

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB220007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende,  
Oberrichterin Dr. S. Janssen und Ersatzoberrichterin lic. iur. V. Seiler  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Hengartner

## Urteil vom 10. Mai 2022

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. et lic. oec publ. Y.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.\_\_\_\_\_,**

Beklagter und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil im ordentlichen Verfahren vom 7. September 2021 (CG200008-E)**

**Rechtsbegehren der Klägerin:**

(Urk. 12 und Urk. 27)

- "1. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei CHF 195'000.– nebst Zins von 5 % seit 5. April 2019 und zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie CHF 203.30 Betriebskosten in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Wetzikon ZH zu bezahlen.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Wetzikon ZH zu beseitigen.
3. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei auf die Summe von CHF 172'719.– Verzugszins von 5 % für die Zeitspanne vom 5. April 2019 bis 28. Juli 2019 zu bezahlen.
4. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei auf die Summe von CHF 14'216.– Verzugszins von 5 % für die Zeitspanne vom 5. April 2019 bis 3. Juli 2020 sowie CHF 103.30 Betriebskosten in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamts Wetzikon ZH zu bezahlen.
5. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamts Wetzikon zu beseitigen.
6. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei CHF 3'978.– nebst Zins zu 5 % seit 29. Mai 2020 zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % zu bezahlen.
7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der beklagten Partei."

**Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil 7. September 2021:**

(Urk. 35)

- "1. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Zins wie folgt zu bezahlen:
  - 5 % auf Fr. 172'719.– vom 5. April 2019 bis 28. Juli 2019 (Fr. 2'697.25)
  - 5 % auf Fr. 14'216.– vom 5. April 2019 bis 3. Juli 2020 (Fr. 886.05)
2. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Betriebskosten in Höhe von Fr. 103.30 in der Betreuung Nr. 2 (Zahlungsbefehl vom 19. Dezember 2019) zu bezahlen.

3. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 des Betreibungsamtes Wetzikon (Zahlungsbefehl vom 19. Dezember 2019) wird im Umfang des Verzugszinses von Fr. 886.05 aufgehoben.
4. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
5. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 12'000.– festgesetzt.
6. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und vollständig aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
7. Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 16'000.– (inkl. Barauslagen) zzgl. Mehrwertsteuer von 7.7 % zu bezahlen.
8. [Mitteilungen]
9. [Rechtsmittel]"

**Berufungsanträge der Klägerin:**

(Urk. 34)

- "1. Es seien die Ziffern 4, 6 und 7 des Urteils des Bezirksgerichts Hinwil vom 7. September 2021 aufzuheben und die beklagte Partei zu verpflichten, der klagenden Partei CHF 195'000.– nebst Zins von 5 % seit 5. April 2019 und zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie CHF 203.30 Betreuungskosten in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Wetzikon ZH zu bezahlen.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Wetzikon ZH im Umfange der Forderung von Ziffer 1 vorstehend zu beseitigen.
3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der beklagten Partei. "

## Erwägungen:

### I.

1. Die A.\_\_\_\_\_ GmbH (Klägerin und Berufungsklägerin; nachfolgend Klägerin) erbringt Dienstleistungen im Finanz- und Versicherungsbereich und vermittelt Immobilien. Ihr alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer ist A.\_\_\_\_\_.
2. B.\_\_\_\_\_ (Beklagter und Berufungsbeklagter; nachfolgend Beklagter) und seine Schwester C.\_\_\_\_\_ übernahmen von ihrem Vater das Bauland/Grundstück "D.\_\_\_\_\_" in E.\_\_\_\_\_ (Grundregister Blatt 3, Kat-Nr. 5 und Grundregister Blatt 6, Kat-Nr. 7) und kauften das angrenzende Grundstück (Grundregister Blatt 8, Kat-Nr. 9), so dass sich insgesamt eine Grundstückfläche von rund 6'025 m<sup>2</sup> ergab (Gesamtgrundstück). Der Beklagte beabsichtigte, seinen Grundstückanteil oder das Gesamtgrundstück mit Hilfe der Klägerin an einen Investor zu verkaufen, während seine Schwester sich hinsichtlich eines Verkaufs zunächst noch unsicher war.
3. Die Parteien schlossen am 22. Dezember 2017 einen Maklervertrag (Urk. 13/2), mit welchem die Klägerin beauftragt wurde, das "Bauland / Grundstück "D.\_\_\_\_\_" mit einer Grundstückfläche von ½ Anteil von 6'025 m<sup>2</sup> Bauland = 3'012 m<sup>2</sup> oder das gesamte Grundstück je nach Entscheidung seiner Schwester bzw. Ausgang der Verhandlungen" gegen eine Provision von "3% des erzielten und beurkundeten Brutto-Verkaufspreis[es]" an einen Investor zu vermitteln. Der Maklervertrag vom 22. Dezember 2017 wurde durch Zusatzvereinbarungen vom 25. Juni 2018 (Urk. 3/4; Urk. 18/3) und vom 30. Oktober 2018 (Urk. 13/3; Urk. 18/4) ergänzt.
4. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 5. März 2019 verkauften der Beklagte und seine Schwester gemeinsam als Gesamteigentümer das Gesamtgrundstück an die F.\_\_\_\_\_ Immobilien AG. Der vom Notariat in E.\_\_\_\_\_ ZH beurkundete Verkaufspreis betrug total Fr. 13'000'000.- (Urk. 13/7=Urk. 18/7).
5. Der Beklagte bezahlte der Klägerin mit seiner Abrechnung vom 24. Mai 2019 die Provision von 3 % des Brutto-Kaufpreises basierend auf seinem hälftigen

Grundstücksanteil von Fr. 6'500'000.– (Urk. 3/11; Urk. 3/12 und 3/13). Damit war die Klägerin nicht einverstanden. Sie forderte (unter anderem) die Provision von 3% auf dem Kaufpreis des Gesamtgrundstücks von Fr. 13'000'000.–.

6. Die Klägerin machte am 18. März 2020 das Schlichtungsverfahren anhängig. Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung wurde ihr am 29. Mai 2020 die Klagebewilligung erteilt (Urk. 1). Die Klageschrift der Klägerin an die Vorinstanz datiert vom 29. August 2020 (Urk. 2). Nach Eingang des Kostenvorschusses der Klägerin (Urk. 5 und 9) und der auf entsprechende Fristansetzung (Urk. 9) verbesserten Klageschrift vom 1. November 2020 (Urk. 12) sowie Einholung der Klageantwort vom 15. Januar 2021 (Urk. 16) liess die Vorinstanz an der Hauptverhandlung vom 7. September 2021 die mündlichen Parteivorträge erstatten und fällte anschliessend das angefochtene – die Klage im Hauptpunkt abweisende – Urteil (Urk. 35). Versandt wurde das Urteil am 17. Dezember 2021 und der Klägerin zugestellt am 20. Dezember 2021 (Urk. 32 und 33).

7. Dagegen erhob die Klägerin mit Schriftsatz vom 29. Januar 2022 rechtzeitig Berufung (Urk. 34). Nach entsprechender Verfügung vom 3. Februar 2022 leistete sie für das Berufungsverfahren fristgemäss einen Kostenvorschuss von Fr. 12'600.– (Urk. 38 und 39). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-33). Auf das Einholen einer Berufungsantwort wurde im Sinne von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

8. Die Berufung der Klägerin richtet sich ausschliesslich gegen die Abweisung der Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2 der Klägerin.

9. Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der schriftlichen Berufungsbegründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2, S. 94; BGE 138 III 374 E. 4.3.1, S. 375; BGer 5A\_751/2014 vom 28. Mai 2015, E. 2.1). Die Berufungsklägerin hat mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen,

Bestreitungen und Einreden erhoben hat. Sie hat die von ihr kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützt, genau zu bezeichnen (vgl. BGer 5A\_127/2018 vom 28. Februar 2019, E. 3; OGer ZH LB160044 vom 23.12.2016, E. I.4.; je mit Hinweisen). Die Berufungsschrift darf weder eine pauschale Verweisung auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften noch eine neuerliche Darstellung der Sach- oder Rechtslage enthalten, welche nicht darauf eingeht, was vor der Vorinstanz vorgebracht worden ist. Pauschale Verweisungen auf die vor der Vorinstanz eingebrachten Rechtsschriften sind namentlich dann unzulässig, wenn sich die Vorinstanz mit den Ausführungen der Berufungsklägerin auseinandergesetzt hat. Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben und begründet werden (vgl. BGE 144 III 394 E. 4.1.4, S. 398, BGE 142 III 413 E. 2.2.4, S. 417). Im Berufungsverfahren neu vorgebrachte Tatsachen und Beweismittel können sodann grundsätzlich nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). In diesem Rahmen ist insoweit auf die Parteivorbringen einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1, S. 88).

## II.

1. Die Vorinstanz verzichtete auf ein Beweisverfahren bzw. die Abnahme der offerierten Parteibefragung, da sich das Gericht aufgrund zahlreicher Urkundenbeweise eine feste Überzeugung habe bilden können und davon auszugehen sei, die Parteien würden im Rahmen der Befragung lediglich ihre bereits schriftlich vorgebrachten Standpunkte bestätigen (Urk. 35 S. 12).

2. Die Klägerin rügt berufsungsweise in prozessualer Hinsicht, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör der Klägerin verletzt, indem sie in antizipierter Beweiswürdigung auf die Parteibefragung, insbesondere von A.\_\_\_\_\_, verzichtet habe. Durch eine Befragung der Parteien hätte sich die Vorinstanz ein genaueres und

vertiefteres Bild über die tatsächlichen Geschehnisse machen können, insbesondere über die zentrale Rolle, die Aussagen, Absichten und Pläne der Schwester des Beklagten, welchen bei der Sachverhaltswürdigung durch die Vorinstanz zu wenig Beachtung geschenkt worden sei (Urk. 34 S. 4 ff.).

3. Der aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende Anspruch auf rechtliches Gehör verleiht der betroffenen Partei das Recht, in einem Verfahren, welches in ihre Rechtsstellung eingreift, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (vgl. BGE 136 I 265 E. 3.2, S. 272; BGE 131 I 153 E. 3, S. 157; je mit Hinweisen). Dieses Recht auf Beweis ergibt sich auch aus Art. 8 ZGB (vgl. BGer 4A\_341/2011 vom 21. März 2012, E. 2.1), und seit Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung ist der Beweisführungsanspruch zudem ausdrücklich in Art. 152 Abs. 1 ZPO geregelt (vgl. BGer 5A\_884/2012 vom 16. Mai 2013, E. 3.3). Die Parteibefragung (Art. 191 ZPO) und die Beweisaussage (Art. 192 ZPO) sind objektiv taugliche Beweismittel, wobei der Beweiswert einer Beweisaussage nicht pauschal wegen angeblicher "Selbstbefangenheit" der am Prozessausgang interessierten Partei relativiert werden darf (vgl. BGE 143 III 297 E. 9.3.2, S. 333 f.). Der Beweisführungsanspruch schliesst die vorweggenommene Würdigung von Beweisen indes nicht aus (vgl. BGE 129 III 18 E. 2.6, S. 25; BGE 126 III 315 E. 4a, S. 317; je mit Hinweisen). Es bleibt dem Sachgericht unbenommen, von beantragten Beweiserhebungen deshalb abzusehen, weil es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermöchten. Die Abnahme von (form- und fristgerecht) angebotenen Beweismitteln kann so in antizipierter Beweiswürdigung unterbleiben, wenn aufgrund abgenommener Beweise der Beweis rechtsgenügend erbracht wurde (vgl. BGer 4A\_386/2019 vom 26. Mai 2020, E. 4.3.3; BGE 143 III 297 E. 9.3.2, S. 332; BGE 140 I 285 E. 6.3.1, S. 299; BGE 138 III 374 E. 4.3.2, S. 376; BGE 134 I 140 E. 5.3, S. 148).

4. Dass A.\_\_\_\_\_ Aussagen zur Rolle und den Absichten der Schwester des Beklagten hätte machen können, brachte die Klägerin vor Vorinstanz nicht vor. Die

Klägerin legt in der Berufung denn auch nirgends dar, wo sie vor Vorinstanz die Abnahme der Parteibefragung konkret zu diesem Sachverhalt beantragt und die Rolle, Aussagen, Absichten und Pläne der Schwester erläutert hätte. Die Parteibefragung von A.\_\_\_\_\_ offerierte die Klägerin vor Vorinstanz einzig für von der Klägerin separat in Rechnung gestellte Aufwendungen ausserhalb des Maklervertrages (vgl. Urk. 27 S. 9). Zudem offerierte die Klägerin pauschal die Parteibefragung des Beklagten "zu den gesamten Vorkommnissen" (vgl. Urk. 2 S. 6), was mangels Bezeichnung des konkreten Sachverhalts nicht genügend substantiiert war. Davon abgesehen berief sie sich ausschliesslich auf die eingereichten Urkunden (Urk. 2, 12 und 27; Prot. I S. 9 ff.). Überdies trägt die Klägerin nicht vor und ist nicht ersichtlich, inwiefern Aussagen von A.\_\_\_\_\_ über die Rolle, Äusserungen und Absichten der Schwester des Beklagten für den von ihr behaupteten Konsens zwischen den Parteien über die Provision der Klägerin relevant sein könnten. Bereits deshalb konnte auf die Parteibefragung verzichtet werden. Soweit die Klägerin argumentiert, die Aussagen von A.\_\_\_\_\_ gingen über die Ausführungen der Klägerin in den schriftlichen Eingaben hinaus (Urk. 34 S. 4), ist daran zu erinnern, dass das Beweisverfahren dazu dient, bestrittene Behauptungen zu beweisen und nicht neue Tatsachen hervorzubringen. Die Vorinstanz durfte und musste im Rahmen der antizipierten Beweiswürdigung davon ausgehen, dass die Parteien ihre Vorbringen bei der Parteibefragung und einer allfälligen Beweisaussage bestätigen würden. Die Vorinstanz bildete sich aufgrund zahlreicher Urkundenbeweise eine feste Überzeugung und durfte folglich auf die Abnahme der angebotenen Parteibefragung verzichten bzw. davon ausgehen, an der Beweiswürdigung werde sich dadurch nichts mehr ändern. Die antizipierte Beweiswürdigung war zulässig und – wie noch näher zu zeigen ist – zutreffend. Zur Abnahme der Parteibefragung besteht kein Anlass. Die Rüge der Gehörsverletzung ist unbegründet.

### III.

1. Die Vorinstanz nahm eine Auslegung des Maklervertrages samt Ergänzungen nach dem tatsächlichen Parteiwillen vor und würdigte die von den Parteien eingereichten Urkunden. Sie stellte fest, dass die Provision nur in zwei Ausnahmefällen

auf dem Verkaufspreis des Gesamtgrundstücks geschuldet gewesen wäre: Wenn die Schwester des Beklagten der Klägerin ebenfalls einen Auftrag zum Verkauf ihres Grundstückanteils erteilt oder der Beklagte seiner Schwester ihren hälftigen Anteil abgekauft hätte. Diese beiden Konstellationen seien jedoch im vorliegenden Fall beide nicht eingetreten. Entsprechend wies die Vorinstanz das Rechtsbegehren der Klägerin, der Beklagte sei zur Zahlung von Fr. 195'000.– zu verpflichten, samt Nebenbegehren (Betreibungskosten, Aufhebung Rechtsvorschlag) ab (Urk. 35 S. 14 ff., 19 und Dispositivziffer 4).

2. Die Klägerin kritisiert die vorinstanzliche Entscheidungsbegründung hinsichtlich der Vertragsauslegung im Wesentlichen in zwei (verknüpften) Punkten. Zwar gehe die Vorinstanz zutreffend davon aus, dass die Grösse des zu vermittelnden Grundstücks von einer Entscheidung der Schwester des Beklagten bzw. vom Ausgang der Verhandlungen mit derselben abhängig gewesen sei. Entgegen der Vorinstanz sei jedoch erstens klar und dem Wortlaut des Maklervertrags auch klar zu entnehmen, dass die Provision von 3% in jedem Fall auf dem erzielten und beurkundeten Brutto-Verkaufspreis für das Gesamtgrundstück von 6'025 m<sup>2</sup> und nicht nur auf dem im Vertrag "angestrebten Verkaufspreis" von CHF 7'530'000.– geschuldet sein sollte, wenn sich die Schwester des Beklagten – wie geschehen – entscheiden sollte, auch ihren Anteil an den von der Klägerin beigebrachten Käufer zu veräussern (Urk. 34 S. 5 f.). Zweitens sei nicht, wie die Vorinstanz festhalte, von Anfang klar gewesen, dass sich die Provision nicht auf dem Verkaufspreis des gesamten Grundstücks berechne, sondern nur auf dem hälftigen Anteil des Beklagten. Vielmehr sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom 22. Dezember 2017 noch unklar gewesen, ob der Anteil der Schwester des Beklagten mitzuverkaufen sein würde oder nicht. Sollte aber das gesamte Grundstück an einen von der Klägerin beigebrachten Käufer veräussert werden, so sei es die Absicht der Parteien gewesen, die Provision von 3% zu Gunsten der Klägerin auf dem Gesamtgrundstück zu berechnen. Die Klägerin bekräftigt insofern ihre Auffassung, dass die vertraglich vereinbarte Provision auf dem Verkaufspreis für das gesamte Grundstück von CHF 13'000'000.– geschuldet sei (Urk. 34 S. 8 ff.). Der Beklagte und seine Schwester hätten mit dem Verkauf des Gesamtgrundstücks einen wesentlich höheren Kaufpreis erzielt als mit einer separaten Veräusserung ihrer je-

weiligen Grundstücksanteile, was dem Beklagten bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bewusst gewesen sei (Urk. 34 S. 7). Zudem seien alle Beteiligten mit dem Vorschlag der F. \_\_\_\_\_ Immobilien AG einverstanden gewesen, dass die Schwester des Beklagten ihren Anteil zunächst an den Beklagten verkaufe und dieser dann das Gesamtgrundstück an den von der Klägerin beigebrachten Investor weiterverkaufe. Damit sei die Provision auf dem Gesamtgrundstück geschuldet und nicht nur auf dem Teil des Beklagten (Urk. 34 S. 13).

3. Für die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien zu den ausgetauschten Erklärungen massgebend (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; subjektive Vertragsauslegung). Weil es sich beim wirklichen Willen um eine innere Tatsache handelt, kann er nicht direkt bewiesen werden, sondern ist anhand von Indizien zu ergründen. Indiz ist nicht nur der Wortlaut der Willenserklärung. Sämtliche für die Willensabgabe relevanten Umstände des Vertragsschlusses sind heranzuziehen. Weitere Indizien sind namentlich die Begleitumstände, die Beweggründe, das Verhalten und die Erklärungen der Parteien vor und nach Vertragsschluss (vgl. BGE 143 III 157 E. 1.2.2, S. 159; BGE 142 III 239 E. 5.2.1, S. 253; BGer 5A\_927/2017 vom 8. März 2018, E. 5.1.). Lässt sich eine tatsächliche Willensübereinstimmung nicht feststellen, ist der Vertrag objektiv auszulegen. Zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens sind die Erklärungen der Parteien nach Massgabe des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Es ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, wobei dieser aus seinem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen ist. Massgebend ist der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste. Relevant sind dabei einzig Umstände, die der Willenserklärung vorausgegangen sind oder diese begleitet haben, nicht aber nachträgliche Ereignisse (vgl. BGE 144 III 93 E. 5.2.1, 5.2.2 und 5.2.3, S. 98 f.; BGE 140 III 391 E. 2.3, S. 398). Die Behauptungs- und Beweislast für Bestand und Inhalt eines vom normativen Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Vertragswillens trägt jene Partei, welche aus diesem Willen zu ihren Gunsten eine Rechtsfolge ableitet (BGE 121 III 118 E. 4.b.aa, S. 123). In einem ersten Schritt ist deshalb eine Auslegung nach dem Vertrauens-

prinzip vorzunehmen. Soweit eine Partei einen vom Auslegungsergebnis abweichenden tatsächlichen Konsens behauptet, ist sie hierfür beweispflichtig (vgl. *OGer ZH LB210034 vom 11.10.2021, E. 5.2.*; *OGer ZH PP200002-O/U vom 04.05.2020, E. 4.3.*; *HGer ZH HG170093 vom 16.03.2020, E. 5.4.2.1*; *HGer ZH HG190018, vom 18.11.2020, E. III.1.5. und 1.6.*; *BGer 4A\_683/2011 vom 6. März 2012, E. 5.1 und 5.2*).

4. Die Klägerin legt in der Berufung Gewicht auf den – an sich unbestrittenen – Umstand, dass es im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom 22. Dezember 2017 noch unsicher war, ob die Schwester des Beklagten ihren Grundstückanteil ebenfalls an einen durch die Klägerin vermittelten Investor veräussern würde oder nicht (vgl. Urk. 34 S. 8 f.). Was die Vorinstanz in diesem Zusammenhang falsch gemacht haben soll, ergibt sich aus den Ausführungen der Klägerin indes nicht. Die Vorinstanz ging, das räumt die Klägerin wie erwähnt ausdrücklich ein (Urk. 34 S. 5 f.), zutreffend davon aus, dass die Grösse des zu vermittelnden Grundstücks von einer Entscheidung der Schwester des Beklagten bzw. vom Ausgang der Verhandlungen mit derselben abhängig war (Urk. 35 S. 15). Mit anderen Worten war, wie die Klägerin festhält (vgl. Urk. 34 S. 8 oben), ein Verkauf des Gesamtgrundstücks über die Klägerin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bloss eine Option. Die von der Klägerin beschriebene Unsicherheit offenbart sich in der angesprochenen Umschreibung der zu vermittelnden Liegenschaft im Maklervertrag, wonach die Grösse des zu vermittelnden Grundstücks von einer Entscheidung der Schwester des Beklagten bzw. vom Ausgang der Verhandlungen mit derselben abhängig war (vgl. Urk. 13/2 S. 1: "Liegenschaft: Bauland / Grundstück "D.\_\_\_\_\_" mit einer Grundstückfläche von  $\frac{1}{2}$  Anteil von 6'025 m<sup>2</sup> Bauland = 3'012 m<sup>2</sup> oder das gesamte Grundstück je nach Entscheidung seiner Schwester bzw. Ausgang der Verhandlungen"). Die Schwester des Beklagten hatte, wie die aktenkundigen Schreiben ihrer Rechtsanwältin an die Klägerin zeigen, wohl anfänglich vor, für das gesamte Grundstück einen Gestaltungsplan erstellen zu lassen. Sie unterbreitete dem Beklagten mit Schreiben ihrer Rechtsanwältin vom 30. November 2017 ein Kaufangebot für seinen Grundstückanteil im Betrag von CHF 2'800'000.– (vgl. Urk. 28/13 und Urk. 28/16). Für den Beklagten war dieses Angebot jedoch wesentlich zu tief, weshalb er es nicht annahm, wie er unbestrit-

ten ausführte (Prot. I S. 10). Erst im Jahr 2018 äusserte die Schwester des Beklagten dann ihre (definitive) Bereitschaft, das Grundstück an einen von der Klägerin vermittelten Investor zu verkaufen (vgl. Prot. I S. 17; Urk. 3/5/3 f.; Urk. 3/9 und Urk. 37/13). Die bei Vertragsschluss insoweit bestehende Unsicherheit führt entgegen der Auffassung der Klägerin allerdings nicht zum Schluss, dass die Parteien die Provision der Klägerin für den Fall des Verkaufs des Gesamtgrundstücks auf dem dafür erzielten Gesamtkaufpreis festzulegen beabsichtigten. Wenn die Klägerin im Maklervertrag die klare Absicht der Parteien erblickt, dass die Provision auf dem Verkaufspreis des gesamten Grundstücks geschuldet sei, widerspricht dies vielmehr der unsicheren Ausgangslage. War damals noch unklar, ob die Schwester des Beklagten zu einem Verkauf des Grundstücks überhaupt bereit wäre, und falls ja, ob sie der Klägerin ihrerseits einen Verkaufsauftrag erteilen würde, machte es keinen Sinn, den Provisionsanspruch der Klägerin (bereits) auf das gesamte Grundstück zu beziehen. Eben weil es sich um eine blosser Option handelte, deren Konditionen für die Parteien nicht voraussehbar (da von einer Entscheidung der Schwester der Beklagten abhängig) waren, beschränkten die Parteien die Provision der Klägerin im Maklervertrag auf den Grundstückanteil des Beklagten und legten (noch) keine Provision der Klägerin auf dem Grundstückanteil der Schwester des Beklagten fest. Die Vorinstanz (Urk. 35 S. 15 f.) führte zutreffend aus, dass sich die Beschränkung der Provision auf den hälftigen Grundstückanteil im Maklervertrag neben der Beschreibung des Grundstücks samt Kat.Nr. ("1/2 Anteil von 6'025 m<sup>2</sup> Bauland = 3'012 m<sup>2</sup>", "Teile von Kat.-Nr. 5 / 7 / 10 [recte wohl: 9]") in der Formulierung des angestrebten Verkaufsrichtpreises zeigt (vgl. Urk. 13/2 S. 1: "angestrebter Verkaufspreis CHF 7'530'000.00 (Preisspanne von CHF 2'000.00 bis CHF 2'500.00 pro m<sup>2</sup> oder nach Angeboten)"). Der so bestimmte Verkaufspreis bezieht sich auf die hälftige Grundstücksfläche, denn bei 3'012 m<sup>2</sup> x Fr. 2'500.– ergeben sich Fr. 7'530'000.–. Dass die Provision der Klägerin von 3% im Falle des Verkaufs des Gesamtgrundstücks auf dem dafür erzielten, gesamten Kaufpreis berechnet werden sollte, ist dem Maklervertrag nicht zu entnehmen. Daran ändert nichts, dass gemäss Ziffer 4 des Maklervertrages die Provision "3% des erzielten und beurkundeten Bruttoverkaufspreis" beträgt, denn diese Bestimmung definiert das zugrundeliegende

Grundstück nicht und ist daher für sich genommen nicht aussagekräftig. Sie wird durch die vorgenannten Bestimmungen dahingehend präzisiert, dass der auf dem Grundstückanteil des Beklagten erzielte und beurkundete Brutto-Verkaufspreis massgeblich ist, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt (Urk. 35 S. 15).

5. In ihrer wenige Stunden vor dem Abschluss des Maklervertrages verfassten E-Mail vom 22. Dezember 2017 beschränkte die Klägerin ihren Provisionsanspruch ausdrücklich auf den hälftigen Grundstückanteil des Beklagten (so richtig die Vorinstanz; vgl. Urk. 35 S. 17). Sofern die Schwester des Beklagten der Klägerin nicht ebenfalls einen Auftrag erteilen würde, sollte die Provision auf dem Verkaufspreis des hälftigen Grundstückanteils des Beklagten anfallen (vgl. Urk. 18/2: "Bezüglich der Höhe der Provision muss ich mich daran orientieren, dass ich vorerst (da nur Du der Auftraggeber bist) auf Deinen Land-Anteil beschränken [sic!] – da findet Marcello diesen Ansatz angemessen. Wenn natürlich Deine Schwester auch mir den Auftrag gibt, dann ist klar, dass es einen anderen Tarif gibt und zudem müsste dann auch Deine Schwester als Auftraggeberin wirken – dann muss der Vertrag neu gemacht werden."). Die Klägerin räumt in der Berufung ein, dass die Schwester des Beklagten der Klägerin nie einen Auftrag erteilt habe, womit für die Klägerin auch kein Anlass bestanden habe, einen anderen, für sie weniger hohen Tarif anzubieten (vgl. Urk. 34 S. 11 f.). Hätte der Maklervertrag eine Provision der Klägerin von 3% auf dem (gesamten) Kaufpreis für das Gesamtgrundstück vorgesehen, hätte die Klägerin bei einem Auftrag der Schwester des Beklagten gar kein Interesse mehr daran gehabt, einen weniger hohen Tarif für die Vermittlung des Gesamtgrundstücks anzubieten. Dass sie in der genannten E-Mail eine solche Bereitschaft zu einer prozentual geringeren Provision bei Auftragserteilung durch die Schwester des Beklagten anmeldet, zeigt eindeutig, dass der Maklervertrag die Provision der Klägerin auf den Kaufpreis für den hälftigen Anteil des Beklagten beschränkte. Die Feststellung der Vorinstanz, im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Maklervertrages sei klar gewesen, dass die Provision auf Grundlage des hälftigen Grundstückanteils des Beklagten zu berechnen sei, sofern die Schwester des Beklagten sich nicht anders entscheide bzw. mögliche Verhandlungen nichts anderes ergäben (Urk. 35 S. 16), ist daher nicht zu beanstanden.

6. Mit den Ergänzungen zum Maklervertrag vom 25. Juni 2018 und vom 30. Oktober 2018 (Urk. 18/3 und Urk. 18/4) vereinbarten die Parteien einen zusätzlichen Provisionsanspruch der Klägerin, wenn entweder der Beklagte oder seine Schwester das gesamte Grundstück an einen von der Klägerin vermittelten Investor verkaufen würde. Wie bereits der jeweilige Titel zeigt, stellen die Zusatzvereinbarungen "Ergänzung[en] zum Makler-Vertrag" nicht bloss eine Wiederholung oder Präzisierung des bereits Vereinbarten dar. Die Vertragsergänzungen wären, wie die Vorinstanz überzeugend erwog (Urk. 35 S. 17), unnötig bzw. zwecklos gewesen, wenn bereits der Maklervertrag im Falle des Verkaufs des Gesamtgrundstücks an einen von der Klägerin vermittelten Investor die Provision der Klägerin auf dem Kaufpreis des Gesamtgrundstücks vorgesehen hätte. Die Klägerin anerkennt in der Berufung, dass der Ergänzung vom 25. Juni 2018 die im Maklervertrag nicht berücksichtigte Variante zugrunde liege, dass der Beklagte seiner Schwester seinen Grundstücksanteil verkaufe und diese dann das Gesamtgrundstück an einen von der Klägerin vermittelten Investor verkaufe (Urk. 34 S. 10). Aber nicht nur: Die beiden Vertragsergänzungen beziehen sich auf einen in Bezug auf die Provision der Klägerin im Maklervertrag nicht berücksichtigten Verkauf des Gesamtgrundstücks an einen von ihr vermittelten Investor, und zwar entweder durch den Beklagten oder durch seine Schwester, wobei im ersten Fall der Beklagte seiner Schwester zuvor ihren Anteil abkaufen und im zweiten Fall seine Schwester dem Beklagten seinen Anteil abkaufen würde. Laut der Klägerin zeige gerade der zweite Fall die Idee hinter der Ergänzung vom 25. Juni 2018, dass die Provision auf dem Verkaufspreis des Gesamtgrundstücks so oder so geschuldet sein sollte, unabhängig davon, ob die Schwester des Beklagten dem Verkauf zustimme oder nicht (Urk. 34 S. 10). Dem ist nicht zu folgen. Die Zustimmung der Schwester zu einem Verkauf (auch) ihres Grundstückanteils war notwendige Grundlage für den Verkauf des Gesamtgrundstücks, aber nicht einzige Voraussetzung für die Berechnung der Provision der Klägerin auf dem Gesamtgrundstück. Die Provision sollte gemäss der Ergänzung vom 25. Juni 2018 für den Fall, dass die Schwester des Beklagten nach Übernahme seines Anteils das Gesamtgrundstück an einen von der Klägerin vermittelten Investor verkauft," auf dem

höchsten Angebot, welches am Schluss den Zuschlag erhält –, unabhängig vom Verkaufspreis, zur Zahlung fällig" werden (Urk. 18/3 Ziff. 3). Diese Formulierung unterscheidet sich von der Formulierung im ersten Fall des Verkaufs des Gesamtgrundstücks durch den Beklagten nach Übernahme des Anteils seiner Schwester und macht so deutlich, dass nicht ebenfalls der erzielte Kaufpreis für die gesamte Fläche massgebend sein sollte, sondern das höchste Angebot. In der darauf folgenden Ziffer 4 der Ergänzung vom 25. Juni 2018 wird für den Fall, dass "der Uebernahme-Preis durch ein verbindliches Kauf-Angebot seitens Frau C. \_\_\_\_\_ höher sein und Herr B. \_\_\_\_\_ dem Kauf bzw. Verkauf zustimmen" sollte, präzisiert, dass die Klägerin die Provision lediglich auf dem hälftigen Grundstücksanteil des Beklagten erhalte (Urk. 18/3 Ziff. 4). Eine Provision der Klägerin auf dem Kaufpreis für das Gesamtgrundstück war gemäss den Ergänzungen zum Maklervertrag – auch darin ist der Vorinstanz beizupflichten (Urk. 35 S. 16, 19) – einzig in dem Fall geschuldet, dass der Beklagte das gesamte Grundstück nach vorgängiger Übernahme des Anteils seiner Schwester an einen von der Klägerin vermittelten Investor verkaufen würde (vgl. Urk. 18/3 Ziff. 1 und 2: "1. Es ist angedacht, dass Herr B. \_\_\_\_\_ seiner Schwester ihren Anteil (50% der Grundstücksfläche) abkauft und er wiederum einem Investor die gesamte Fläche verkauft. [...] 2. Im Falle dieser Vermittlung (Punkt 1) erhält der Auftragnehmer die Provision auf den vollen Betrag, d.h. den gesamten Kaufpreis der gesamten Fläche. [...]"). Das machte Sinn, denn bei einem solchen Verkauf des Gesamtgrundstücks hätte der Beklagte den Grundstücksgewinn auf dem Gesamtgrundstück und nicht nur auf seinem Grundstücksanteil realisiert. Nur wurde dies nicht so umgesetzt. Aber selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass die Deutung der Klägerin vertretbar wäre, wonach die Provision der Klägerin im Falle des Verkaufs des Grundstücksanteils des Beklagten an seine Schwester und des Weiterverkaufs des Gesamtgrundstücks durch sie an einen von der Klägerin vermittelten Investor auf dem Verkaufspreis des Gesamtgrundstücks geschuldet gewesen wäre, würde sich daraus nichts zugunsten der Klägerin ergeben, da dieser Fall unbestritten ebenfalls nicht eingetreten ist. Die Klägerin hielt vor Vorinstanz fest, der Beklagte habe unter keinen Umständen seinen Landanteil an seine Schwester verkaufen wollen, sondern, wenn möglich, die gesamte Fläche an einen Dritten, um einen

höheren Preis zu erzielen (Urk. 27 S. 3). Zwar konterte der Beklagte, er sei nicht dagegen gewesen, seiner Schwester seinen Anteil zu verkaufen, das Angebot seiner Schwester sei nur wesentlich zu tief gewesen (vgl. Prot. I S. 10). Die Parteien waren sich damit freilich darin einig, dass die Variante des Verkaufs des Grundstückanteils des Beklagten an seine Schwester nicht in Frage kam und nicht umgesetzt wurde und ebenso wenig der umgekehrte Fall des Verkaufs des Anteils der Schwester an den Beklagten (aus welchem Grund auch immer). Es mag zutreffen, dass damit zu rechnen war, dass durch den Verkauf des Gesamtgrundstücks insgesamt ein höherer Verkaufspreis würde erzielt werden können und der Beklagte und seine Schwester davon letztlich auch profitierten (Urk. 34 S. 7). Das ändert aber an der vorstehenden Beurteilung nichts und lässt die Vereinbarung zwischen den Parteien nicht unangemessen erscheinen. Vom höheren (anteiligen) Kaufpreis profitierte ebenfalls die Klägerin mit der Festsetzung der Provision von 3% auf dem Kaufpreis für den hälftigen Grundstückanteil des Beklagten. Aus welchem Grund sich der Beklagte verpflichtet haben sollte, für den Verkauf des Gesamtgrundstücks durch ihn und seine Schwester gemeinsam eine Provision auf dem Grundstückanteil seiner Schwester zu bezahlen, führt die Klägerin nicht aus und ist nicht zu sehen. Der Beklagte argumentierte bekanntlich das Gegenteil (Urk. 16 S. 2 ff.; Urk. 29 S. 1 ff.; Prot. I S. 9 ff.). Die Parteien haben nach dem objektiven Sinn ihrer Willenserklärungen und ihres Verhaltens nicht vereinbart, dass die Provision bei Verkauf des Gesamtgrundstücks in jedem Fall auf dem dafür effektiv erzielten Gesamtkaufpreis geschuldet sei. Nachdem konkrete Varianten des Verkaufs des Gesamtgrundstücks an einen von der Klägerin vermittelten Investor in den Ergänzungen zum Maklervertrag ausdrücklich geregelt wurden, nicht aber die vorliegend umgesetzte Variante, dass der Beklagte und seine Schwester das Gesamtgrundstück gemeinsam an einen von der Klägerin vermittelten Investor verkaufen, ist evident, dass die Parteien für diesen Fall bewusst keine Maklerprovision auf dem Gesamtgrundstück bzw. dem Grundstückanteil der Schwester des Beklagten vorgesehen haben und mithin ein sogenanntes "qualifiziertes Schweigen" des Maklervertrages samt Ergänzungen vorliegt. Nur der Vollständigkeit halber: Eine Vertragsergänzung kommt von vornherein nicht in Betracht, ist sie doch nur dort angebracht, wo die Lücke auf einer

"planwidrigen Unvollständigkeit" beruht (vgl. *OGer ZH HG130105 vom 15.07.2016, E. 7.4.4; publ. in ZR 115/2017 S. 4 ff.; LA160031 vom 28.04.2017, E. 7.2.3*). Für beide Parteien war von Anfang an klar, dass (bereits) angesichts des bestehenden Gesamteigentums für einen Verkauf des Gesamtgrundstücks die Zustimmung der Schwester des Beklagten erforderlich war (vgl. Urk. 27 S. 7; Prot. I S. 11 f.). Es lag daher nahe, dass der Beklagte und seine Schwester gemeinsam das Gesamtgrundstück verkaufen würden, und es wäre ein Leichtes gewesen, für diesen Fall eine Provision der Klägerin auf dem Gesamtgrundstück vorzusehen. Das taten die Parteien nicht, was ihnen frei stand und nachvollziehbar ist. Der Beklagte durfte und musste die vertraglichen Bestimmungen des Maklervertrages samt Ergänzungen sowie die E-Mail der Klägerin vom 22. Dezember 2017 unter den gesamten Umständen nach Treu und Glauben dahingehend verstehen, dass die Provision der Klägerin im Falle des Verkaufs des Gesamtgrundstücks durch den Beklagten und seiner Schwester gemeinsam an einen von der Klägerin vermittelten Investor auf dem Kaufpreis für seinen hälftigen Grundstücksanteil beschränkt sei. Der angefochtene Entscheid ist daher in Bezug auf die objektive Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht zu beanstanden.

7. Soweit sich die Klägerin auf einen anderen wirklichen Parteiwillen beruft, ist sie dafür nach dem Gesagten beweisbelastet. Von den eingereichten Urkunden abgesehen hat sie dafür keine Beweismittel offeriert. Ein anderer wirklicher Wille des Beklagten lässt sich nicht erkennen. Die von der Klägerin mit der Berufung (Urk. 34 S. 13) – ohne Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen – erneut ins Feld geführte (nicht unterzeichnete) "Vereinbarung betreffend die Einfache Gesellschaft D.\_\_\_\_\_" vom 20. Februar 2019 (Urk. 28/15) regelt ausschliesslich das Verhältnis zwischen dem Beklagten und seiner Schwester ("Liquidation der Einfachen Gesellschaft D.\_\_\_\_\_"). Mit der genannten Vereinbarung hätte sich der Beklagte gegenüber seiner Schwester verpflichtet, sie von sämtlichen Forderungen der Klägerin im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks D.\_\_\_\_\_ sowie der einfachen Gesellschaft schadlos zu halten (Urk. 28/15 S. 4). Die Vereinbarung zeigt (so richtig die Vorinstanz), dass sich die Schwester des Beklagten absichern wollte, um sich im Verkaufsfalle nicht an einer Provisionsforderung der Klägerin beteiligen zu müssen. Die Klägerin bestätigte gegen-

über der Rechtsvertreterin der Schwester des Beklagten mit Schreiben vom 21. Februar 2019 denn auch ausdrücklich, dass gegenüber dieser keine Forderungen im Zusammenhang mit der Vermittlung des Grundstücks D.\_\_\_\_\_ bestünden (Urk. 18/8). Die damit einhergehende Gewissheit der Parteien, dass sich die Schwester des Beklagten bei Verkauf des Gesamtgrundstücks an die F.\_\_\_\_\_ Immobilien AG nicht am Maklerlohn der Klägerin beteiligen würde, offenbart keinen Willen des Beklagten zur Bezahlung einer Provision auf dem Grundstückanteil seiner Schwester und ändert insbesondere nichts daran, dass die Provision der Klägerin im Falle des Verkaufs des Gesamtgrundstücks durch den Beklagten und seine Schwester gemeinsam an einen von der Klägerin vermittelten Investor auf dem Kaufpreis für den Grundstückanteil des Beklagten beschränkt war.

8. Die Klägerin weist in der Berufung schliesslich noch darauf hin (Urk. 34 S. 13), dass F.\_\_\_\_\_ mit E-Mail vom 26. Oktober 2018 an A.\_\_\_\_\_ ein Vorgehen nach der Ergänzung zum Maklervertrag vom 25. Juni 2018 vorgeschlagen habe, nämlich dass die Schwester des Beklagten ihren Anteil an den Beklagten verkaufen und dieser in der Folge das Gesamtgrundstück an die F.\_\_\_\_\_ Immobilien AG verkaufen würde (Urk. 3/9 und Urk. 37/13). Dass sämtliche Beteiligten mit diesem Vorschlag einverstanden gewesen seien, wie die Klägerin in der Berufung anfügt (Urk. 34 S. 13), ergibt sich aus der genannten E-Mail vom 26. Oktober 2018 und den übrigen Akten hingegen nicht. Solches behauptet die Klägerin in der Berufung erstmals, obwohl sie es bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen können – sie erklärt nicht, dass ihr dies trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war. Es handelt sich somit um ein unechtes Novum, das nicht mehr berücksichtigt werden kann (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Selbst wenn die neue Behauptung aber zulässig und unbestritten oder bewiesen wäre, liesse sich daraus kein Provisionsanspruch der Klägerin auf dem Gesamtgrundstück ableiten. Das seitens der F.\_\_\_\_\_ Immobilien AG vorgeschlagene, mit der Ergänzung vom 25. Juni 2018 übereinstimmende Vorgehen wurde unbestritten nicht umgesetzt, wobei die Klägerin vor Vorinstanz keine Ausführungen dazu machte, aus welchem Grund der Beklagte seiner Schwester nicht ihren Anteil abkaufte und das Gesamtgrundstück nicht allein weiterverkaufte. Die Vorinstanz hatte sich deshalb mit dem Vorschlag von F.\_\_\_\_\_ auch nicht auseinanderzusetzen.

9. Im Ergebnis erweist sich die Berufung in allen Punkten als offensichtlich unbegründet. Sie ist abzuweisen, und das angefochtene Urteil ist hinsichtlich der Abweisung der Rechtsbegehren Ziffern 1 und 2 der Klägerin zu bestätigen.

#### **IV.**

1. Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens ist ebenfalls die erstinstanzliche Kostenaufgabe und die Zusprechung der Parteientschädigung an den Beklagten (Dispositiv-Ziffern 6 und 7) zu bestätigen. Der Streitwert beträgt Fr. 195'000.–.

2. Die ordentliche Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren beträgt nach § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG rund Fr. 12'600.–. Da auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet werden konnte (Art. 312 Abs. 1 ZPO), war der Aufwand moderat geringer. Die Entscheidgebühr ist daher um rund ein Viertel auf Fr. 9'500.– zu ermässigen. In Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO ist die Entscheidgebühr der Klägerin aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3. Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind nicht zuzusprechen. Der Klägerin steht keine zu, da sie unterliegt, und dem Beklagten sind im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden, die zu entschädigen wären.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil vom 7. September 2021 wird im Übrigen bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 9'500.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Klägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten unter Beilage der Doppel von Urk. 34 und 37/13, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 195'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 10. Mai 2022

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. D. Scherrer

MLaw L. Hengartner

versandt am:  
Im