an der Schlichtungsverhandlung bestätigt und damit (nachträglich) genehmigt (act. 17 E. 1.4.6).

2.2 Dem hält die Beklagte in der Berufung im Wesentlichen Folgendes entgegen:

2.2.1 Die Klägerin habe zwar behauptet, dass sich J. _____ anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 gegenüber der Friedensrichterin mit einer von H. _____ unterzeichneten Vollmacht ausgewiesen habe. Allerdings habe sie diese Behauptung nie belegt, obschon sie von der Beklagten mehrfach aufgefordert worden sei, die angebliche Vollmacht ins Recht zu legen. Dieser Umstand spreche klar dafür, dass die behauptete Vollmacht gar nie existiert habe. Mit diesem wesentlichen Argument habe sich die Vorinstanz schlicht nicht auseinandergesetzt, weshalb eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beklagten vorliege (act. 19 Rz 17). Die von der Klägerin mit der Berufungsantwort eingereichte Vollmacht sei ein unzulässiges Novum und deshalb unbeachtlich. Ausserdem sei davon auszugehen, dass dieses Beweismittel nachträglich erstellt worden sei (act. 26 Rz 14).

2.2.2 Darüber hinaus stelle die Vorinstanz den Sachverhalt falsch fest, wenn sie ausführe, die Klägerin habe der Friedensrichterin bereits vor dem E-Mail-Verkehr telefonisch angezeigt, dass sie sich durch I. _____ "bzw." J. _____ vertreten lassen werde. Damit verdrehe die Vorinstanz den Gehalt der Behauptung der Klägerin. Denn die Klägerin habe angegeben, dass sie sich durch I. _____ "und" J. _____ gemeinsam vertreten lassen werde (vgl. act. 13 Rz II.3). J. _____ sei ohne I. _____ somit nicht vertretungsberechtigt gewesen (act. 19 Rz 18).

2.2.3 Unzutreffend sei ferner die Würdigung der Vorinstanz, wonach eine mündliche Vollmacht zugunsten von J. _____ sowie eine per E-Mail mitgeteilte Vertretungsbefugnis vorgelegen habe und dies zulässig sei bzw. den Anforderungen genüge. Zwar sehe die Bestimmung von Art. 68 Abs. 3 ZPO vor, dass eine Vollmacht auch mündlich erteilt werden könne. Gerade im Zweifelsfall – wie hier, wo die ordnungsgemässe Vertretung ausdrücklich bestritten sei – sei das Gericht bzw. die Schlichtungsbehörde jedoch befugt und sogar verpflichtet, eine schriftliche Vollmacht zu verlangen. Dies gelte umso mehr, als das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten habe, dass die Schlichtungsbehörde anlässlich der Schlichtungsverhandlung möglichst rasch und gestützt auf Urkunden zu prüfen habe, ob die Voraussetzungen einer ord-

nungsgemässen Vertretung erfüllt seien. Ebenso habe das Bundesgericht klargestellt, dass ein Vertreter im Schlichtungsverfahren insbesondere auch zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt sein müsse. Gerade bei einer bloss mündlichen Ermächtigung oder bei einer formlosen Vertretungsanzeige per E-Mail sei jedoch weder ersichtlich, ob überhaupt eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliege, noch ob diese auch die erforderliche Vergleichsermächtigung umfasse. Die E-Mail der Klägerin an die zuständige Friedensrichterin vom 9. Juli 2024 enthalte nichts zum Inhalt und Tragweite der angeblichen Vollmacht. I._____ habe bloss erklärt: "Von unserer Seite wird deshalb nur J._____ erscheinen". Diese Formulierung genüge den gesetzlichen Anforderungen an eine Vertretungsvollmacht nicht. Denn eine ausdrückliche Ermächtigung zur Vertretung der Klägerin sei darin nicht ansatzweise enthalten. Darüber hinaus fehle auch die zwingende Ermächtigung der angeblichen Vertreterin zum Abschluss eines Vergleichs (act. 17 Rz 19).

2.2.4 Nicht haltbar sei schliesslich die Auffassung der Vorinstanz, wonach selbst Prozesshandlungen eines vollmachtlosen Vertreters durch nachträgliche Genehmigung wirksam werden könnten. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt einseitig und willkürlich ergänzt, denn die Klägerin habe weder die nachträgliche Genehmigung an sich noch die Tatsache behauptet, dass H._____ die Handlungen seiner Mitarbeiterin nachträglich genehmigt bzw. die Klage unterzeichnet habe. Ausserdem laufe eine solche "Konstruktion" den zwingenden Vorschriften über die ordnungsgemässe Vertretung im Schlichtungsverfahren zuwider. Gerade in einem solchen Verfahren müsse bereits zu Beginn und gestützt auf Urkunden feststehen, ob die Vertretung ordnungsgemäss und insbesondere auch zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt sei. Werde diese Prüfung auf eine nachträgliche Genehmigung verschoben, verliere die gesetzliche Anforderung einer vorgängigen und klar nachweisbaren Vollmacht ihre praktische Bedeutung. Das könne nicht die Idee des Gesetzgebers sein und öffne Tür und Tor für Missbrauch (act. 17 Rz 20).

2.3 Der Sachverhalt rund um das Schlichtungsverfahren lässt sich wie folgt rekapitulieren:

Gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Klägerin zeigte sie der zuständigen Friedensrichterin (K._____) im Rahmen eines Telefongesprächs betreffend Terminfindung an, dass I._____ und J._____ für die Klägerin an der Schlichtungsverhandlung teilnehmen würden (vgl. act. 13 Rz I.3; vgl. zur fehlenden Bestreitung: act. 19 Rz 18). Mit E-Mail vom 8. Juli 2024 informierte die Friedensrichterin I._____, dass ihr seitens der Beklagten mitgeteilt worden sei, dass diese nicht zur Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 erscheinen werde, weshalb sie (die Friedensrichterin) die Klagebewilligung vor Ort erteilen werde. Die Friedensrichterin fügte an: "Ich denke, es reicht nun, wenn Sie oder Frau J._____ kommen." Mit E-Mail vom 9. Juli 2024 bedankte sich I._____ für die Information und teilte der Friedensrichterin mit, dass von "unserer Seite deshalb nur J._____ erscheinen" werde (act. 13/1). Wie angekündigt stellte die Friedensrichterin am 11. Juli 2024 die Klagebewilligung aus. Darin hielt sie mitunter fest, dass die Beklagte nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist (act. 1a/1). Am 12. Juli 2024 erkundigte sich Rechtsanwalt C._____ bei der Friedensrichterin, wer an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen habe und ob eine Vertretungsvollmacht abgegeben worden sei. Die Friedensrichterin antwortete am 14. Juli 2024, dass ausser J._____, welche die Klagebewilligung entgegengenommen habe, keine weiteren Personen anwesend gewesen seien und eine Vollmacht "bei der Ausgangslage nicht notwendig" gewesen sei (act. 5/3).

- 2.4 Der Klägerin war es gestützt auf aArt. 204 Abs. 3 lit. a ZPO unbestrittenermassen gestattet, auf eine persönliche Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 zu verzichten und sich stattdessen vertreten zu lassen. Gemäss Art. 68 Abs. 3 ZPO hat sich die Vertretung durch eine Vollmacht auszuweisen. Diese Bestimmung gilt auch im Schlichtungsverfahren (vgl. Tenchio, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 68 ZPO N 1 und 14; Honegger, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], a.a.O., Art. 204 ZPO N 12). Die Prüfung, ob eine Partei rechtsgültig vertreten ist, obliegt der Schlichtungsbehörde. Sie hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Vollmacht gültig ist (vgl. Gloor/Umbricht Lukas, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, 3. A. 2021, Art. 204 ZPO N 11; Urteil des Bundesgerichts 4A_533/2023 vom 18. April 2024 E. 3.2 m.H.).

Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, wird in Art. 68 Abs. 3 ZPO die Schriftlichkeit der Vollmacht nicht erwähnt; dies im Gegensatz zum Vorentwurf der Expertenkommission, wo noch eine schriftliche Vollmacht verlangt wurde. Demzufolge besteht keine Formvorschrift, auch wenn eine schriftliche Vollmacht – nur schon aus Beweisgründen – die Regel darstellt. Eine Vollmacht kann demnach grundsätzlich auch mündlich oder bloss konkludent erteilt werden, beispielsweise indem eine Partei mit ihrer Vertretung an der Verhandlung erscheint und sich dort widerspruchlos von ihr vertreten lässt (Bauer/Sterchi, Berner Kommentar, 2. A. 2026, Art. 68 ZPO N 13a; Tenchio, a.a.O., Art. 68 ZPO N 14; Domej, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], a.a.O., Art. 68 ZPO N 4; Staehelin/Schweizer, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], a.a.O., Art. 68 ZPO N 27; Vischer/Hrubesch-Millauer, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A. 2025, Art. 68 ZPO N 12; Morf, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach [Hrsg.], ZPO Kommentar, 3. A. 2023, Art. 68 ZPO N 5; m.H.). Demzufolge muss – wie die Vorinstanz zutreffend erkannte – im Einzelfall auch eine E-Mail zum Nachweis der Bevollmächtigung genügen können. Dies ist vorliegend der Fall:

- 2.4.1 I. _____ ist einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrats der Klägerin (vgl. act. 1a/5 sowie BGE 139 III 293 E. 3.3, wonach im Handelsregister publizierte Tatsachen als notorisch gelten). Als solches kann er die Klägerin gültig vertreten und entsprechend auch eine Drittperson zur Vertretung der Klägerin ermächtigen (vgl. dazu Staehelin/Schweizer, a.a.O., Art. 68 ZPO N 28; Urteil des Bundesgerichts 4A_454/2018 vom 5. Juni 2019 E. 2.4). Dies bestreitet auch die Beklagte nicht. I. _____ teilte der Friedensrichterin am 9. Juli 2024 per E-Mail mit, dass J. _____ für die Klägerin an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 teilnehmen werde (vgl. vorne E. 2.3). Aufgrund dieser E-Mail durfte die Friedensrichterin an der Schlichtungsverhandlung ohne Weiteres davon ausgehen, dass die Klägerin durch J. _____ rechtsgültig vertreten ist. Wenn die Friedensrichterin unter diesen Umständen – nachdem die Beklagte der Schlichtungsverhandlung (wie angekündigt) fernblieb – dem Rechtsvertreter der Beklagten mit E-Mail vom 14. Juli 2024 mitteilte, eine [schriftliche] Vollmacht sei "nicht notwendig" gewesen (vgl. vorne E. 2.3), ist das nicht zu beanstanden. Diese Mitteilung bzw. E-Mail ändert insbesondere nichts daran, dass J. _____ effektiv bevollmächtigt war.
- 2.4.2 Auch der Verweis auf BGE 141 III 159 hilft der Beklagten nicht weiter. Der Entscheid erging in Zusammenhang mit der Frage, ob eine juristische Person die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens nach Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt, wenn sie ein faktisches Organ an der Schlichtungsverhandlung teilnehmen lässt. Das Bundesgericht hat diese Frage verneint, da die Schlichtungsbehörde die Stellung einer natürlichen Person, die sich als faktisches Organ

ausgebe, innerhalb der juristischen Person nur schwer verifizieren könne. Die Schlichtungsbehörde müsse an der Schlichtungsverhandlung möglichst rasch und gestützt auf Urkunden [wie einen Handelsregistrauszug] darüber befinden können, ob die Voraussetzungen des persönlichen Erscheinens gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt seien (a.a.O., E. 2.4). Im vorliegenden Fall musste die Klägerin weder persönlich an der Schlichtungsverhandlung erscheinen, noch entsandte sie ein faktisches Organ, noch musste die Friedensrichterin an der Verhandlung rasch über die Bevollmächtigung befinden können. Wie vorstehend dargelegt, konnte die Friedensrichterin bereits aufgrund des vor der Schlichtungsverhandlung erfolgten E-Mail-Austauschs davon ausgehen, dass J. _____ rechtsgültig bevollmächtigt ist.

2.4.3 Anzumerken bleibt, dass selbst die Beklagte anerkennt, dass eine Vollmacht auch mündlich erteilt werden kann und (so die Beklagte) nur im Zweifelsfall, wenn die ordnungsgemässe Vertretung ausdrücklich bestritten wird, die Schlichtungsbehörde eine schriftliche Vollmacht verlangen muss (vgl. act. 19 Rz 19). Dass die Beklagte die ordnungsgemässe Vertretung der Klägerin bereits vor der Schlichtungsverhandlung gegenüber der Friedensrichterin bestritten hat, ist weder behauptet noch bewiesen.

2.5 Im Übrigen dient das Schlichtungsverfahren dem Versuch, die Parteien in formloser Verhandlung zu versöhnen. Dazu sollen diejenigen Personen zu einer Aussprache zusammengebracht werden, die sich miteinander im Streit befinden und die über den Streitgegenstand verfügen können (vgl. BGE 149 III 12 E. 3.1.1.1; 140 III 70 E. 4.3; 141 III 159 E. 2.5; je m.H.). Diesem Zweck konnte die Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 offenkundig von vornherein nicht gerecht werden, nachdem die Beklagte bereits im Vorfeld erklärt hatte, an der Verhandlung nicht teilzunehmen (vgl. BGE 146 III 185 E. 4.4.3; Staehelin, in: Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 4. A. 2024, § 20 N 24). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hatte die Klägerin zwar gleichwohl an der Schlichtungsverhandlung teilzunehmen bzw. sich vertreten zu lassen (vgl. BGE 146 III 185 E. 4.4.3). Rechtsmissbräuchlich und damit nicht schützenswert ist es indes, wenn die Beklagte – nachdem sie die Sinn- bzw. Zwecklosigkeit der Schlichtungsverhandlung durch ihr Fernbleiben verursacht hat – nun einwendet, J. _____ sei nicht zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt gewesen (vgl. auch Carr, Stolpersteine im Schlichtungsverfahren, ZZZ 64/2023 S. 342 ff., S. 347 m.H.). In diesem Kontext ist anzufügen, dass sich die Klägerin ursprünglich von einem einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratsmitglied, mithin einem Organ, und J. _____ "vertreten" lassen wollte. Davon ist sie erst – und überdies auf ausdrücklichen Hinweis der Friedensrichterin (vgl. deren E-Mail vom 8. Juli 2024) – abgewichen, als offenbar wurde, dass die Schlichtungsverhandlung aufgrund der Säumnis der Beklagten zu einem Leerlauf verkommen würde (vgl. vorne E. 2.3).

2.6 Die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, ist unbegründet. Es ist nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt (statt vieler: BGE 142 III 433 E. 4.3.2). Die Vorinstanz legte einlässlich dar, weshalb sie J. _____ als hinreichend bevollmächtigt erachtete (E-Mail von I. _____ an die Friedensrichterin) und weshalb es der Klägerin nicht schadet, dass sie die Vollmacht, welche der Friedensrichterin vorgelegt worden sein soll, im vorinstanzlichen Verfahren nicht einreichte (vgl. vorne E. 2.1.2).

- 2.7 Schliesslich wendet sich die Beklagte auch gegen die Eventualbegründung der Vorinstanz, wonach H._____ die Vertretung durch J._____ mittels Unterzeichnung der Klage (nachträglich) genehmigt habe (vgl. vorne E. 2.2.4). Da erstellt ist, dass J._____ an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Juli 2024 hinreichend bevollmächtigt war (vgl. vorne E. 2.4 f.), muss darauf nicht eingegangen werden. Der Ordnung halber ist lediglich festzuhalten, dass die Behauptung der Beklagten, die Klägerin habe weder die nachträgliche Genehmigung noch die Unterzeichnung der Klage durch H._____ geltend gemacht, aktenwidrig ist (vgl. den Parteivortrag der Klägerin: act. 13 Rz I.5).
- 2.8 Die Vorinstanz ist mithin zu Recht auf die Klage vom 15. August 2024 eingetreten.
3. In der Sache erachtete es die Vorinstanz als erstellt, dass die Beklagte die Klägerin mit dem Verkauf der Liegenschaft sowie damit zusammenhängenden Beratungsdienstleistungen beauftragte und sich die Beklagte verpflichtete, die Klägerin nach Aufwand zu deren Stundenansätzen zu entschädigen (vgl. act. 17 E. 4.3).
- 3.1 Dies begründete die Vorinstanz zusammengefasst wie folgt:
- 3.1.1 Ein schriftlicher Vertrag liege nicht vor. Zum Beleg des Vertragsschlusses lege die Klägerin namentlich die Vollmacht vom 22. April 2022 (act. 13/3) sowie einen E-Mail-Verkehr mit der Beklagten (act. 13/4) ins Recht. Die erste E-Mail vom 22. April 2022 von H._____ an die Beklagte habe den Betreff "Unterlagen für den Verkauf." H._____ habe sich in dieser E-Mail auf eine gleichentags zwischen ihm und der Beklagten stattgefundene Besprechung bezogen und der Beklagten eine Liste von Unterlagen, welche die Klägerin für "den Verkauf" benötige, geschickt. Zugleich habe H._____ der Beklagten eine Vollmacht betreffend den "Verkauf der Liegenschaft Teil Kat.Nr. _____ (Kernzone) in der Gemeinde D. _____" gesendet. Die Beklagte habe diese Vollmacht unbestrittenermassen am 22. April 2022 datiert und unterzeichnet (act. 13/3). Demnach habe die Beklagte die Klägerin insbesondere bevollmächtigt, gegenüber Banken, Behörden und Privatpersonen Auskünfte einzuholen und Akten einzusehen. In der Vollmacht werde zudem festgehalten, dass sich die Vollmachtgeberin bzw. die Klägerin verpflichte, dem Bevollmächtigten sämtliche [Arbeiten und Auslagen] gemäss der Honorarordnung der Schweizerischen Treuhand- und Revisionskammer zu entschädigen (act. 17 E. 4.1.1).

Am 23. April 2022 habe die Beklagte per E-Mail geantwortet, dass sie in den nächsten Tagen die Unterlagen zusammensuchen werde. Zudem habe sie sich über die anstehenden Kosten erkundigt. Dazu habe H._____ in seiner Antwort-E-Mail vom 23. April 2022 Folgendes festgehalten: "Wie besprochen werden wir nach Aufwand abrechnen. Meine Leistungen zu 250.00/h, Sachbearbeiter Liegenschaften zu 150.00/h und Sekretariat zu 120.00/h alles exkl. MWSt. D.h. verrechnet wird nur der Aufwand, den wir effektiv haben. Das Honorar wird erst geschuldet, wenn die Liegenschaft verkauft ist, sofern der Auftrag nicht vorher erlischt, bspw. wenn Sie sich anders entscheiden würden und die Liegenschaft nicht mehr verkaufen wollen etc. Für den Verkauf werden wir den Grundstücksteil, der in der Kernzone liegt, vom Bäuerlichen Bodenrecht freistellen lassen. In der Regel betragen die Kosten zwischen CHF 10'000.00 - 20'000.00 (sofern Sie den Hauptteil des Zeigens der Liegenschaft übernehmen können). Auf jeden Fall sind wir wesentlich günstiger als ein herkömmlicher Makler,

der zu allem keine Ahnung von Landwirtschaft und der Problematik des Schutzeintrages und der Weilerzone hat" (act. 17 E. 4.1.2).

Darauf habe die Beklagte am 25. April 2022 geantwortet und H._____ informiert, dass sie die angefragten Unterlagen per Wetransfer zustellen werde. Weiter habe sie festgehalten, dass sie vorerst nicht wolle, dass ihre Privatadresse bekannt werde. Zudem habe sie H._____ mit weiteren Informationen zur Liegenschaft beliefert (act. 17 E. 4.1.3).

- 3.1.2 Wie die Beklagte selbst einräume, hätten sich die Parteien im E-Mail-Verkehr über die Bedingungen einer Zusammenarbeit in Bezug auf den Verkauf der Liegenschaft ausgetauscht. Hinsichtlich des Vertragsinhalts habe H._____ in der E-Mail vom 23. April 2022 festgehalten, dass die in der Kernzone liegenden Grundstücksteile vom bäuerlichen Bodenrecht freigestellt werden müssten. Auch habe er ausgeführt, dass ein "herkömmlicher Makler" keine Ahnung von Landwirtschaft und der Problematik des Schutzeintrages und der Weilerzone habe. Daraus sei ersichtlich (so die Vorinstanz), dass die Beklagte H._____ bereits im Rahmen eines Gesprächs relativ detailliert über die zu verkaufende Liegenschaft und ihre Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem Verkauf informiert habe. Dies spreche für die Absicht der Beklagten, die Klägerin mit dem Verkauf der Liegenschaft und damit zusammenhängenden Beratungsdienstleistungen zu beauftragen.

Insbesondere aufgrund der von H._____ vorgenommenen Abgrenzung zu einem "herkömmlichen Makler" habe die Beklagte wissen müssen, so die Vorinstanz weiter, dass es sich bei den Dienstleistungen der Klägerin, namentlich die Freistellung eines Grundstücksteils aus dem bäuerlichen Bodenrecht oder die Arbeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuer – zu welchen die Beklagte ausdrücklich aufgefordert habe –, gerade nicht nur um typische Maklerarbeiten gehandelt habe. Zudem habe der Beklagten bewusst sein müssen, dass in diesem Kontext auch Beratungsdienstleistungen anfallen würden, habe die Klägerin doch nicht eigenmächtig über das Schicksal der Liegenschaft entscheiden können. Dass sich die Parteien über den genauen Umfang der vom Beauftragten übernommenen Geschäfte oder Dienste nicht im Detail geeinigt hätten, hindere den Vertragsschluss nicht. Dass neben dem Verkauf auch Beratungsdienstleistungen vereinbart worden seien, ergebe sich hinreichend klar aus dem eingereichten E-Mail-Verkehr (act. 13/4; vgl. act. 17 E. 4.1.4).

- 3.1.3 Der Beklagten sei zwar zuzustimmen, dass die Unterzeichnung der Vollmacht am 22. April 2022 vor der Mitteilung der Stundenansätze am Folgetag erfolgt sei. Allerdings habe die Beklagte der Klägerin durch Unterzeichnung der Vollmacht vom 22. April 2022 und die E-Mails vom 25. April 2022 zumindest konkludent zu verstehen gegeben, dass die Klägerin nach den genannten Bedingungen für sie tätig werden könne. Wäre die Beklagte namentlich mit dem Honorar der Klägerin nicht einverstanden gewesen (so die Vorinstanz), hätte sie intervenieren müssen. Entgegen den Bestreitungen der Beklagten sei gestützt auf die Akten belegt, dass die bevollmächtigte Klägerin für die Beklagte anschliessend tätig geworden sei und mit der Beklagten im Austausch gestanden habe. Namentlich sei belegt, dass die Beklagte die Klägerin mit Informationen beliefert bzw. weitere Unterlagen eingereicht habe (vgl. act. 13/12, E-Mail vom 23. Mai 2023). Die Beklagte behaupte auch nicht – und es fänden sich auch in den Akten keine Hinweise dazu –, dass sie den Tätigkeiten der Klägerin jemals widersprochen habe. Hinzu komme, dass die Klägerin für eine Vielzahl der von ihr ausgeführten Arbeiten auf die Mitwirkung der Beklagten angewiesen gewesen sei. Ohne die von der Beklagten zur Verfügung gestellten, für den Verkauf benötigten Unterlagen hätte die

Klägerin nicht mit ihren Arbeiten beginnen können. Zudem hätte sie beispielsweise die Unterlagen für die Grundstückgewinnsteuer nicht zusammenstellen können, ohne entsprechende Informationen der Beklagten erhalten zu haben (vgl. act. 13/12, E-Mail von I. _____ vom 24. Mai 2023). Die Beklagte habe die Leistungen der Klägerin damit unwidersprochen entgegengenommen.

Schliesslich habe die Beklagte der Klägerin den Vertragsschluss selbst bestätigt, als sie nach Abschluss der Arbeiten mit E-Mail vom 18. Oktober 2023 ausgeführt habe: "Wir haben uns gemäss der E-Mail vom 23. April 2023 [recte: 2022] auf eine Abrechnung der Aufwendungen betreffend den Verkauf der Liegenschaft nach effektivem Aufwand zu den vereinbarten Stundensätzen und einem Kostendach von CHF 10'000.00 bis CHF 20'000.00 geeinigt" (vgl. act. 13/13). Damit habe die Beklagte ausdrücklich auf den damaligen E-Mail-Verkehr mit der Klägerin Bezug genommen und die Einigung der Parteien bestätigt. Ihre nachträgliche Beanstandung habe lediglich die Überschreitung des behaupteten Kostendachs und den Detailgrad der Abrechnung betroffen (act. 17 E. 4.1.5).

3.1.4 Mit der E-Mail vom 25. April 2022 habe die Beklagte die Stundenansätze durch konkludentes Handeln akzeptiert und sich damit zur Bezahlung des entsprechenden Honorars verpflichtet. Die Abrechnung nach Aufwand habe die Beklagte zudem auch nachträglich mit der vorgenannten E-Mail vom 18. Oktober 2023 ausdrücklich bestätigt (act. 17 E. 4.1.6). In dieser E-Mail habe sie [zwar] angedeutet, es sei ein Kostendach von CHF 20'000.00 vereinbart worden. Eine entsprechende Eventualbegründung sei an der Hauptverhandlung vom 10. April 2025 jedoch nicht erfolgt. Für diese Behauptung wäre die Beklagte (so die Vorinstanz) behauptungs- und beweissbelastet. Im Übrigen habe die Klägerin in der E-Mail vom 23. April 2022 lediglich ausgeführt, dass die Kosten "in der Regel [...] zwischen CHF 10'000.00 - 20'000.00 [betragen] (sofern Sie den Hauptteil des Zeigens der Liegenschaft übernehmen können)". Von der Vereinbarung eines verbindlichen Kostendachs könne mithin nicht die Rede sein, weshalb die Vergütung nach Aufwand geschuldet sei (act. 17 E. 4.4).

3.2 Auf diese einlässlichen und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann ebenso verwiesen werden wie auf deren allgemeine Ausführungen zum Zustandekommen eines Auftrags, zur Vertragsauslegung und zur Beweislast (vgl. act. 17 E. 4; zur Zulässigkeit eines solchen Verweises vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_229/2024 vom 25. Juli 2024 E. 4.2). Was die Beklagte dagegen vorbringt, genügt den Anforderungen an eine Berufung offensichtlich nicht:

3.2.1 Die Beklagte erklärt zwar, dass sie an der Bestreitung des Zustandekommens eines Vertrags betreffend die Verkaufsbemühungen im Berufungsverfahren nicht mehr festhalte. Hingegen bestreite sie nach wie vor, dass die von der Klägerin bloss behaupteten, aber nicht substantiierten Vertragsbestimmungen in dieser Form tatsächlich vereinbart worden seien; dabei gehe es um "die genaue Umschreibung des jeweiligen Auftrags, die konkret zu erbringenden Dienstleistungen, die Entgeltlichkeit der Aufträge und bei deren Bejahung die Vereinbarung der entsprechenden Konditionen [...] eines möglichen Honorars." Bestritten bleibe zudem das Zustandekommen eines Vertrags betreffend rechtliche Beratung im Zusammenhang mit dem Verkaufsgeschäft. Auch die von der Beklagten unterzeichnete Vollmacht enthalte keine Hinweise darauf, dass sie neben der Maklertätigkeit auch juristische Dienstleistungen bestellt habe. Die Vorinstanz ver falle offensichtlich in Willkür (act. 19 Rz 10).

Diese Rügen lassen keine argumentative Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz erkennen. Bereits deshalb ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 und 1.2). Davon abgesehen wären die Rügen auch unbegründet. Die Vorinstanz legte einlässlich dar, weshalb sie auch die Vereinbarung von juristischen Beratungsdienstleistungen ("namentlich die Freistellung eines Grundstücksteils aus dem bürgerlichen Bodenrecht oder die Arbeiten im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer") als bewiesen erachtete. Sie verwies dazu auf den E-Mail-Verkehr der Parteien und den Umstand, dass die Beklagte die Leistungen der Klägerin vorbehaltlos entgegennahm (vgl. vorne E. 3.1.2 f.). Die Beklagte geht sodann fehl, wenn sie meint, dass die Vorinstanz von zwei separaten Verträgen bzw. Aufträgen (einem Maklervertrag und einem Vertrag betreffend Beratungsdienstleistungen) ausgegangen sei. Die Vorinstanz nahm ein Auftragsverhältnis an, das beide Aspekte abdeckt (vgl. bspw. ausdrücklich act. 17 E. 5: "aus dem genannten Vertrag"), was nicht zu beanstanden ist.

3.2.2 Die Beklagte moniert weiter, die Parteien hätten sich nicht über die konkrete Höhe der Vergütung geeinigt. Die von der Klägerin vorgeschlagenen Konditionen betreffend einen möglichen Stundensatz von CHF 250.00 für H._____, CHF 150.00 für einen "Sachbearbeiter Liegenschaften" und CHF 120.00 für das Sekretariat (zzgl. MWST) seien von ihr zu keinem Zeitpunkt (auch nicht stillschweigend) akzeptiert worden. Ausserdem habe die Klägerin ein "ungefähres Kostendach" vorgegeben (vgl. act. 19 Rz 11). Diese Vorbringen sind rein appellatorisch. Die Beklagte setzt sich wiederum nicht ansatzweise mit den (zutreffenden) Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Auf die Berufung ist auch diesbezüglich nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 und 1.2).

4. Anschliessend prüfte die Vorinstanz, ob die Beklagte der Klägerin ein Honorar schuldet bzw. ob die Beklagte die streitgegenständlichen Rechnungen zu bezahlen hat.

4.1 Die Vorinstanz bejahte dies, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

4.1.1 Die Klägerin habe ihre Leistungen an der Hauptverhandlung behauptet (act. 13 Rz 12 und 15 sowie 19 und 21) und hierzu die beiden Rechnungen 58483/R286019 und 58483/R286020 ins Recht gelegt. Die [an der Hauptverhandlung] behaupteten Leistungen seien mit den in Rechnung gestellten Leistungen identisch. Die detaillierten Abrechnungen zu den beiden Rechnungen seien der Beklagten am 18. Oktober 2023 zugestellt worden. Die Rechnungsdetails, die den Rechnungen beigelegt gewesen seien, würden die erbrachten Bemühungen nach Datum, Art der Tätigkeit (z.B. am 22. April 2022 "Vorbereitung und anschliessend Besprechung mit Frau B._____; Instruktion Mandatsleiter Liegenschaften") und Stunden- aufwand ausweisen. Es sei zudem klar ersichtlich, welcher Mitarbeiter jeweils mit welchem Stundenansatz tätig geworden sei (z.B. am 22. April 2022 "AZ", d.h. H._____.). Der Detailgrad der beiden Rechnungen 58483/R286019 und 58483/R286020 bzw. der behaupteten Leistungen lasse es ohne Weiteres zu, die behaupteten Leistungen namentlich auf Angemessenheit und Erforderlichkeit bzw. Vertragsgemässheit hin zu überprüfen (act. 17 E. 5.3.2).

4.1.2 Nach allgemeiner Beweislastverteilung habe zur Begründung der eingeklagten Summe grundsätzlich der Beauftragte die erbrachten Leistungen zu beweisen (Art. 8 ZGB). Wenn hingegen der Auftraggeber geltend mache, der Beauftragte habe infolge Nicht- oder Schlech-

terfüllung keinen Honoraranspruch, habe er dies substantiiert zu behaupten und im Bestreitungsfall zu beweisen, sofern er die Annahme der Leistung nicht verweigert habe. Werde gegen die erbrachte Dienstleistung nicht unverzüglich nach deren Vollendung, spätestens im Zeitpunkt, in welchem der Beauftragte über sein Honorar abrechne, fehlende Vertragskonformität eingewendet, greife der Anschein der "Annahme" und Übernahme der Auftraggeber mit seinem Schweigen die Last des Beweises (act. 17 E. 5.3.3).

- 4.1.3 Vorliegend stelle sich die Beklagte auf den Standpunkt, dass die von der Klägerin behaupteten Leistungen weder nachgewiesen noch notwendig oder angemessen gewesen seien. Somit rüge sie eine Nicht- bzw. Schlechterfüllung der Klägerin, die einem Vergütungsanspruch entgegenstehe. Diesen Standpunkt habe die Beklagte gegenüber der Klägerin jedoch erstmals an der Hauptverhandlung vom 10. April 2025 im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eingenommen. Zwar fänden sich Hinweise darauf, dass die Beklagte namentlich gegenüber der Friedensrichterin gerügt habe, es habe keine "saubere Abrechnung" vorgelegen. Auch habe die Beklagte der Klägerin mit ihrer E-Mail vom 18. Oktober 2023 angezeigt, dass die ihr dannzumal zugestellten Rechnungen zu wenig detailliert seien und die verrechneten Stundenansätze in den Rechnungen nicht transparent ausgewiesen würden, weshalb der geltend gemachte Aufwand nicht auf dessen Notwendigkeit sowie Angemessenheit hin überprüft werden könne. Daraufhin habe die Beklagte jedoch am 18. Oktober 2023 von der Klägerin die detaillierte Abrechnung zu den beiden gestellten Rechnungen erhalten. Aus den Akten ergebe sich kein Hinweis darauf und die Beklagte behaupte denn auch nicht, dass sie im Zeitraum zwischen der Zustellung der Rechnungen und der Mandatsniederlegung oder unmittelbar danach die darin aufgeführten Leistungen gegenüber der Klägerin – und nicht gegenüber anderen Beteiligten – im Bestand oder in der Qualität beanstandet habe. Indem die Beklagte eine sofortige Beanstandung versäumt habe, habe sie den Vorteil des gegnerischen Erfüllungsbeweises verwirkt und trage sie im vorliegenden Verfahren denjenigen der Leistungsstörung (Nicht- oder Schlechterfüllung). Die Beklagte bestreite indes lediglich pauschal, dass die Klägerin die in Rechnung gestellten Dienstleistungen überhaupt vorgenommen habe und diese im Sinne eines sorgfältigen Tätigwerdens angemessen und notwendig gewesen seien, ohne auf die einzelnen, von der Klägerin behaupteten Leistungen einzugehen. Der Detailgrad der beiden Rechnungen 58483/R286019 und 58483/R286020 sowie die an der Hauptverhandlung behaupteten Leistungen würden es ohne Weiteres zulassen, dass die Beklagte die Leistungen der Klägerin habe überprüfen können. Andererseits sei anhand der eingereichten Belege – namentlich der Rechnung des Vermessungswerks der Gemeinde D._____, der Übersicht der Besichtigungen, der Rechnung für das Inserat bei Homegate sowie der Rechnung der L._____ – nachgewiesen, dass die Klägerin diverse Dienstleistungen für die Beklagte ausgeführt habe. Da sich diese auf ein pauschales Bestreiten beschränke, gelinge ihr der Beweis der Nicht- bzw. Schlechterfüllung von vornherein nicht. Es fehle vorliegend sowohl an (substantiierten) Behauptungen zur Nicht- und Schlechterfüllung als auch an relevanten Beweisofferten (act. 17 E. 5.3.4). Demzufolge sei die Klage vollumfänglich gutzuheissen (act. 17 E. 5.4).
- 4.2 Die Beklagte macht einleitend geltend, die Vorinstanz habe gegen Art. 247 Abs. 1 ZPO verstossen, indem sie die Klägerin in Bezug auf die fehlerhafte Vertretung vor der Schlichtungsbehörde wie auch im Zusammenhang mit der ungenügenden Substanziierung "schütze", obschon die Klägerin keine juristische Laiin sei (act. 19 Rz 22, 28).

Diese Rüge ist zu pauschal, als dass darauf weiter eingegangen werden müsste. Es hätte der Beklagten obliegen, in der Berufung konkret aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz Art. 247 Abs. 1 ZPO falsch angewendet haben soll. Anzufügen ist lediglich, dass das Ausmass der richterlichen Hilfestellung mitunter davon abhängt, ob Anwälte am Verfahren beteiligt sind. Ist nur eine Partei anwaltlich vertreten, kann dies zu einem Machtgefälle zwischen den Prozessparteien führen, das durch verstärkte richterliche Mitwirkung auszugleichen ist (Mazan, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 247 ZPO N 19; Killias/Lienhard, Berner Kommentar, a.a.O., Art. 247 ZPO N 17). Die Klägerin ist – im Gegensatz zur Beklagten – im vorliegenden Verfahren nicht anwaltlich vertreten. Zwar bietet sie Rechtsberatungen an und verfügt H. _____ über ein Notariatspatent; die Vertretung von Parteien vor (Zivil-)Gerichten gehört jedoch nicht zum Tätigkeitsgebiet der Klägerin (vgl. vorne SV Ziff. 1). Unter diesen Umständen kann die Klägerin zwar nicht als eigentliche Laiin betrachtet werden; mit einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt, der zur Vertretung von Parteien vor Gerichtsbehörden befugt ist, kann sie aber offenkundig nicht gleichgesetzt werden. Dass die Ehefrau von H. _____, die gemäss Angaben der Beklagten praktizierende Anwältin ist (act. 14 Rz 8), die Klägerin im vorliegenden Verfahren beraten hätte, hat die Beklagte im Übrigen nicht behauptet.

4.3 Im Weiteren wendet die Beklagte zusammengefasst Folgendes ein:

- 4.3.1 Die Vorinstanz habe das Recht (Art. 55 ZPO) unrichtig angewendet, weil sie auf unzureichend substantiierte Behauptungen der Klägerin abgestellt habe. Gemäss der Rechtsprechung könne sich die Klägerin grundsätzlich nicht darauf beschränken, die streitgegenständlichen Rechnungen lediglich in ihr Plädoyer zu übernehmen und die Rechnungspositionen zu verlesen (wobei diese Positionen an der Hauptverhandlung noch nicht einmal verlesen worden seien und deshalb als nicht behauptet zu gelten hätten). Aus den Rechnungen sei weder ersichtlich, welche konkreten Leistungen wann, in welchem Umfang und von wem erbracht worden sein sollten, noch wie diese Leistungen rechtlich zu qualifizieren wären und weshalb daraus eine Forderung der Klägerin gegen die Beklagte resultieren solle. Zudem sei das Zustandekommen des Vertrags gar nicht erst behauptet worden. Der Tatsachenvortrag der Klägerin sei in allgemeinen Behauptungen stecken geblieben, ohne konkrete Einzeltatsachen wie Zeitpunkte, Beträge, Beteiligte oder Dokumente zu nennen. Die Klägerin habe lediglich tabellarische Stundenaufstellungen mit Stichworten und Angaben zu Datum und Anzahl der angeblich geleisteten Stunden vorgelegt. Welche konkreten Arbeiten in diesem Zeitraum erbracht worden sein sollten, werde nicht nachvollziehbar dargelegt. Auch ein Beweis dafür, dass diese Arbeiten tatsächlich ausgeführt worden seien, werde in keinem einzigen Fall erbracht. Wenn schon das Erbringen der Dienstleistung bestritten sei und nicht bewiesen werden könne, wie solle denn anschliessend über die Notwendigkeit der besagten Aufwendungen befunden werden? Eine sachgerechte Kontrolle der behaupteten Tätigkeiten sei der Beklagten verwehrt gewesen. Nach der ausdrücklichen Bestreitung durch die Beklagte wäre die Klägerin zwingend gehalten gewesen, im Detail zu den einzelnen Aufwandpositionen Stellung zu beziehen und konkrete Ausführungen zu machen, was sie allerdings unterlassen habe. Ohne weitere Konkretisierungen durch die Klägerin habe die Beklagte auch die Notwendigkeit, Angemessenheit und Mandatsbezogenheit der geltend gemachten Aufwendungen nicht überprüfen können. Aufgrund dieser fehlenden Konkretisierung sei es der Beklagten erschwert gewesen, im Detail auf einzelne Behauptungen einzugehen. Ein substantiiertes Bestreiten sei nur eingeschränkt möglich gewesen. Gleichwohl habe sie die Ausführungen der

Klägerin unter ausdrücklichem Hinweis auf den Beweis der Ausführung der Leistung, der Notwendigkeit und der Angemessenheit bestritten. Demzufolge sei die Klage mangels hinreichender Substanziierung abzuweisen (act. 19 Rz 23-29).

4.3.2 Weiter ziehe die Vorinstanz aus dem Einwand der Beklagten, die behaupteten Leistungen seien weder nachgewiesen noch notwendig oder angemessen, die falschen Schlüsse. Damit habe die Beklagte "(noch) nicht" behauptet, dass in Bezug auf den geltend gemachten Vergütungsanspruch eine Nicht- bzw. Schlechterfüllung vorliege. Soweit seien die Parteien mangels substanziierter Behauptungen durch die Klägerin gar nicht gekommen. Die ungenügende Substanziierung habe die Beklagte ab dem 18. Oktober 2023 beanstandet. Zur Schlechterfüllung habe sie sich im vorliegenden Verfahren nicht geäußert, "während die Nichterfüllung bzw. das Beanstanden des Nachweises der geltend gemachten Leistungen nachweislich erfolgt" sei (act. 19 Rz 30). Die Vorinstanz habe das Recht falsch angewendet, weil sie die Ausführungen der Beklagten als Rüge der Nicht- bzw. Schlechterfüllung qualifiziert habe, obschon es sich um "Substanziierungshinweise" gehandelt habe (act. 19 Rz 32). Die vorinstanzliche Würdigung, wonach die Beklagte "lediglich pauschal" bestritten habe, verkenne, dass die Beurteilung einer allfälligen Nicht- oder Schlechterfüllung zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht habe erfolgen können. Dazu habe es an substanzierten Behauptungen seitens der Klägerin gemangelt (act. 19 Rz 31). Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass die von der Vorinstanz zitierte Rechtsprechung lediglich auf die Behauptung einer Schlechterfüllung zugeschnitten sei. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass ein Auftragnehmer sich mit einer Beweislastumkehr konfrontiert sehen müsse, wenn er nach Erhalt der jeweiligen Rechnung die Erbringung der besagten Aufwendungen nicht direkt bestreite. Der guten Ordnung halber sei angemerkt, dass die Beklagte im Anschluss an den Erhalt der Rechnungen umgehend selbst (am 18. Oktober 2023) und schliesslich durch ihren Rechtsvertreter (am 29. November 2023) bei der Klägerin opponiert und die nicht korrekten Rechnungen mangels einer Prüfbarkeit des Aufwands, der Notwendigkeit und der Angemessenheit der angeblichen Leistungen zurückgewiesen habe (act. 19 Rz 33).

4.4 Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob die Vorinstanz Art. 55 ZPO korrekt angewendet hat.

4.4.1 Gilt – wie vorliegend – der Verhandlungsgrundsatz, so haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei im Voraus zu entkräften. Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert, so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (vgl. statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 4A_360/2025 vom 19. Januar 2026 E. 3.1.1-3.1.2 m.H.).

Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird. Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substantiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat. Dagegen ist die beweisbefreite Partei grundsätzlich nicht gehalten darzutun, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (vgl. statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 4A_360/2025 vom 19. Januar 2026 E. 3.1.2 m.H.).

- 4.4.2 Aus Art. 400 Abs. 1 OR wird abgeleitet, dass der Beauftragte bei der Rechnungsstellung nach Zeitaufwand Angaben über die erbrachten Bemühungen machen muss. Die erbrachten Leistungen müssen so detailliert umschrieben sein, dass sie überprüfbar sind. Dem Gericht steht hinsichtlich der Anforderungen an die Detaillierung einer Rechnung ein Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_341/2025 vom 10. Februar 2026 E. 3.1.2; 4A_10/2020 vom 12. Mai 2020 E. 6; 4A_238/2016 vom 26. Juli 2016 E. 2.2.2; 4A_147/2014 vom 19. November 2014 E. 5.2.1; je m.H.; vgl. auch act. 17 E. 5.3.1). Die (prozessuale) Substanziierungslast des Beauftragten geht grundsätzlich nicht weiter als seine (materiellrechtliche) Pflicht zur Rechenschaftsablegung gemäss Art. 400 Abs. 1 OR (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_341/2025 vom 10. Februar 2026 E. 3.3.2).

Im Rahmen der Überprüfung der materiellen Rechnungslegungspflicht erachtete das Bundesgericht die Beurteilung des kantonalen Gerichts, welches Tätigkeitsrapporte mit Angabe des Datums, der geleisteten Arbeiten in Stichworten und des jeweiligen Zeitaufwands als genügend einstufte, obwohl die Rapporte keine Aufteilung nach einzelnen Tätigkeiten (in einem umfassenden Mandat) enthielten, als nicht willkürlich, da sie eine gewisse Überprüfung der geleisteten Arbeit ermöglichten (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 4A_10/2020 vom 12. Mai 2020 E. 6 mit Verweis auf 4P.28/1996 vom 1. Juli 1997 E. 4b/bb). Im Sinne dieser Grundsätze erachtete das Bundesgericht sodann eine Rechnung als ausreichend substantiiert, die das Führen von Telefonaten sowie den Empfang, das Studium und das Verfassen von verschiedenen Schreiben in einem bestimmten Zeitraum sowie die Barauslagen angab, wobei die einzelnen Arbeiten durch Angabe des Datums, der Art der Tätigkeit (z.B. Telefonat), der Dauer und der Adressaten (z.B. Telefon mit welcher Person) umschrieben wurden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_10/2020 vom 12. Mai 2020 E. 6 mit Verweis auf 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 5.2.1 und 5.2.2). In einem weiteren Entscheid kam das Bundesgericht zum Schluss, die vorinstanzliche Bejahung einer genügenden prozessualen Substanziierung sei nicht zu beanstanden, da der Kläger seine (anwaltlichen) Bemühungen in chronologischer Reihenfolge unter Angabe des Zeitaufwands, der Angelegenheit und mit Hinweis auf die einschlägigen Beilagen aufgeführt habe (Urteil des Bundesgerichts 4A_238/2016 vom 26. Juli 2016 E. 2.2.2 i.V.m. E. 2.1 erster Absatz). Im Entscheid 4A_10/2020 vom 12. Mai 2020 schützte das Bundesgericht

die Vorinstanz, welche eine genügende prozessuale Substanziierung bejaht hatte. Die Rechnungsdetails, die den Rechnungen beigelegt waren, wiesen die erbrachten Bemühungen nach Datum, Art der Tätigkeit (z.B. "Eingabe an Staatsanwaltschaft", "Entwurf Eingabe an Staatsanwaltschaft", "Finalisierung/Versand Eingabe an Staatsanwaltschaft") und Stundenaufwand aus. Zudem war klar ersichtlich, welcher Anwalt jeweils mit welchem Stundenansatz tätig wurde (a.a.O., E. 6). Im (von der Beklagten zitierten) Entscheid 4A_271/2013 vom 26. September 2013 erachtete das Bundesgericht gar einen Stundenaufwand als hinreichend substantiiert behauptet, den der Beschwerdeführer teilweise zusammengefasst nach Arbeitsgattungen und in Zeitspannen geltend machte (a.a.O., E. 6.3 und 6.5).

4.4.3 In Anbetracht der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Detaillierungsgrad der Abrechnungen, die den beiden Rechnungen vom 1. Dezember 2023 (Nr. 58483/R286019 [act. 13/6] und Nr. 58483/R286020 [act. 13/11]) zugrunde liegen, als hinreichend erachtete. Die Vorinstanz hat ihr Ermessen mithin korrekt ausgeübt. Wie sie zutreffend darlegte (vgl. vorne E. 4.1.1), weisen die Abrechnungen die erbrachten Bemühungen nach Datum, Art der Tätigkeit und Stundenaufwand aus. Zudem ist klar ersichtlich, welcher Mitarbeiter jeweils mit welchem Stundenansatz tätig wurde. Der Einwand der Beklagten, die Klägerin habe nicht nachvollziehbar dargelegt, "welche konkreten Arbeiten" erbracht worden sein sollten (vgl. act. 19 Rz 26), ist unbegründet. Die Klägerin hat für jede einzelne Leistung kurz, aber hinreichend präzise umschrieben, wer was getan hat (bspw. Am 15.09.2022 "Div. E-Mails und Telefongespräche mit Interessenten"). Dabei durfte die Klägerin voraussetzen, dass der Beklagten der Kontext (Verkauf der Liegenschaft und damit zusammenhängende Beratungsdienstleistungen, namentlich die Freistellung eines Grundstücksteils aus dem bäuerlichen Bodenrecht und die Grundstücksgewinnsteuererklärung) bekannt ist. Entsprechend genügt bspw. der Eintrag "Prüfung Mutationsgesuch" (Abrechnung Nr. 58483/R486019, 12.05.2022 [act. 13/6]) den Anforderungen an den Detaillierungsgrad der Umschreibung ohne Weiteres. Damit ist zugleich festgestellt, dass die Klägerin ihrer Rechenschaftspflicht gemäss Art. 400 Abs. 1 OR grundsätzlich hinreichend nachgekommen ist, als sie der Beklagten am 18. Oktober 2023 die Rechnungsdetails bzw. Abrechnungen zustellte (vgl. act. 13/14), welche Grundlage der (Schluss-)Rechnungen vom 1. Dezember 2023 bildeten und diesen nochmals beigelegt wurden (vgl. act. 13 Rz 27 sowie die [unangefochtene] Feststellung der Vorinstanz in act. 17 E. 5.3.2 [vgl. auch vorne E. 4.1.1]).

4.4.4 Die Klägerin hat die Abrechnungen inhaltlich eins zu eins in ihren Parteivortrag an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung übernommen (vgl. act. 13 Rz 12 und 19) und damit in den Prozess eingebracht. Der Einwand der Beklagten, die einzelnen Abrechnungspositionen seien an der Hauptverhandlung nicht verlesen worden und hätten deshalb als nicht behauptet zu gelten, ist bestritten (vgl. act. 23 Rz 11 Abs. 3) und überdies unbegründet. Die Positionen wurden für verlesen erklärt (vgl. act. 12 S. 2: Ziff. 10 ["... als verlesen festgehalten worden ..."]). Damit waren die Abrechnungen so zu behandeln, als wären sie laut und vollständig vorgelesen worden. Diese Fiktion ist ohne Weiteres zulässig, umso mehr, als die Beklagte an der Verhandlung dagegen nicht opponierte und auch die Richtigkeit des Protokolls nie monierte (vgl. Urteil des Obergerichts Zürich LB190041 vom 6. Juli 2020 E. IV.2.2; PP180026 vom 15. Januar 2019 E. 3.5.1 und 3.7). Wie eben schon dargelegt, erfüllen die Abrechnungen die Anforderungen an den Detaillierungsgrad gemäss Art. 400 Abs. 1 OR. Mit der Übernahme der Abrechnungen in den Parteivortrag wurden die umstrittenen Leistungen im vorliegenden Verfahren hinreichend substantiiert behauptet. Dementsprechend war es der Be-

klagen möglich, die Notwendigkeit, Angemessenheit und Mandatsbezogenheit der behaupteten Leistungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu bestreiten. Der vorinstanzliche Entscheid ist demnach nicht zu beanstanden.

- 4.5 Hat die behauptungsbelastete Partei substantiierte Behauptungen aufgestellt, die von der Gegenseite hinreichend bestritten wurden, stellt sich in einem nächsten Schritt die Frage, ob sich die (substantiierten, aber bestrittenen) Behauptungen auch beweisen lassen (vgl. vorne E. 4.4.1). Die Vorinstanz erwog, nicht die Klägerin müsse beweisen, dass sie die behaupteten Leistungen effektiv und vertragskonform erbracht habe, sondern die Beklagte müsse die eingewendete Nicht- bzw. Schlechterfüllung nachweisen. Das ist – wie nachfolgend darzulegen ist – ebenfalls nicht zu beanstanden:

- 4.5.1 Fordert der Beauftragte sein Honorar, hat er im Streitfall die Erfüllung zu beweisen. Zu diesem "Erfüllungsbeweis" gehört auch der Beweis der richtigen Erfüllung (vgl. Fellmann, Berner Kommentar, 1992, Art. 394 OR N 488; Walter, Berner Kommentar, 2012, Art. 8 ZGB N 587; statt vieler: Urteil des Obergerichts Zürich NE110016 vom 10. Januar 2012 E. 4.4/a). Es entspricht allerdings einem von der Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsatz, dass die Gläubigerin bzw. Auftraggeberin mit der vorbehaltlosen Annahme der Leistung die Beweislast für die Nicht- oder Schlechterfüllung übernimmt und der Schuldner bzw. Beauftragte vom Erfüllungsbeweis entlastet wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_106/2018 vom 10. September 2018 E. 8; 4A_267/2010 vom 28. Juli 2010 E. 3; 4A_484/2009 vom 31. August 2010 E. 3.3.2; Fellmann, a.a.O., Art. 394 OR N 488-495 und 541 f.; Walter, a.a.O., Art. 8 ZGB N 587-590; Weber/Emmenegger, Berner Kommentar, 2. A. 2020, Art. 97 OR N 519; Jungo, Zürcher Kommentar, 3. A. 2018, Art. 8 ZGB N 452; Oser, Basler Kommentar, 8. A. 2026, Art. 394 OR N 41; Weber, Berner Kommentar, 2005, Art. 88 OR N 10; Schraner, Zürcher Kommentar, 2000, Art. 88 OR N 4; Schroeter, Basler Kommentar, 8. A. 2026, Art. 88 OR N 1 und 3; Gross, Kurzkommentar Obligationenrecht, 2. A. 2026, Art. 88 OR N 2; je m.H.). Wer die Leistung des Vertragspartners als Erfüllung annimmt – wofür der Leistende die Beweislast trägt –, verliert die Einrede des nichterfüllten Vertrags, und fortan liegt der Beweis bei ihm, dass der Partner nicht oder nicht richtig erfüllt habe (Walter, a.a.O., Art. 8 ZGB N 590; Fellmann, a.a.O., Art. 394 OR N 490).

Was die Beklagte gegen die eben dargestellte Rechtslage in ihrer Berufung vorbringt, ist unbegründet, soweit ihre Vorbringen überhaupt nachvollziehbar sind (act. 19 Rz 33). Allgemein scheint die Beklagte ihr Missfallen mit Bezug auf die beschriebene Beweislastumkehr kundzutun. Allgemeine Kritik vermag den Anforderungen an eine Berufungsbegründung allerdings von vornherein nicht zu genügen (vgl. vorne E. 1.1). Weiter verweist sie auf die "Rügepflichten mit Verwirkungsfolge gemäss dem Werkvertragsrecht". Nachdem der streitgegenständliche Vertrag unbestrittenermassen dem Auftragsrecht zuzuordnen ist (vgl. act. 17 E. 4.3), ist nicht erkennbar, was die Beklagte mit diesem Hinweis bezweckt. Sodann ist nicht nachvollziehbar, inwiefern eine "Ausweitung auf die bundesgerichtlich festgehaltene Substantiierungspflicht" vorliegen soll. Unzutreffend ist schliesslich der Einwand, die Beweislastumkehr sei lediglich auf die Behauptung einer Schlechterfüllung (und nicht auf die Behauptung einer Nichterfüllung) zugeschnitten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_106/2018 vom 10. September 2018 E. 8).

- 4.5.2 Nach dem Gesagten hat die Klägerin die Erfüllung ihres Auftrags zu beweisen, es sei denn, ihr gelingt der Nachweis, dass die Beklagte ihre erbrachten Leistungen vorbehaltlos als Erfüllung angenommen hat. Allgemein besteht eine "vorbehaltlose Annahme" in einem Verhalten, durch das die Gläubigerin den Eindruck erweckt, dass sie die Leistung grundsätzlich für ordnungsgemäss erbracht hält (Urteil des Bundesgerichts 4A_484/2009 vom 31. August 2010 E. 3.3.2). Der Beweis der vorbehaltlosen Annahme kann dabei durch ein positives Tun wie eine Mitteilung oder Annahmehandlung des Auftraggebers erbracht werden. Eine vorbehaltlose Annahme kann allerdings auch bei längerem Schweigen des Auftraggebers vorliegen. Dasselbe gilt, wenn der Auftraggeber, der ordnungsgemäss über die einzelnen Schritte orientiert ist, das Tätigwerden des Beauftragten widerspruchslos geschehen lässt. Gemäss Fellmann hat eine Auftraggeberin – will sie den Anschein einer "vorbehaltlosen Annahme" vermeiden – die Leistung des Beauftragten von Anfang an unter Hinweis auf ihre Vertragswidrigkeit (rücksichtslos) zurückzuweisen und auch die Annahme teilweise brauchbarer Ergebnisse zu verweigern (a.a.O., Art. 394 OR N 492, 494, 542 und 495). Nach anderer Ansicht hat die Rückweisung spätestens im Zeitpunkt, in welchem der Beauftragte über sein Honorar abrechnet, zu erfolgen (Walter, a.a.O., Art. 8 ZGB N 590). So oder anders müssen indes tatsächlich Leistungen erbracht worden sein. Wenn überhaupt keine Leistungen erbracht wurden, muss bzw. kann auch nichts zurückgewiesen werden (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Graubünden ZK2 23 5 vom 19. Dezember 2024 E. 5).
- 4.5.3 Vorliegend hat die Beklagte an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung für jede von der Klägerin behauptete Leistung bestritten, dass diese erbracht worden sei bzw. ein Nachweis für deren Erbringung vorliege (vgl. act. 12 S. 3 Zu Ziff. 12 und S. 4 Zu Ziff. 19). Daran hält sie auch in der Berufung fest (vgl. act. 19 Rz 30).
- 4.5.3.1 Die Vorinstanz führte in diesem Zusammenhang aus, anhand der eingereichten Belege – namentlich der Rechnung des Vermessungswerks der Gemeinde D._____ (act. 13/5), der Übersicht der Besichtigungen (act. 13/9), der Rechnung für das Inserat bei Homegate (act. 13/10) sowie der Rechnung der L._____ (act. 13/10) – sei nachgewiesen, dass die Klägerin diverse Dienstleistungen für die Beklagte erbracht habe (act. 17 E. 5.3.4). Auf diese (zutreffende) Erwägung geht die Beklagte in der Berufung mit keinem Wort ein. Mangels Anfechtung dieser relevanten Sachverhaltselemente, hat der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt als erstellt zu gelten (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 2.2.4; Urteil des Bundesgerichts 4A_187/2021 vom 22. September 2021 E. 2 m.w.H.). Es ist deshalb mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass tatsächlich Leistungen erbracht wurden, welche hätten zurückgewiesen werden können.
- 4.5.3.2 Hinzu kommt folgender Umstand: Es ist belegt, dass die Klägerin der Beklagten im Rahmen der Mandatsniederlegung am 5. Dezember 2023 die "Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer samt Beilagen [...] zur direkten Einreichung beim Steueramt" zustellte (act. 13/15; act. 13 Rz 29; act. 12 S. 5). Unbestritten ist zudem, dass die Klägerin die Beklagte beim Ausfüllen der Grundstückgewinnsteuererklärung unterstützte (vgl. act. 12 S. 5 ff.). Eine Grundstückgewinnsteuererklärung muss nur erstellt und eingereicht werden, wenn es effektiv zum Verkauf eines Grundstücks gekommen ist. Daraus ist zu folgern, dass die Verkaufsbemühungen der Klägerin erfolgreich waren, auch wenn sich der Verkauf offenbar schwierig gestaltete (vgl. act. 12 S. 5 f.; act. 13 Rz 17, 19 ["03.03.23", "E-Mail an Frau M._____ und Frau B._____ mit Ausfertigung Kaufvertrag"], 24, 29). Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass mit dem Verkauf eines Grundstücks – notabene eines Grundstücks, dass

teilweise in der Landwirtschafts- bzw. Weilerzone liegt (act. 13 Rz 18; act. 12 S. 5 f.; act. 13/7) – üblicherweise ein beträchtlicher Koordinations- und Kommunikationsaufwand mit der Verkäuferschaft, Interessenten und Ämtern einhergeht (vgl. dazu act. 13 Rz 12 und 19 sowie die im Recht liegende Interessentenliste [act. 13/9]). Dass die Klägerin im Rahmen der Auftragserfüllung eine Vielzahl an Leistungen erbrachte, darf deshalb auch vor diesem Hintergrund als erstellt gelten. Entsprechend schadet es der Klägerin nicht, dass sie es im vorinstanzlichen Verfahren unterliess, weitere Unterlagen – namentlich E-Mail-Korrespondenz mit der Beklagten, Kaufinteressenten, Banken, dem Notariat, dem Grundbuch- bzw. Steueramt (vgl. act. 13 Rz 12 und 19) wie auch den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag – zum Beleg ihrer Bemühungen einzureichen. Dies gilt im Übrigen auch bezüglich der Unterlagen, welche die Beklagte mit der Berufungsantwort eingereicht hat und im Berufungsverfahren nicht (mehr) berücksichtigt werden können, nachdem die Klägerin nicht dargelegt hat, weshalb sie diese unechten Noven nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren hätte vorlegen können (vgl. vorne E. 1.5.1).

4.5.3.3 Dasselbe gilt schliesslich mit Bezug auf die Freistellung eines Teils des zu verkaufenden Grundstücks aus dem bäuerlichen Bodenrecht und den entsprechenden Mutationen. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach die Beklagte die Klägerin mit der Freistellung (und Mutation) beauftragt habe, wurde – wie dargelegt (vgl. vorne E. 3.1.2 und 3.2) – nicht hinreichend angefochten. Unbestritten blieb ausserdem die Behauptung der Klägerin, dass nur die Beklagte die Mutation beim Grundbuchamt habe anmelden können (vgl. act. 12 S. 5 ff.). Die Klägerin hat belegt, dass sie die dafür erforderlichen Arbeiten ausführte bzw. ausführen liess (vgl. act. 13 Rz 18; act. 13/7 und 8).

4.5.4 Ist erstellt, dass die Klägerin tatsächlich Leistungen erbracht hat, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Beklagte diese vorbehaltlos angenommen hat.

4.5.4.1 Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Beklagte habe nirgends geltend gemacht, dass sie im Zeitraum zwischen der Zustellung der Rechnung und der Mandatsniederlegung oder unmittelbar danach die darin [d.h. in den Rechnungen] aufgeführten Leistungen gegenüber der Klägerin – und nicht gegenüber anderen Beteiligten – im Bestand oder in der Qualität beanstandet habe (vgl. vorne E. 4.1.3). Damit setzt sich die Beklagte in ihrer Berufung bloss insofern auseinander, als sie geltend macht, sie selbst habe am 18. Oktober 2023 nach Erhalt der Rechnungen umgehend bei der Klägerin per E-Mail opponiert und die nicht korrekten Rechnungen mangels einer Prüfbarkeit des Aufwandes, der Notwendigkeit und der Angemessenheit der angeblichen Leistungen zurückgewiesen (act. 19 Rz 33). Dieser Einwand ist unbegründet (vgl. vorne E. 1.1), ging doch die Vorinstanz auf die E-Mail der Beklagten vom 18. Oktober 2023 ein, gab deren Inhalt im angefochtenen Entscheid wieder und erwog, die Klägerin habe der Beklagten noch am selben Tag – d.h. am 18. Oktober 2023 – die detaillierten Abrechnungen zu den von der Beklagten beanstandeten Rechnungen zugestellt. Dass die Beklagte daraufhin die in den Abrechnungen aufgeführten Leistungen gegenüber der Klägerin im Bestand oder in der Qualität beanstandet hätte, sei nicht belegt (vgl. vorne E. 4.1.3). Die Beklagte hält dem in ihrer Berufung nichts entgegen und zeigt insbesondere auch nicht auf, wo und allenfalls inwiefern sie sich im vorinstanzlichen Verfahren dazu geäussert hätte (vgl. act. 19 Rz 33). Hinzu kommt folgender Aspekt: Die Beklagte brachte in ihrer E-Mail vom 18. Oktober 2023 lediglich vor, dass sie den geltend gemachten Aufwand nicht auf dessen Notwendigkeit sowie die Angemessenheit hin überprüfen könne, weil der

Aufwand und die verrechneten Stundenansätze in den Rechnungen nicht transparent ausgewiesen seien (vgl. act. 13/13). Die Beklagte machte also weder geltend, die behaupteten Leistungen seien nicht erbracht worden, noch wandte sie ein, dass die Leistungen mangelhaft, unsorgfältig oder sonst wie "schlecht" (zum Begriff vgl. Widmer Lüchinger, Basler Kommentar, 8. A. 2026, Art. 97 OR N 61 ff.; Fellmann, a.a.O., Art. 398 OR N 328 ff.) erbracht worden seien. Einen Vorbehalt der Beklagten, dass sie die Leistungen nicht annehmen wolle und zurückweise, lässt sich daraus erst recht nicht ableiten. Dass die Klägerin ihrer Rechenschaftspflicht durch Zustellung der Abrechnungen am 18. Oktober 2023 nachgekommen ist, wurde sodann bereits dargelegt (vgl. vorne E. 4.4.3).

Im Weiteren bringt die Beklagte in der Berufung vor, ihr Rechtsvertreter habe bei der Klägerin am 29. November 2023 ebenfalls opponiert und die Rechnungen zurückgewiesen (act. 19 Rz 33). Einen Beleg für ein Schreiben oder eine E-Mail mit Datum 29. November 2023 hat die Beklagte allerdings nicht eingereicht. Die (stattdessen) eingereichten E-Mails datieren vom 18. Oktober 2023, 13. Dezember 2023 und 20. Februar 2024 (act. 19/4-6). Zur Begründung, dass diese Beilagen mit der Berufung rechtzeitig eingereicht worden seien, macht die Beklagte geltend, die Klägerin habe das Thema der rechtzeitigen Beanstandung im Laufe des Prozesses nie aufgegriffen; erst die Vorinstanz habe die Beklagte damit überrascht (vgl. act. 19 Rz 33). Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben. Am Ergebnis würde sich nämlich selbst dann nichts ändern, wenn diese Beilagen rechtzeitig eingereicht wurden (vgl. dazu vorne E. 1.5). Zum einen scheint die E-Mail vom 18. Oktober 2023 verfasst worden zu sein, bevor der Rechtsvertreter von der Zustellung der detaillierten Abrechnungen an die Beklagte Kenntnis hatte; andernfalls wäre zu erwarten, dass der Rechtsvertreter auf die detaillierten Abrechnungen Bezug genommen hätte (vgl. act. 19/4). Zum anderen ist weder der E-Mail vom 18. Oktober 2023 noch jenen vom 13. Dezember 2023 bzw. 20. Februar 2024 (act. 19/5-6) zu entnehmen, dass die Beklagte den Auftrag als nicht oder "schlecht" erfüllt betrachtet und die Leistungen deshalb zurückgewiesen hätte.

- 4.5.4.2 Mithin ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einer "vorbehaltlosen Annahme" der Leistungen der Klägerin durch die Beklagte ausging. Ergänzend ist in Erinnerung zu rufen, dass eine vorbehaltlose Annahme eben auch dann vorliegen kann, wenn die Auftraggeberin das Tätigwerden des Beauftragten widerspruchsfrei geschehen lässt (vgl. vorne E. 4.5.2). Das ist vorliegend offenkundig der Fall. Die Leistungen der Klägerin führten zum Verkauf der Liegenschaft (vgl. vorne E. 4.5.3.2). Dass die Beklagte die Leistungen der Klägerin, die diesen Verkauf möglich machten, jemals zurückgewiesen oder auch nur beanstandet hätte, hat die Beklagte nicht behauptet, geschweige denn belegt. Zudem nahm sie die vorbereitete Grundstücksgewinnsteuererklärung entgegen, ohne diese zu beanstanden oder zurückzuweisen (vgl. act. 13/15 und vorne E. 4.5.3.2); jedenfalls ist nichts Gegenteiliges behauptet oder belegt. Entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. act. 19 Rz 33 a.E.) hat die Klägerin demgegenüber zumindest implizit wiederholt behauptet, laufend Leistungen erbracht zu haben, die von der Beklagten entgegengenommen worden seien (vgl. dazu act. 12 S. 5 f.).
- 4.5.4.3 Der Einwand der Beklagten, die Vorinstanz habe ihre Ausführungen zu Unrecht als Rüge der Nicht- bzw. Schlechterfüllung qualifiziert, obschon es sich um "Substanziierungshinweise" gehandelt habe, ist sodann in mehrfacher Hinsicht unbegründet. Zum einen hat die Beklagte in der Berufung ausdrücklich anerkannt, im vorinstanzlichen Verfahren die Nichterfüllung gerügt zu haben (vgl. act. 19 Rz 30 sowie vorne E. 4.3.2). Zum anderen bestritt die Beklagte

an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung für jede Leistungsposition "die Notwendigkeit der entsprechenden Aufwendungen" (vgl. act. 12 Zu Ziff. 12 und 19). Damit unterstellte sie der Klägerin im Ergebnis, unnötigen bzw. unangemessenen Aufwand betrieben und insofern den Auftrag schlecht erfüllt zu haben (vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 4A_380/2016 vom 1. November 2016 E. 3.3.3 und 4A_238/2016 vom 26. Juli 2016 E. 2.3.1). Davon abgesehen ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Beklagte einen "Substanziierungshinweis" angebracht haben will, wenn sie die einzelnen Leistungen der Klägerin damit bestreitet, dass sie weder nachgewiesen, notwendig noch angemessen gewesen seien (vgl. vorne E. 4.3.2). Darauf ist nicht weiter einzugehen.

4.5.5 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die Beweislast zu Recht nicht der Klägerin, sondern der Beklagten auferlegt, der es demnach oblag, zu behaupten und zu beweisen, dass die Klägerin vertraglich geschuldete Leistungen nicht erbracht oder den Auftrag mangelhaft bzw. schlecht erfüllt hat, in dem sie bspw. unnötigen bzw. unangemessenen Aufwand betrieben habe (vgl. vorne E. 4.5.1). Die Vorinstanz erwog dazu, die Beklagte habe lediglich pauschal bestritten, dass die Klägerin die in Rechnung gestellten Dienstleistungen überhaupt vorgenommen habe und diese im Sinne eines sorgfältigen Tätigwerdens angemessen und notwendig gewesen seien, ohne auf die einzelnen, von der Klägerin behaupteten Leistungen einzugehen (vgl. vorne E. 4.1.3). Die Beklagte hält dem in ihrer Berufung nichts Stichhaltiges entgegen (vgl. act. 19 Rz 30-31). Insbesondere zeigt sie nicht auf, wo sie – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – substantiierte Behauptungen zur Nicht- bzw. Schlechterfüllung aufgestellt hätte. Soweit sie (erneut) vorbringt, die Klägerin sei ihrer Substanziierungslast nicht nachgekommen (act. 19 Rz 31), ist auf die Ausführungen vorne in E. 4.4.4 zu verweisen: Der Beklagten wäre es gestützt auf die Tatsachenbehauptungen der Klägerin sehr wohl möglich gewesen, die von der Beklagten geltend gemachten Leistungen substantiiert zu bestreiten bzw. ihre Behauptungen zur Nicht- bzw. Schlechterfüllung zu substantiieren und die erforderlichen Beweise vorzulegen oder anzubieten.

4.5.6 Im Ergebnis ist erstellt, dass die Klägerin die in Rechnung gestellten Leistungen (act. 13/6 und 11) tatsächlich erbracht hat, die Leistungen zur sorgfältigen Auftragserfüllung notwendig und die dafür aufgewendeten Stunden angemessen waren.

5. Haben die Parteien – wie vorliegend – eine Vergütung nach Zeitaufwand und konkrete Stundenansätzen vereinbart (vgl. vorne E. 3.1.3 f.), sind zur Ermittlung des geschuldeten Honorars die geleisteten Stunden (d.h. der Aufwand) mit den Stundenansätzen zu multiplizieren. In der Berufung rügt die Beklagte, die Klägerin habe Stundenansätze verrechnet, die es gemäss ihren eigenen Angaben bzw. der E-Mail vom 23. April 2022 gar nicht gebe (Stundenansätze von CHF 225.00, CHF 220.00, CHF 195.00, CHF 125.00 und CHF 100.00). Entgegen der fehlerhaften Auffassung der Vorinstanz könnten diese Stundenansätze auch nicht als "stillschweigend genehmigt" betrachtet werden (act. 19 Rz 9, 11, 26, 27).

5.1 Wie bereits dargelegt, offerierte die Klägerin ihre Leistungen zu folgenden Stundenansätzen (exkl. MWST): CHF 250.00 für H._____, CHF 150.00 für einen "Sachbearbeiter Liegenschaft" und CHF 120.00 für das Sekretariat (vgl. vorne E. 3.1.1). Diese Ansätze wurden von der Beklagte durch konkludentes Handeln akzeptiert (vgl. vorne E. 3.1.3 f.). Dass sich die Parteien – allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt – auf andere, zusätzliche (bspw. CHF 220.00 bzw. CHF 225.00 für I._____ als "Mandatsleiter Verkauf") oder an die

Teuerung angepasste Stundenansätze geeinigt hätten, ergibt sich weder aus dem angefochtenen Entscheid noch hat die Klägerin dies rechtzeitig und substantiiert behauptet. Ihre diesbezüglichen Ausführungen in der Berufungsantwort sind verspätet (vgl. act. 23 Rz 11 Abs. 4). Die Beklagte durfte mithin davon ausgehen, dass sie lediglich für die Leistungen von H. _____ CHF 250.00 pro Stunde bezahlen muss, während die weiteren Leistungserbringer mit maximal CHF 150.00 (Sachbearbeiter Liegenschaften) bzw. CHF 120.00 (Sekretariat) pro Stunde zu Buche schlagen.

- 5.2 Die Beklagte rügt demzufolge grundsätzlich zu Recht, dass die Klägerin für "VO" (I. _____) Ansätze von CHF 225.00 und CHF 220.00 verrechnet hat. Dasselbe gilt für die Ansätze von CHF 195.00 für "ER" und CHF 125.00 für "ke" (vgl. act. 13 Rz 12 und 19). Die Frage ist indes, ob die Beklagte die verrechneten Stundenansätze im vorinstanzlichen Verfahren hinreichend beanstandet oder ob sie den Einwand erstmals im Berufungsverfahren – und damit verspätet (vgl. E. 1.5 vorne) – vorgebracht hat, wie die Klägerin moniert (vgl. act. 23 Rz 11 Abs. 4).

Die Beklagte hat an der Hauptverhandlung im vorinstanzlichen Verfahren für jede Leistungsposition einzeln den "jeweilige[n] Stundenansatz" bestritten (act. 12 Zu Ziff. 12 und 19). Der Einwand der Klägerin, die Beklagte habe die verrechneten Stundenansätze erstmals im Berufungsverfahren beanstandet, trifft demnach nicht zu. Die Vorinstanz ging auf die in den Abrechnungen aufgeführten einzelnen Stundenansätze und die eben genannte Bestreitung der Beklagten indes nicht ein, sondern gelangte nach der Feststellung, dass sich die Beklagte auf pauschales Bestreiten beschränkt und keine substantiierten Behauptungen zur Nicht- oder Schlechterfüllung aufgestellt habe, ohne Weiteres zum Schluss, dass bei diesem Ergebnis die Klage vollumfänglich gutzuheissen sei (vgl. act. 17 E. 5.3.4 f.).

- 5.3 Die Beauftragte hat zu beweisen, dass das geforderte Honorar der in der Honorarvereinbarung vorgesehenen Berechnung entspricht (vgl. Fellmann, a.a.O., Art. 394 OR N 440). Es obliegt demnach grundsätzlich der Klägerin, darzutun und im Bestreitungsfall zu beweisen, dass die in Rechnung gestellten Stundenansätze mit der Honorarvereinbarung übereinstimmen. Zwar hat die Beklagte, wie dargelegt (vgl. vorne E. 4.5.4), die Leistungen der Klägerin vorbehaltlos angenommen. Die damit einhergehende Umkehr der Beweislast beschlägt allerdings lediglich die Frage, wer die Erfüllung bzw. Nicht- oder Schlechterfüllung nachzuweisen hat – und damit letztlich die Frage des zu vergütenden Aufwands (vgl. vorne E. 4.5.1 und 4.5.5). An der Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich der Stundenansätze, anhand welcher der Aufwand vereinbarungsgemäss zu vergüten ist, ändert die vorbehaltlose Annahme nichts. Wie bereits dargelegt (vgl. vorne E. 5.1), hat die Klägerin trotz Bestreitens durch die Beklagte davon abgesehen, substantiiert darzulegen, weshalb ihre Vergütung anhand anderer bzw. weiterer Stundenansätze zu berechnen wäre als den in der E-Mail vom 23. April 2022 genannten (CHF 250.00 für H. _____, CHF 150.00 für einen "Sachbearbeiter Liegenschaft" und CHF 120.00 für das Sekretariat). Da es sich bei "VO" und "ER" offenkundig weder um H. _____ noch um Sekretariatsmitarbeitende handelt (vgl. auch act. 23 Rz 11 Abs. 4), sind deren Leistungen mit CHF 150.00 pro Stunde zu entschädigen (statt mit CHF 225.00, CHF 220.00 oder CHF 195.00). Für "ke" ist stets der Ansatz von CHF 120.00 (statt teilweise CHF 125.00) anzuwenden. Anzuführen ist, dass es der Klägerin freistand, von den vereinbarten Stundenansätzen nach unten abzuweichen (d.h. namentlich für Sekre-

tariatsmitarbeitende CHF 100.00 in Rechnung zu stellen statt CHF 120.00). Die Beklagte ist dadurch nicht beschwert.

- 5.4 Die Sache ist spruchreif. Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid daher wie folgt zu korrigieren (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO):
- 5.4.1 Die Rechnung Nr. 58483/R286019 vom 1. Dezember 2023 über CHF 7'269.90 (inkl. MWST) setzt sich zusammen aus CHF 5'189.00 Honorar und Auslagen von insgesamt CHF 2'080.65 (act. 13/6), wobei die Auslagen im Berufungsverfahren nicht mehr bestritten sind. Dem Honorar liegt ein Aufwand von 26,03 Stunden zugrunde, davon entfallen 8,2 Stunden auf "VO". Für 8,03 Stunden von "VO" hat die Klägerin einen Ansatz von CHF 220.00 und für 0,17 Stunden einen Ansatz von CHF 225.00 verrechnet. Der Rechnungsbetrag ist mithin im Umfang der Differenz zu CHF 150.00 – d.h. um CHF 70.00 bzw. CHF 75.00 pro Stunde – zu reduzieren. Dies ergibt CHF 619.11 ($= [\text{CHF } 70.00 \times 8,03 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}] + [\text{CHF } 75.00 \times 0,17 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}]$). Sodann hat die Klägerin für 0,17 Stunden von "ke" einen Stundenansatz von CHF 125.00 statt CHF 120.00 in Rechnung gestellt, weshalb der Rechnungsbetrag um weitere CHF 0.92 zu reduzieren ist ($= \text{CHF } 5.00 \times 0,17 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}$). Anstatt CHF 7'269.90 sind der Klägerin im Ergebnis CHF 6'649.90 (gerundet) zuzusprechen ($= \text{CHF } 7'269.90 \text{ ./. CHF } 619.11 \text{ ./. CHF } 0.92$).
- 5.4.2 Die Rechnung Nr. 58483/R286020 vom 1. Dezember 2023 über CHF 21'562.85 (inkl. MWST) setzt sich zusammen aus CHF 19'148.80 Honorar und Auslagen von insgesamt CHF 2'414.00 (act. 13/11), wobei die Auslagen wiederum nicht mehr bestritten sind. Das Honorar basiert auf einem Aufwand von 79,43 Stunden, wovon 65,32 Stunden auf "VO" entfallen. Für 44,58 Stunden von "VO" hat die Klägerin einen Ansatz von CHF 220.00 und für 20,74 Stunden einen Ansatz von CHF 225.00 verrechnet. Der Rechnungsbetrag ist wiederum im Umfang von CHF 70.00 bzw. CHF 75.00 pro Stunde zu reduzieren. Dies ergibt CHF 5'036.16 ($= [\text{CHF } 70.00 \times 44,58 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}] + [\text{CHF } 75.00 \times 20,74 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}]$). Sodann hat die Klägerin für 0,75 Stunden von "ER" einen Stundenansatz von CHF 195.00 statt CHF 150.00 in Rechnung gestellt, weshalb der Rechnungsbetrag um weitere CHF 36.35 zu reduzieren ist ($= \text{CHF } 45.00 \times 0,75 \text{ Stunden} + 7,7 \% \text{ MWST}$). Anstatt CHF 21'562.85 sind der Klägerin im Ergebnis CHF 16'490.40 (gerundet) zuzusprechen ($= \text{CHF } 7'269.90 \text{ ./. CHF } 5'036.16 \text{ ./. CHF } 36.35$).
- 5.4.3 Insgesamt hat die Beklagte die Klägerin somit mit CHF 23'140.30 zu entschädigen.
6. Die Vorinstanz hat der Klägerin einen Verzugszins in Höhe von 5 % ab 27. Februar 2024 zugesprochen (vgl. act. 17 E. 6.2), was unangefochten blieb (vgl. act. 19). Dasselbe gilt für die Beseitigung des Rechtsvorschlags und die Verpflichtung, der Klägerin die Betreuungskosten von CHF 104.00 zu ersetzen (vgl. act. 17 E. 7).
7. Abschliessend ist über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens (vgl. Art. 318 Abs. 3 ZPO) sowie des Berufungsverfahrens zu befinden (Art. 104 Abs. 1 ZPO).
- 7.1 Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Bei der Festlegung des Umfangs von Obsiegen und Unterliegen kommt dem Gericht Ermessen zu (Urteil des Bundesgerichts 5A_357/2022

vom 8. November 2023 E. 7.1.3). Für die Verteilung der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sind die ursprünglich gestellten Begehren zu berücksichtigen, wobei das Obsiegen nach Massgabe des Prozessergebnisses des Berufungsverfahrens zu bestimmen ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_106/2024 vom 27. September 2024 E. 3.4.2 m.w.H.).

Die Klägerin hat von der Beklagten CHF 28'832.75 verlangt und erhält vorliegend CHF 23'140.30 zugesprochen. Die Klägerin obsiegt mithin im Umfang von rund 80 %, weshalb es angezeigt ist, ihr die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens und des Berufungsverfahrens zu je einem Fünftel und der Beklagten zu je vier Fünfteln aufzuerlegen.

7.2 Zur Verteilung der Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens ist Folgendes festzuhalten:

- 7.2.1 Die Vorinstanz hat die Entscheidgebühr auf CHF 3'400.00 festgelegt (act. 17 E. 8.1). Da die Parteien die Entscheidgebühr in ihrer Höhe nicht beanstandet haben (vgl. act. 19 Rz 35; act. 23 Rz 13), ist diese lediglich neu zu verteilen. Nach dem Gesagten hat die Beklagte davon CHF 2'720.00 (= vier Fünftel) zu übernehmen und die Klägerin CHF 680.00 (= ein Fünftel). Ausserdem hat die Beklagte der Klägerin die Kosten des Schlichtungsverfahrens im Umfang von CHF 280.00 zu ersetzen (= vier Fünftel von CHF 350.00; act. 1a/1).

Nachdem die Klage vor dem 1. Januar 2025 anhängig gemacht wurde, sind die Gerichtskosten gemäss Art. 111 ZPO mit den geleisteten Vorschüssen zu verrechnen. Ein Fehlbetrag ist von der kostenpflichtigen Partei nachzufordern (aAbs. 1). Die kostenpflichtige Partei hat der anderen Partei die geleisteten Vorschüsse zu ersetzen (aAbs. 2; vgl. Art. 407f ZPO e contrario).

- 7.2.2 Von der Zusprechung einer Parteientschädigung an die Klägerin sah die Vorinstanz ab, weil die nicht anwaltlich vertretene Klägerin keine besonderen Umstände geltend gemacht habe, welche eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO begründet hätten (act. 17 E. 8.1 f.). Das ist nicht zu beanstanden. Zwar stellt die Klägerin in der Berufungsantwort den "prozessualen Antrag", ihr sei für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (act. 23 S. 2 Ziff. 4). Da die Klägerin weder eine Berufung noch eine Anschlussberufung eingereicht hat, kann darauf allerdings von vorneherein nicht eingetreten werden (vgl. Hurni/Schlup/Sterchi, Berner Kommentar, a.a.O., Art. 313 ZPO N 15). Im Ergebnis würde sich im Übrigen selbst dann nichts ändern, wenn die Klägerin in diesem Punkt (sinngemäss) eine Anschlussberufung hätte einreichen wollen, hat sie doch nicht aufgezeigt, wo im vorinstanzlichen Verfahren sie die für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung erforderlichen besonderen Umstände dargelegt hätte (vgl. vorne. E. 1.1 und hinten E. 7.3.2 sowie Hurni/Schlup/Sterchi, a.a.O., Art. 313 ZPO N 2, wonach die Anschlussberufung denselben Begründungsanforderungen unterliegt wie die Berufung).

- 7.2.3 Die Beklagte verlangt ebenfalls eine angemessenen Parteientschädigung (vgl. act. 19 Rz 35). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass für die Verteilung der Parteientschädigung die Quoten des Obsiegens miteinander zu verrechnen sind. Demzufolge sind – unabhängig von der an sich zuzusprechenden Parteientschädigung – vorab die Quoten des Obsiegens zu verrechnen und kommt die Zusprechung einer Parteientschädigung nur dort effektiv in Betracht, wo nach Verrechnung ein "Überschuss" vorhanden ist (Urteil des Handelsgerichts

Zürich HG220007 vom 31. Mai 2023 E. 3.3; Urteil des Obergerichts Zürich LD240004 vom 21. März 2025 E. 5b; Urteil des Obergerichts Aargau ZOR.2025.23 vom 7. Januar 2026 E. 4.2; Urteil des Obergerichts Graubünden ZR1 24 225 vom 27. Februar 2025 E. 5.1; Hofmann/Baeckert, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 106 ZPO N 8; Jenny, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], a.a.O., Art. 106 ZPO N 9). Dies gilt namentlich auch dann, wenn nur eine der Parteien anwaltlich vertreten ist (Schmid/Jent-Sørensen, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], a.a.O., Art. 106 ZPO N 4; Hofmann/Baeckert, a.a.O., Art. 106 ZPO N 8; Urteil des Obergerichts Zürich NP220004 vom 23. Juni 2022 E. 9.2; Urteil des Kantonsgerichts Schwyz ZK1 2023 29 vom 4. Juli 2024 E. 8a/bb).

Da die Beklagte zu lediglich einem Fünftel obsiegt, ist ihr mangels eines "Überschusses" keine Parteientschädigung zuzusprechen. Folglich ist der angefochtene Entscheid im Ergebnis zu bestätigen.

7.3 Bezüglich des Berufungsverfahrens verhält es sich sodann wie folgt:

7.3.1 Angesichts des Streitwerts in der Höhe von CHF 28'832.75 ist die Entscheidgebühr auch im Berufungsverfahren auf CHF 3'400.00 festzulegen (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG) und der Klägerin zu einem Fünftel (= CHF 680.00) und der Beklagten zu vier Fünfteln (= CHF 2'720.00) aufzuerlegen. Nachdem sowohl der vorinstanzliche Entscheid wie auch die vorliegende Berufung nach dem 1. Januar 2025 ergangen sind, ist der Anteil der Beklagten mit dem von ihr für das Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'400.00 zu verrechnen. Der Restbetrag von CHF 680.00 ist der Beklagten zurückzuerstatten und von der Klägerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.3.2 Für das Berufungsverfahren ist keine Parteientschädigung bzw. Umtriebsentschädigung geschuldet. Dies aus folgenden Gründen (betreffend die Beklagte vgl. vorne E. 7.2.3 analog):

Ist die obsiegende Partei nicht anwaltlich vertreten, wird ihr im Regelfall mangels eines besonderen Aufwands keine Entschädigung zugesprochen. Sie kann aber – ausnahmsweise – einen Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung haben. Dies erfordert jedoch eine besondere Begründung. Die zu entschädigenden Umtriebe sind im Einzelnen darzulegen. Der (blosse) Hinweis auf ein komplexes und zeitaufwendiges Verfahren genügt nicht. Eine angemessene Umtriebsentschädigung ist regelmässig durch den Verdienstausfall bei einer selbständig erwerbstätigen Person begründet, die durch die Entschädigung einen gewissen Ausgleich für die eigene Prozessführung erhalten soll. Grundsätzlich kann für die in eigener Prozesssache aufgewendete Zeit allerdings keine Entschädigung beansprucht werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1; Urteil des Obergerichts des Kantons Zug vom 17. Dezember 2013, in: GVP 2013 S. 202 f.; Hofmann/Baeckert, a.a.O., Art. 95 ZPO N 68 ff.).

Der Klägerin gelingt es auch im Berufungsverfahren nicht, besondere Umstände substantiiert geltend zu machen. Der blosse Verweis auf die "Komplexität" der Streitsache, den "nicht unbedeutend hohen Streitwert" sowie den "sehr hohe[n] Arbeitsaufwand" und "erhebliche prozessuale Umtriebe" genügt den Anforderungen nicht (vgl. act. 23 Rz 13). Weder handelt es sich bei der Klägerin um eine selbständig erwerbstätige Person im vorgenannten Sinne, noch hat sie ihren Arbeitsaufwand und die Umtriebe im Einzelnen dargelegt.

Urteilsspruch

1. In teilweiser Guttheissung der Berufung werden die Dispositiv-Ziff. 1.1, 1.2 und 2 des Entscheids des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichter, vom 12. August 2025 (Verfahren EV 2024 129) aufgehoben und wie folgt ersetzt (*Änderungen kursiv*):
 - 1.1 Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin CHF 23'140.30 nebst Zins zu 5 % seit 27. Februar 2024 sowie Betreuungskosten von CHF 104.00 zu bezahlen.
 - 1.2 Es wird festgehalten, dass die Klägerin die Betreuung Nr. 20240433 des Betreibungsamtes E. _____ im Betrag von CHF 23'140.30 nebst Zins zu 5 % seit dem 27. Februar 2024 fortsetzen kann.
2. Die Gerichtskosten werden wie folgt festgesetzt:

CHF 3'400.00 Entscheidgebühr

Die Gerichtskosten werden *der Klägerin zu einem Fünftel (= CHF 680.00) und der Beklagten zu vier Fünfteln (= CHF 2'720.00)* auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'400.00 verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin den Kostenvorschuss im Umfang von CHF 2'720.00 sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens im Umfang von CHF 280.00 zu ersetzen.
2. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 3'400.00 wird zu einem Fünftel der Klägerin (= CHF 680.00) und zu vier Fünfteln der Beklagten (= CHF 2'720.00) auferlegt und im Umfang von CHF 2'720.00 mit dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'400.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 680.00 wird der Beklagten zurückerstattet und von der Klägerin nachgefordert.
4. Den Parteien wird für das Berufungsverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von unter CHF 30'000.00 kann Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) erhoben werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nach Art. 113 ff. BGG gegeben. Die Beschwerdegründe richten sich nach Art. 95 ff. bzw. Art. 116 BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Wird gleichzeitig ordentliche Beschwerde und Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
6. Mitteilung an:
 - Parteien
 - Kantonsgericht Zug, Einzelrichter (EV 2024 129)
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug
I. Zivilabteilung

P. Huber
Abteilungspräsident

J. Merz
Gerichtsschreiber

versandt am: