

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PP180018-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie
Gerichtsschreiber Dr. S. Zogg

Urteil vom 30. November 2018

in Sachen

A._____ AG,

Beklagte und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil der 3. Abteilung des Bezirksgerichtes Zürich
vom 16. Oktober 2017; Proz. FV170025**

Rechtsbegehren:

(act. 2)

- " 1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 6'539.65 zzgl. 5 % Zins seit 14. Juni 2016 zu bezahlen.
- 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichts Zürich, 3. Abteilung, vom 16. Oktober 2017

(act. 51)

- " 1. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 6'539.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 14. Juni 2016 zu bezahlen.
- 2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'260.– festgesetzt.
- 3. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss der Klägerin verrechnet. Ein allfälliger Überschuss wird nach Eintritt der Rechtskraft an die Klägerin ausbezahlt.
- 4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 2'100.– (inkl. MwSt.) und die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu bezahlen. Zudem hat sie der Klägerin den Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'260.–, unter Abzug eines allfällig rückerstatteten Überschusses, zu ersetzen.
- 5. [Mitteilung]
- 6. [Rechtsmittel]"

Beschwerdeanträge:

(act. 46)

- " 1. Das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben
 - 2. Die Klage sei abzuweisen
 - 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zulasten der Beschwerdegegnerin
- [...]"

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Parteien schlossen im Zeitraum zwischen September und Dezember 2015 einen (nicht schriftlich festgehaltenen) Vertrag, wonach die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Klägerin) die Verwaltung verschiedener Liegenschaften der Beklagten und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beklagte) übernahm. Der exakte Inhalt und der Abschlusszeitpunkt des Vertrages sind im Einzelnen umstritten. Mit E-Mail vom 18. Februar 2016 (act. 4/9) kündigte die Beklagte das Vertragsverhältnis. Am 14. Juni 2016 stellte die Klägerin CHF 6'539.65 für bereits geleistete Aufwendungen in Rechnung.

1.2. Mit Eingabe vom 1. Februar 2017 (act. 2) reichte die Klägerin ihre (begründete) Klage mit den obgenannten Rechtsbegehren und der Klagebewilligung (act. 1) beim Bezirksgericht Zürich, 3. Abteilung (nachfolgend Vorinstanz), ein. Die Beklagte erstattete ihre schriftliche Stellungnahme mit Eingabe vom 20. März 2017 (act. 11). An der Hauptverhandlung vom 27. Juni 2017 replizierte die Klägerin und nahm zu diversen Fragen der Vorinstanz Stellung (Protokoll der Vorinstanz [nachfolgend Prot. Vi.], S. 5 ff.). Die Beklagte blieb der Hauptverhandlung unentschuldigt fern (Prot. Vi., S. 5; act. 51 S. 2 f.), stellte aber am Verhandlungstag ein schriftliches Verschiebungsgesuch (Poststempel vom 27. Juni 2017; act. 26). Nachdem sie in der Folge der Aufforderung, die Gründe für ihre Säumnis zu belegen, nicht nachgekommen war, wies die Vorinstanz das Gesuch ab (Verfügung vom 12. September 2017; act. 32). Mit unbegründetem Urteil vom 16. Oktober 2017 (act. 34) hiess die Vorinstanz die Klage vollumfänglich gut. Nachdem die Beklagte eine Begründung verlangt hatte, wurde ihr die begründete Fassung (act. 51) am 28. März 2018 zugestellt (act. 41).

1.3. Dagegen erhob die Beklagte mit Eingabe vom 8. Mai 2018 (act. 46) rechtzeitig Beschwerde und stellte die eingangs erwähnten Anträge. Ihr Gesuch um aufschiebende Wirkung wurde mit Verfügung vom 4. Juni 2018 (act. 52) abgewiesen. Den gleichzeitig eingeforderten Kostenvorschuss von CHF 1'300.– leistete sie rechtzeitig (act. 54). Mit Verfügung vom 13. Juni 2018 (act. 55) wurde der Klä-

gerin Frist zur Erstattung der Beschwerdeantwort angesetzt, welche sie mit Eingabe vom 16. Juli 2018 (act. 57) rechtzeitig einreichte; darin beantragt sie die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeantwort wurde der Beklagten am 18. Juli 2018 zugestellt (act. 59).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-44). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Der vorinstanzliche Entscheid ist mit Beschwerde anfechtbar, da der Streitwert weniger als CHF 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerde ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO zu begründen. Die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides einlässlich auseinandersetzen und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen konkreten Mängeln dieser ihrer Ansicht nach leidet und in welchem Sinne er abgeändert werden soll. Hierbei sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht. Es genügt nicht, bloss auf die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen zu verweisen, diese in der Beschwerdeschrift (praktisch) wortgleich wiederzugeben oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren. Was nicht in genügender Weise beanstandet wird, hat Bestand (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1; BGer, 5A_209/2014 vom 2. September 2014, E. 4.2.1; 5A_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1).

2.2. Die Kognition der Beschwerdeinstanz ist in Tatfragen auf die offensichtlich unrichtige Tatsachenfeststellung beschränkt (Art. 320 lit. b ZPO). Erforderlich ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts. "Offensichtlich unrichtig" ist dabei gleichbedeutend mit "willkürlich" (BGE 138 III 232, E. 4.1.2; BGer, 4A_149/2017 vom 28. September 2017, E. 2.2). In Rechtsfragen hat die Beschwerdeinstanz dagegen volle Kognition (Art. 320 lit. a ZPO). Dies bedeutet nicht, dass sie gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden Rechtsfragen zu überprüfen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht (mehr) vortragen; vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtli-

chen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Beschwerdebegründung bzw. -antwort erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413, E. 2.2.4; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Beschwerdeinstanz aber weder an die rechtlichen Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO); entsprechend kann sie die Beschwerde auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGer, 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1).

2.3. Umfassend überprüft werden können Rechtsfragen auch dann, wenn sie im Zusammenhang mit der Sachverhaltsfeststellung stehen, zum Beispiel, wenn eine Verletzung der Untersuchungs- bzw. Verhandlungsmaxime, des Rechts auf Beweis oder des rechtlichen Gehörs, eine unrichtige Verteilung der Behauptungs- bzw. Beweislast, die Anwendung eines unzutreffenden Beweismasses oder die Anwendung überspannter Substantiierungsanforderungen geltend gemacht wird. Demgegenüber stellen die Bewertung der Beweismittel (Beweiswürdigung) und die Frage, ob der Beweis unter Anwendung des massgeblichen Beweismasses erreicht ist, Tatfragen dar, die nur auf Willkür hin überprüft werden können (BGer, 5A_606/2014 vom 19. November 2014, E. 3.2).

2.4. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Materielles

3.1. *Übersicht*

3.1.1. Die Beklagte bestreitet nicht, dass zwischen den Parteien ein Vertrag abgeschlossen wurde. Betreffend den Inhalt und die Qualifikation des Vertrages führt die Vorinstanz zusammengefasst aus, Hauptleistungspflicht der Klägerin sei es gewesen, die Verwaltung bestimmter Liegenschaften der Beklagten zu übernehmen, was als Auftrag zu qualifizieren sei (act. 51 S. 7 f.). Ferner ging die Vor-

instanz davon aus, es sei eine Vergütung konkludent vereinbart worden bzw. sei eine solche nach Art. 394 Abs. 3 OR als üblich geschuldet (act. 51 S. 7 ff., 12 f.). Dies wird von der Beklagten im Grundsatz nicht beanstandet. Auch die von der Klägerin geltend gemachte Honorarbemessung nach Zeitaufwand und die geltend gemachten Stundenansätze stellt die Beklagte als solche nicht in Frage.

3.1.2. Die Beklagte macht aber erstens (sinngemäss) geltend, es sei ein Vertrag erst am 20. Dezember 2015 abgeschlossen worden, weshalb alle vor diesem Datum verrichteten Tätigkeiten der Klägerin von vornherein nicht zu vergüten seien. Zweitens wendet sie ein, die Klägerin habe in Wahrheit gar keine zu vergütenden Leistungen erbracht bzw. habe die Klägerin solche vor Vorinstanz nicht hinreichend substantiiert behauptet. Drittens macht sie Nicht- bzw. Schlechterfüllung geltend.

3.2. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

3.2.1. Die Vorinstanz führt aus, die von der Klägerin (erst) in der Hauptverhandlung vorgetragene Behauptung, es sei bereits im September 2015 anlässlich eines Telefonats zwischen den Vertretern der Parteien zu einem mündlichen Vertragsschluss gekommen, habe die an der Hauptverhandlung säumige Beklagte zwar nicht explizit bestritten, ihre Behauptung in der schriftlichen Stellungnahme, ein Vertrag sei erst am 20. Dezember 2015 zustande gekommen, genüge jedoch zur Bestreitung eines natürlichen Konsenses (vor einem solchen Datum). Unbestritten geblieben sei jedoch die Behauptung der Klägerin, es sei nach der ersten Kontaktaufnahme zwischen den Parteien im September 2015 zu einer Besichtigung der Liegenschaften der Beklagten gekommen, welche nicht in Rechnung gestellt worden sei. Bei der (erneuten) Besichtigung der Liegenschaften im November 2015 sei es – nach den ebenfalls unbestritten gebliebenen Ausführungen der Klägerin – bereits um das Abklären und Erfassen der notwendigen Renovationsarbeiten an den Liegenschaften gegangen, also um Arbeiten, die Teil einer sorgfältigen Liegenschaftsverwaltung seien. Der Beklagten habe nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr bewusst sein müssen, dass die Klägerin nach einer bereits erfolgten (unentgeltlichen) Liegenschaftsbesichtigung nicht noch einmal kostenlos – im Hinblick auf einen möglichen Vertragsabschluss – tätig werden

und nicht umsonst Tätigkeiten verrichten würde, welche in den Kernbereich eines Liegenschaftsverwaltungsmandats fallen würden. In einer normativen Auslegung des Verhaltens der Parteien ergebe sich mithin, dass nach den ersten (unentgeltlichen) Besichtigungen, aber vor allen nachfolgenden (entgeltlichen) Tätigkeiten der Klägerin, ein Vertrag konkludent geschlossen worden sei (act. 51 S. 5 ff.).

3.2.2. Die Beklagte beanstandet in diesem Zusammenhang einzig die *tatsächliche* Feststellung der Vorinstanz, es habe bereits vor dem November 2015 eine vorbereitende, unentgeltliche Besichtigung der Liegenschaften der Beklagten stattgefunden; den *rechtlichen* Schluss von (u.a.) dieser Tatsache auf einen normativen Konsens zu einem Zeitpunkt vor dem November 2015 stellt sie nicht in Frage. Die Beklagte lässt hierzu ausführen, die Klägerin habe in ihrer Klagebegründung noch behauptet, es sei *erstmals* im November 2015 zu einer Besichtigung der Liegenschaften gekommen, wie dies auch die Beklagte in ihrer schriftlichen Stellungnahme geltend gemacht habe. Erst in der Hauptverhandlung habe die Klägerin neu und im Widerspruch zu ihren bisherigen Ausführungen behauptet, es sei bereits im September 2015 zu einer Besichtigung gekommen. Wenigstens sinngemäss macht die Beklagte damit geltend, die Klägerin wäre auf ihre ursprüngliche Behauptung zu behaften gewesen. Ferner hält sie dafür, die Vorinstanz habe die klägerische Behauptung einer vorbereitenden Besichtigung vor dem November 2015 zu Unrecht als unbestritten betrachtet; die Beklagte habe nämlich in ihrer Stellungnahme "etwas anderes behauptet" (act. 46 S. 3 f.). Damit rügt die Beklagte nicht eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO), sondern eine Verletzung von Art. 8 ZGB und Art. 55 ZPO (unrichtige Rechtsanwendung; Art. 320 lit. a ZPO).

3.2.3. Dem hält die Klägerin entgegen, sie habe in ihrer Klageschrift zwar tatsächlich ausgeführt, dass im November 2015 *erstmals* Liegenschaftsbesichtigungen durchgeführt worden seien. Wie sie in der Hauptverhandlung dann aber klargestellt habe, seien damit bloss die *erstmals verrechneten* Besichtigungen gemeint gewesen. Diese neuen Behauptungen seien zulässig gewesen und von der Beklagten nicht bestritten worden (act. 57 S. 3).

3.2.4. Die vorinstanzliche Feststellung, die Klägerin habe in der Hauptverhandlung – rechtzeitig – behauptet, es habe bereits vor dem November 2015 eine erste (unentgeltliche) Besichtigung der Liegenschaften stattgefunden (act. 51 S. 5), stellt die Beklagte nicht in Frage. Eine solche Behauptung stellte die Klägerin in der Hauptverhandlung zwar erst auf, nachdem sie ihren mündlichen Vortrag (quasi ihre Replik) "für das Erste geschlossen" hatte (Prot. Vi., S. 6 und S. 8 f.), jedoch bevor die Beklagte ihren zweiten Parteivortrag (quasi ihre Duplik) begonnen hatte bzw. bevor das Verfahren aufgrund der Säumnis der Beklagten ohne solchen weitergeführt worden war (Art. 147 Abs. 2 ZPO); entsprechend erfolgten diese Ausführungen der Klägerin vor Eintritt der Novenschranke (Art. 229 i.V.m. Art. 219 ZPO; BGE 144 III 117, E. 2.2; BGer, 5A_921/2017 vom 16. Juli 2018, E. 3.5).

3.2.5. Die Beklagte macht sinngemäss geltend, die Klägerin wäre auf ihre ursprüngliche Behauptung in der schriftlichen Klagebegründung, es seien *erstmals* im November 2015 Besichtigungen durchgeführt worden (act. 2 Rz. 6), zu behaupten gewesen. Dies trifft nicht zu. Eine prozessuale Tatsachenbehauptung bzw. ein tatsächliches Zugeständnis kann grundsätzlich bis zum Eintritt des Aktenschlusses ohne weitere Voraussetzungen frei widerrufen werden (vgl. hierzu PELLI, Beweisverträge im Zivilprozess, Zürich 2012, S. 253 f.; FRANK/STRÄULI/MESSMER, Kommentar zur ZPO/ZH, 3. Aufl., Zürich 1997, § 113 N 17; vgl. auch Art. 36 Abs. 3 BZP; *anders* LEU, in: Brunner et al (Hrsg.), DIKE-Kommentar zur ZPO, 2. Aufl., 2016, Art. 150 N 91, der einen Widerruf eines prozessualen Zugeständnisses nur für zulässig hält, soweit ein Willensmangel geltend gemacht wird). Immerhin kann eine widerrufenen Tatsachenbehauptung bzw. ein widerrufenes Zugeständnis im Rahmen der freien Beweiswürdigung berücksichtigt werden; ferner kann dies zu erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache führen (Art. 153 Abs. 2 ZPO). Dies ist vorliegend aber – abgesehen davon, dass die Beschwerdeinstanz diesbezüglich ohnehin nur über eine eingeschränkte Kognition verfügt (Art. 320 lit. b ZPO) – nicht der Fall. Die Klägerin hat nachvollziehbar dargelegt, dass sie in ihrer Klagebegründung "erstmals *verrechnete* Besichtigungen" gemeint hätte (act. 57 S. 3; Prot. Vi., S. 8 f.).

3.2.6. Es stellt sich damit die Frage, ob die Beklagte die klägerische Tatsachenbehauptung, es habe bereits vor der (erstmal in Rechnung gestellten) Besichtigung im November 2015 eine Liegenschaftsbesichtigung stattgefunden, vor Vorinstanz hinreichend substantiiert bestritten hat. In ihrer Beschwerde macht sie bloss in pauschaler Weise geltend, sie habe vor Vorinstanz "etwas anderes behauptet" (act. 46 S. 4), ohne jedoch näher auszuführen, was sie genau behauptet habe, und ohne entsprechende Aktenzitate. Dies genügt den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung nicht, weshalb auf diese Beanstandung nicht weiter einzugehen ist (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. oben, E. 2.1). Abgesehen davon wäre sie ohnehin unbegründet gewesen. Aus der schriftlichen Stellungnahme der Beklagten vor Vorinstanz vom 20. März 2017 (act. 11) geht in keiner Weise hervor, dass sie bestreiten würde, es seien auch schon vor dem November 2015 Besichtigungen durchgeführt worden. Der Hauptverhandlung blieb die Beklagte unentschuldig fern; dass die Vorinstanz diesbezüglich zu Unrecht von Säumnis ausgegangen sei, macht die Beklagte in ihrer Beschwerde nicht geltend. Folglich ging die Vorinstanz zutreffend davon aus, die erwähnte Behauptung der Klägerin sei unbestritten geblieben. Im Rahmen der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) war sie dem vorinstanzlichen Urteil damit – mangels erheblicher Zweifel an ihrer Richtigkeit (Art. 153 Abs. 2 ZPO) – ohne Weiteres zugrunde zu legen.

3.2.7. Von den als erstellt zu betrachtenden Tatsachen, dass einerseits bereits nach der Kontaktaufnahme zwischen den Parteien im September 2015 eine erste – im Hinblick auf einen möglichen Vertragsabschluss unentgeltlich erfolgende – Besichtigung stattgefunden hatte, und dass es andererseits bei der zweiten (erstmal in Rechnung gestellten) Besichtigung im November 2015 bereits um das Abklären und Erfassen der notwendigen Arbeiten an den Liegenschaften gegangen war, schloss die Vorinstanz auf einen *normativen Konsens*, zu dem es nach der ersten Besichtigung, aber vor allen anderen Tätigkeiten der Klägerin gekommen sei (act. 51 S. 6 f.). Diesen – eine *Rechtsfrage* betreffenden – Schluss der Vorinstanz beanstandet die Beklagte in ihrer Beschwerde nicht, jedenfalls nicht in hinreichend begründeter Weise (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Feststellung, ein Auftragsverhältnis zwischen den Parteien

sei nach der ersten Besichtigung, aber vor allen anderen Tätigkeiten der Klägerin zustande gekommen. Der (implizite) Einwand der Beklagten, alle vor dem 20. Dezember 2015 verrichteten Tätigkeiten der Klägerin seien von vornherein nicht zu vergüten, da es sich hierbei nicht um Vertragserfüllung, sondern um Kosten der Vertragsverhandlung gehandelt habe, erweist sich damit als unbegründet.

3.3. *Höhe des Honorars bzw. des Verwendungsersatzes*

3.3.1. Liegenschaftsbesichtigungen

3.3.1.1. Betreffend die Vergütung für durchgeführte Liegenschaftsbesichtigungen führt die Vorinstanz aus, die Klägerin habe einen Aufwand von insgesamt achteinhalb Stunden (davon vier Stunden entfallend auf Herrn C._____ und viereinhalb Stunden entfallend auf Frau D._____) sowie eine Wegentschädigung in der Höhe von CHF 202.50 geltend gemacht. Diese Behauptungen seien unbestritten geblieben (act. 51 S. 10). Dem hält die Beklagte entgegen, die Klägerin habe vor Vorinstanz nur ausgeführt, sie hätte – im November 2015 und auch danach – "Besichtigungen der Liegenschaften durchgeführt". Sie habe aber in keiner Weise substantiiert, wann dies genau gewesen sein soll, wie lange dies gedauert hätte, welche Personen daran teilgenommen hätten, welche Objekte besichtigt worden seien und – hinsichtlich der Wegkosten – welche Distanzen zurückgelegt worden seien. Der Arbeitsrapport in act. 4/6 sei eine blosser Beilage, nicht aber Teil der klägerischen Parteibehauptungen; entsprechend hätte die Vorinstanz nicht darauf abstellen dürfen (act. 46. S. 4, 6).

3.3.1.2. Die Vorinstanz ging zutreffend davon aus, dass die Klägerin die Behauptungs- und Substantiierungslast für die einzelnen, zu vergütenden Positionen trägt. Im Rahmen der hier anwendbaren Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) gelten nicht oder nicht substantiiert behauptete Tatsachen als inexistent; eine Bestreitung nicht substantiiert behaupteter Tatsachen ist weder möglich noch notwendig. Tatsachenbehauptungen müssen grundsätzlich in den Rechtsschriften – bzw. bei mündlichen Vorträgen in diesen – selbst vorgebracht werden; ein pauschaler Verweis auf die Beilagen genügt nicht. Es kann nicht Sache des Gerichts oder der Gegenpartei sein, die rechtserheblichen Behauptungen aus den Beila-

gen zusammenzusuchen. Ausnahmsweise kann aber der Inhalt einer Beilage als solcher mittels eines entsprechenden Verweises in der Rechtsschrift bzw. im mündlichen Vortrag zum integrierenden Bestandteil der- bzw. desselben gemacht werden. Dies ist zulässig, sofern für bestimmte Tatsachen auf *bestimmte Beilagen* verwiesen wird und sofern aus dem Verweis unzweideutig hervorgeht, *dass* und *inwieweit* eine bestimmte Urkunde als Teil der Rechtsschrift gelten soll, namentlich ob dies die gesamte Urkunde oder nur einen bestimmten Teil davon betreffen soll (vgl. BGer, 4A_141/2009 und 4A_149/2009 vom 7. September 2009, E. 13; 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 3; 4A_264/2015 vom 10. August 2015, E. 4.4.2; OGer ZH, LB150021 vom Juni 2015, E. 4.3; HGer ZH, HG090303 vom 4. September 2012, E. 4.3.4; REETZ, Anmerkung zu BGer 4A_141/2009, njus.ch 2010, S. 156 ff.). Damit soll verhindert werden, dass eine Partei aus rein formalistischen Gründen gezwungen wäre, Urkunden stupide abzuschreiben bzw. in die Rechtsschrift hineinzukopieren.

3.3.1.3. In ihrer Klagebegründung lässt die Klägerin ausführen, der eingeklagte Betrag von CHF 6'539.65 setze sich zunächst aus einem Zeitaufwand von Herrn C._____ von 22.75 Stunden à CHF 140.– pro Stunde sowie einem solchen von Frau D._____ von 15.25 Stunden à CHF 89.– pro Stunde zusammen (act. 2 Rz. 11). Unmittelbar anschliessend fährt die Klägerin fort: "Die entsprechenden Arbeiten sind im Arbeitsrapport (vgl. Urkunde 6) detailliert aufgelistet" (act. 2 Rz. 11). Entgegen der Auffassung der Beklagten ist darin ein umfassender Verweis auf act. 4/6 (Arbeitsrapport) zu sehen; damit wird diese Urkunde unzweideutig in ihrer Gesamtheit zum integrierenden Bestandteil der Rechtsschrift der Klägerin erklärt. Von ihr zu verlangen, diese Aufstellung der einzelnen, in Rechnung gestellten Aufwendungen (Arbeitsleistungen und zurückgelegte Distanzen) abzuschreiben bzw. in die Rechtsschrift hineinzukopieren, wäre eine sinnlose Formalität.

3.3.1.4. Aus dem erwähnten Arbeitsrapport (act. 4/6), der nach dem Gesagten Teil des klägerischen Parteivortrags ist, geht hervor, dass am 18. November 2015 "Liegenschaftsbesichtigungen" an Objekten der Beklagten in E._____, F._____, G._____ und H._____ stattgefunden hätten. Hierfür hätten Herr C._____ vier Stunden (sowie einen Weg von 92 Kilometern) und Frau D._____ drei Stunden

(sowie einen Weg von 42 Kilometern) aufgewendet. Für eine am 30. Januar 2016 durchgeführte Besichtigung eines Objektes der Beklagten in E. _____ habe Frau D. _____ 0.75 Stunden (und einen Weg von 14 Kilometern) und für eine solche am 9. Februar 2016 betreffend ein Objekt in F. _____ nochmals 0.75 Stunden (und einen Weg von zwei Kilometern) aufgewendet. Zusammen mit den in der Klagebegründung (act. 2 Rz. 11) geltend gemachten Ansätzen von CHF 140.– pro Stunde für Herrn C. _____ bzw. CHF 89.– pro Stunde für Frau D. _____ hat die Klägerin den geltend gemachten zeitlichen Aufwand (Honorar nach Art. 394 Abs. 3 OR) in genügend substantiierter Weise behauptet. Die Beklagte konnte ohne Weiteres erkennen, welche Tätigkeiten an welchen Daten in welchem Umfang geltend gemacht werden und welche Personen diese jeweils verrichtet haben sollen.

3.3.1.5. Demgegenüber hat die anwaltlich vertretene Klägerin den Ansatz für die geltend gemachte Wegentschädigung pro Kilometer (Verwendungsersatz nach Art. 402 Abs. 1 OR) weder in ihrer Klagebegründung (act. 2), noch im Arbeitsrapport (act. 4/6), noch in ihrem mündlichen Parteivortrag in der Hauptverhandlung behauptet. Ein solcher (CHF 0.90 pro Kilometer) ergibt sich – soweit ersichtlich – einzig aus act. 4/10 (Rechnung); diese Urkunde hat die Klägerin jedoch nicht zum Bestandteil ihrer Parteibehauptungen gemacht (vgl. insb. act. 2 Rz. 10 f.; s. hierzu ferner unten, E. 3.3.6.3). Somit hat sie zwar ihren zeitlichen Aufwand für die Liegenschaftsbesichtigungen (vier Stunden à CHF 140.– und viereinhalb Stunden à CHF 89.–), nicht aber eine diesbezüglich Wegentschädigung hinreichend substantiiert behauptet. Hinsichtlich Letzterer hat die Vorinstanz Art. 55 Abs. 1 ZPO und Art. 8 ZGB verletzt.

3.3.1.6. Die Beklagte macht in ihrer Beschwerde nicht geltend, sie habe die von der Klägerin behaupteten zeitlichen Aufwendungen bestritten, sondern nur, sie hätte solches mangels substantiierter Behauptung gar nicht tun können bzw. müssen (act. 46 S. 4, 6). Dies trifft nach dem Gesagten nicht zu. Auch aus ihrer schriftlichen Stellungnahme vor Vorinstanz (act. 11) geht keine entsprechende, substantiierte Bestreitung dieser Honorarpositionen hervor. Die Vorinstanz hat den von der Klägerin geltend gemachten Zeitaufwand für die Liegenschaftsbe-

sichtigungen ihrem Urteil somit zu Recht als unbestritten zugrunde gelegt (Art. 55 Abs. 1 ZPO).

3.3.1.7. Zusammengefasst steht der Klägerin damit – vorbehältlich der Einrede der Nicht- bzw. Schlechterfüllung (dazu unten, E. 3.4) – für ihren Zeitaufwand im Zusammenhang mit den Liegenschaftsbesichtigungen ein Honorar von CHF 960.50 (vier Stunden à CHF 140.– und viereinhalb Stunden à CHF 89.–) zu. Im Mehrumfang (Wegentschädigung) ist die Klage in diesem Punkt in teilweiser Gutheissung der Beschwerde jedoch abzuweisen.

3.3.2. Einholen von Offerten

3.3.2.1. Die Vorinstanz führt aus, die Klägerin habe für das Einholen diverser Offerten einen Zeitaufwand von 10.75 Stunden von Frau D. _____ sowie Spesen für Fahrtkosten geltend gemacht. Die Beklagte habe in ihrer schriftlichen Stellungnahme nur moniert, es seien die entsprechenden Offerten nicht eingereicht worden, was die Klägerin in der Hauptverhandlung nachgeholt habe. Damit seien der Inhalt der Offerten und der Aufwand für deren Einholen unbestritten geblieben. Da das Durchführen und Begleiten von Renovationsarbeiten Teil des Auftrages gewesen sei, sei eine entsprechende Vergütung geschuldet (act. 51 S. 9).

3.3.2.2. Dem hält die Beklagte zunächst entgegen, die Klägerin habe einen solchen Aufwand nicht in ihren Parteivorträgen behauptet; act. 4/6 (Arbeitsrapport) sei bloss eine Beilage und keine Parteibehauptung (act. 46 S. 5). Dies trifft wie vorhin dargelegt nicht zu. Den Inhalt von act. 4/6 hat die Klägerin zum integrierenden Bestandteil ihrer schriftlichen Klagebegründung gemacht (s. oben, E. 3.3.1.2-3). Daraus geht in hinreichend substantiierter Weise hervor, wie sich der *Zeitaufwand* von Frau D. _____ von insgesamt 10.75 Stunden für das Einholen der fraglichen Offerten zusammensetzt (3.25 Stunden für Offerten betreffend neue Küchen [19. Januar 2016]; 1.5 Stunden für eine Offerte betreffend Schreinerarbeiten [22. Januar 2016]; 2.75 Stunden für Offerten betreffend Malerarbeiten [25. Januar 2016]; 1.5 Stunden für Offerten betreffend Sanitärarbeiten [27. Januar 2016] und 1.75 Stunden für eine Offerte betreffend Elektroarbeiten [10. Februar 2016]). Diese Positionen sind – zusammen mit der Behauptung eines Stundenan-

satzes von Frau D._____ von CHF 89.– (act. 2 Rz. 11) – hinreichend detailliert umschrieben, sodass die Beklagte ohne Weiteres erkennen konnte, was die Klägerin damit im Einzelnen geltend macht.

3.3.2.3. Demgegenüber hat die Klägerin die *Wegentschädigung* auch hier nicht substantiiert behauptet. Weder aus ihrer Klagebegründung (act. 2), noch aus act. 4/6 (Arbeitsrapport), noch aus ihren Ausführungen in der Hauptverhandlung (Prot. Vi., S. 5 ff.) geht ein Ansatz für eine Entschädigung pro Kilometer hervor. Act. 4/10 (Rechnung), in welchem ein Ansatz von CHF 0.90 pro Kilometer veranschlagt wird, hat die Klägerin nicht zur Parteibehauptung erhoben (vgl. insb. act. 2 Rz. 10 f.). Diesbezüglich ist die Rüge einer Verletzung von Art. 55 Abs. 1 ZPO und Art. 8 ZGB begründet.

3.3.2.4. Hinsichtlich des von der Klägerin behaupteten Zeitaufwands macht die Beklagte sodann geltend, es sei "aktenwidrig", dass sie diesen nicht bestritten, sondern nur moniert habe, die Klägerin hätte die Offerten nicht eingereicht. Sie habe "act. 4/6 als unwahr und nicht substantiiert zurückgewiesen" (act. 46 S. 5). Die Beklagte nennt in ihrer Beschwerde jedoch keine konkreten Stellen in ihrer schriftlichen Stellungnahme vor Vorinstanz (act. 11), aus welchen eine solche Bestreitung hervorgehen würde. Damit genügt sie den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung in diesem Punkt nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO; s. hierzu oben, E. 2.1). Abgesehen davon wäre eine solche Beanstandung aus folgenden Gründen ohnehin nicht begründet gewesen:

3.3.2.5. Bestreitungen von behaupteten Tatsachen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche Behauptungen der klagenden Partei damit im Einzelnen bestritten werden. Eine Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei erkennen kann, welche ihrer einzelnen Tatsachenbehauptungen sie gegebenenfalls weiter zu substantiieren und schliesslich zu beweisen hat. Der erforderliche Grad der Substantiierung einer Bestreitung wird auch durch den Grad der Substantiierung der jeweiligen Behauptung beeinflusst; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie unter welchen Gesichtspunkten bestreitet. Insgesamt

sind die Anforderungen an die Substantiierung einer Bestreitung zwar tiefer als die Anforderungen an die Substantiierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indes nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer *bestimmten* gegnerischen Behauptung in Frage gestellt wird. Demgegenüber ist die nicht beweisbelastete Partei nicht gehalten, darzutun, *weshalb* eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (BGE 141 III 433, E. 2.6; 117 II 113, E. 2; BGer, 4A_261/2017 vom 30. Oktober 2017, E. 4.3; 4A_443/2017 vom 30. April 2018, E. 4; 4A_553/2017 vom 26. Februar 2018, E. 4.2; 4A_11/2018 vom 8. Oktober 2018, E. 5.2.2). In Bezug auf Abrechnungen wird namentlich verlangt, dass aus den Bestreitungen zumindest hervorgeht, *welche Positionen* – einzelne oder alle – *unter welchen Gesichtspunkten* beanstandet werden (BGer, 4A_443/2017 vom 30. April 2018, E. 4.2; 4A_11/2018 vom 8. Oktober 2018, E. 5.2.2). Wenigstens dann, wenn aus den sonstigen Ausführungen der nicht beweisbelasteten Partei hervorgeht, dass sie nicht einfach *alle* Leistungen für schlechterdings *nicht erbracht* hält, sondern sie etwa geltend macht, einige seien nicht erbracht, andere vertraglich nicht geschuldet, weitere unangemessen, so kann sie sich nicht einfach auf eine pauschale "Bestreitung" der gesamten Abrechnung – ohne weitere Angaben – beschränken, sondern sie hat im Einzelnen darzutun, welche Positionen sie unter welchen Gesichtspunkten (z.B. "nicht erbracht", "nicht geschuldet" oder "unangemessen") bestreitet.

3.3.2.6. Die Beklagte führte vor Vorinstanz in ihrer schriftlichen Stellungnahme aus, dass sie "[m]it Ausnahme der E-Mail-Korrespondenzen, die dem Gericht als Beweisofferten eingereicht wurden, [...] auch die übrigen behaupteten Aufwände [bestreite]". Die Klägerin sei nämlich "nahezu untätig" geblieben. "Die in Randziffer 11 der Klagebegründung erwähnten Inserate und die in diesem Zusammenhang behaupteten Aufwände" würden "vollumfänglich bestritten". Obwohl die Klägerin behaupte, "diverse Offerten eingeholt zu haben, [seien] diese Offerten nicht als Beweismittel eingereicht [worden]" (act. 11 S. 3 f.). Dies genügt den vorerwähnten bundesrechtlichen Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung nicht. Die Beklagte stellt nicht in Abrede, dass die Klägerin *gewisse* Leistungen tatsächlich erbracht hat, namentlich im Zusammenhang mit E-Mail-Korrespondenzen und Liegenschaftsbesichtigungen. Entsprechend wäre es an ihr gelegen,

darzutun, welche der in act. 4/6 aufgelisteten Positionen sie in welchem Umfang und unter welchen Gesichtspunkten bestreitet, etwa weil diese nicht erbracht worden seien, weil diese nicht Gegenstand des Auftrags gewesen seien oder weil diese vor Abschluss des Vertrages erbracht worden seien.

3.3.2.7. Im Rahmen der erweiterten Fragepflicht nach Art. 247 Abs. 1 ZPO wäre die damals nicht anwaltlich vertretene Beklagte in der Hauptverhandlung unter Umständen auf die mangelhafte Bestreitung aufmerksam zu machen und aufzufordern gewesen, ihre Bestreitungen im vorerwähnten Sinne zu substantiieren. Da sie der Hauptverhandlung jedoch unentschuldigt fernblieb und damit säumig war (Art. 147 ZPO), konnte ihr die Vorinstanz auch keine entsprechenden Substantiierungshinweise geben; dies hat die Beklagte selbst zu vertreten. Die Vorinstanz hat den von der Klägerin geltend gemachten Zeitaufwand für das Einholen von Offerten damit zutreffend als nicht (substantiiert) bestritten betrachtet.

3.3.2.8. Schliesslich lässt die Beklagte "[d]er Vollständigkeit halber" ausführen, die Annahme der Vorinstanz, "der Verwaltungsvertrag habe Renovationsarbeiten eingeschlossen", sei "willkürlich" gewesen, weil die Klägerin solches nicht behauptet habe (act. 46 S. 5, vgl. aber S. 9). Dies trifft so nicht zu. Einerseits ist bereits aus dem Umstand, dass die Klägerin das Einholen von Offerten als vertraglich zu vergütende Aufwendungen behauptet hat (act. 4/6), zu schliessen, dass sie damit implizit auch (mit-)behauptet hat, diese Arbeiten seien Gegenstand des Auftrags gewesen. Andererseits geht eine solche Behauptung sinngemäss aus den Ausführungen der Klägerin in der Hauptverhandlung hervor (Prot. Vi., S. 6, 9). Dort machte sie geltend, es sei bei den in Rechnung gestellten Besichtigungen insbesondere darum gegangen, die Renovationsbedürftigkeit abzuklären; dies sei "bereits im Rahmen des Mandats" geschehen (Prot. Vi., S. 9). Hinzu kommt schliesslich, dass auch die Beklagte vor Vorinstanz – ohne Einschränkungen – davon ausgegangen war, dass die Organisation und das Begleiten von Renovationsarbeiten Gegenstand des Auftrags gewesen sei. So warf sie der Klägerin in ihrer schriftlichen Stellungnahme vor, sie habe ihr auf die Frage, "wie es mit [...] den Renovationsarbeiten stehe", nicht geantwortet, und es sei "keine einzige der begonnenen Renovationsarbeiten weitergeführt" worden (act. 11 S. 4). Vor die-

sem Hintergrund scheint es widersprüchlich, wenn die Beklagte nun in ihrer Beschwerde behauptet, Renovationsarbeiten seien nicht – oder nicht in diesem Umfang – vereinbart gewesen.

3.3.2.9. Damit steht der Klägerin für ihren Zeitaufwand im Zusammenhang mit dem Einholen von Offerten im Grundsatz ein Honorar von CHF 956.75 (10.75 Stunden à CHF 89.–) zu. Im Mehrumfang (Wegentschädigung) ist die Klage in diesem Punkt aber in teilweiser Gutheissung der Beschwerde abzuweisen.

3.3.3. Erfassen der Liegenschaften im EDV-System

3.3.3.1. Weiter hält die Vorinstanz dafür, die Klägerin habe einen Zeitaufwand von zwölf Stunden von Herrn C._____ für das Erfassen der Liegenschaften der Beklagten im EDV-System der Klägerin (Erstellen von 28 Objektkarten) behauptet. Die Beklagte habe in ihrer schriftlichen Stellungnahme nur bemängelt, dass die jeweiligen Objektkarten auf den 14. Juni 2016 – und damit auf einen Zeitpunkt nach Beendigung des Mandats – datiert und damit vorgetäuscht gewesen seien. In der Hauptverhandlung habe die Klägerin jedoch überzeugend dargelegt, dass die Objektkarten (act. 4/12) – wie im Übrigen auch der Arbeitsrapport (act. 4/6) – das Datum des Ausdrucks tragen würden. Dies habe die Beklagte nicht bestritten (act. 51 S. 9 f.).

3.3.3.2. Dem hält die Beklagte in ihrer Beschwerde einzig entgegen, die Klägerin habe diese Aufwendungen nicht substantiiert behauptet; act. 4/6 sei keine Parteibehauptung, sondern eine Beilage (act. 46 S. 6). Dies trifft wie gesagt nicht zu. Die Klägerin hat den Arbeitsrapport (act. 4/6) zum integrierenden Bestandteil ihrer Klagebegründung gemacht (s. dazu oben, E. 3.3.1.2-3). Daraus geht hervor, dass Herr C._____ am 15. Januar 2016 zwölf Stunden für das Erfassen der Liegenschaften der Beklagten im EDV-System aufgewendet habe. Zusammen mit dem in der Klagebegründung behaupteten Stundenansatz von Herrn C._____ von CHF 140.– ist diese Position (CHF 1'680.–) hinreichend substantiiert behauptet. Dass die Beklagte diese entgegen der Auffassung der Vorinstanz bestritten habe, macht sie in ihrer Beschwerde nicht geltend. Damit ist ein Anspruch der Klägerin auf Vergütung dieser Honorarposition im Grundsatz ausgewiesen.

3.3.4. E-Mail-Korrespondenz

Nach Ausführungen der Vorinstanz habe die Klägerin sodann einen Zeitaufwand von insgesamt 4.75 Stunden von Herrn C._____ für E-Mail-Korrespondenzen mit Herrn ... von der Beklagten geltend gemacht. Diesen Aufwand habe die Beklagte anerkannt bzw. nicht bestritten (act. 51 S. 10 f.). Dagegen wendet die Beklagte ein, die Klägerin habe diese Aufwendungen vor Vorinstanz nicht substantiiert behauptet, weshalb sie auch nichts habe anerkennen bzw. bestreiten können (act. 46 S. 6). Dem ist jedoch wiederum zu entgegnen, dass die Klägerin act. 4/6 zur Parteibehauptung gemacht hat. Darin behauptet sie – in Verbindung mit dem in der Klagebegründung behaupteten Stundenansatz von Herrn C._____ von CHF 140.– (act. 2 Rz. 11) – die hier fraglichen Honorarpositionen (insgesamt CHF 665.–) in hinreichend substantiierter Weise. Dass die Beklagte solche Aufwendungen vor Vorinstanz bestritten habe, macht sie in ihrer Beschwerde nicht geltend. Aus ihrer schriftlichen Stellungnahme vor Vorinstanz geht vielmehr eine explizite Anerkennung dieser Positionen hervor (act. 11 S. 3 f.). Auch in diesem Punkt ist der klägerische Anspruch auf Vergütung im Grundsatz ausgewiesen.

3.3.5. Kontaktaufnahme mit Rechtsanwalt I._____

Dasselbe gilt mit Bezug auf die Honorarposition "Kontaktaufnahme mit Rechtsanwalt I._____". Auch hier macht die Beklagte nur geltend, die Klägerin habe diese Position vor Vorinstanz nicht substantiiert behauptet (act. 46 S. 7). Mit der Vorinstanz (act. 51 S. 11) ist jedoch auch hier davon auszugehen, dass act. 4/6 eine Parteibehauptung darstellt und dass damit der Zeitaufwand von zwei Stunden von Herrn C._____ (à CHF 140.– pro Stunde) für die "Kontaktaufnahme mit Anwalt Hr. I._____ bez. Ausweisung J._____" hinreichend substantiiert behauptet wurde. Dass die Beklagte diese Position bestritten hätte, macht sie nicht geltend. Auch für diese Position (CHF 280.–) steht der Klägerin damit im Grundsatz eine Vergütung zu.

3.3.6. Aufschalten von Inseraten

3.3.6.1. Schliesslich sprach die Vorinstanz der Klägerin Verwendungsersatz nach Art. 402 Abs. 1 OR in der Höhe von CHF 1'310.50 für Kosten zu, welche ihr für das Aufschalten von Internetinseraten entstanden seien (act. 51 S. 11 f., 15). Diese Kosten habe die Klägerin mit act. 4/10 in Rechnung gestellt und als Beleg dafür eine Auflistung aller von ihr auf Immobilienportalen publizierter Liegenschaften – auch solcher aus anderen Mandaten – ins Recht gelegt (act. 23/27). Damit habe die Klägerin die für Internetinserate angefallenen Kosten substantiiert behauptet. Die Beklagte habe diese demgegenüber nicht substantiiert bestritten, weshalb diese Auslagen erstellt seien (act. 51 S. 11 f.). Dagegen bringt die Beklagte in ihrer Beschwerde vor, die Klägerin habe solche Insertionskosten in ihren Parteivorträgen vor Vorinstanz nicht substantiiert behauptet; eventualiter macht sie geltend, sie habe diese Positionen entgegen der Auffassung der Vorinstanz substantiiert bestritten (act. 46 S. 7). Die Klägerin verweist in ihrer Beschwerdeantwort im Wesentlichen auf ihre Ausführungen in der Hauptverhandlung sowie auf die dort eingereichten Beilagen (act. 57 S. 6).

3.3.6.2. Im Rahmen der Verhandlungsmaxime sind nur solche Tatsachen zu beachten, die von den Parteien – d.h. in der Regel (aber nicht notwendigerweise) von der beweisbelasteten Partei – substantiiert behauptet werden (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Es wurde bereits ausgeführt, dass Tatsachenbehauptungen grundsätzlich in den Rechtsschriften – bzw. bei mündlichen Vorträgen in diesen – selbst vorgebracht werden müssen, dass aber ausnahmsweise eine *bestimmte* Beilage durch einen klaren und konkreten Verweis in der Rechtsschrift bzw. im mündlichen Vortrag zur Parteibehauptung erhoben werden kann (s. oben, E. 3.3.1.2).

3.3.6.3. Die Klägerin liess in ihrer Klagebegründung vor Vorinstanz ausführen, sie habe am 14. Juni 2016 "die entstandenen Aufwände in der Höhe von Fr. 6'539.65 in Rechnung gestellt" (act. 2 Rz. 10); dazu offerierte sie act. 4/10 (Rechnung). Mit dieser blossen Beweisofferte für die erwähnte Behauptung einer Rechnungsstellung hat die Klägerin diese Urkunde aber nicht – jedenfalls nicht mit hinreichender Deutlichkeit – zur Parteibehauptung gemacht. Auch in der Hauptverhandlung erwähnte sie keinen konkreten (Gesamt-)Betrag, welchen sie für ihre Auslagen im

Zusammenhang mit den Internetinseraten geltend mache. Sie liess bloss auf act. 23/27 verweisen – eine sechsseitige Auflistung in A3-Format der von der Klägerin auf Internetportalen publizierten Liegenschaften, aus welcher aber keine konkreten Rechnungsbeträge hervorgehen – und machte geltend, diese Excel-Liste würde von K. _____ zur Verfügung gestellt; die die Beklagte betreffenden Liegenschaften seien grün eingefärbt. Schliesslich fügte sie an: "Selbstverständlich stimmt die Urkunde 27 mit der Rechnungsstellung überein (vgl. Urkunde 11)" (Prot. Vi., S. 6). Damit erhob die Klägerin aber auch act. 4/11 nicht mit hinreichender Deutlichkeit zur Parteibehauptung, zumal es sich bei dieser Urkunde um sieben A4-Seiten handelt, die jeweils diverse Beträge (ohne Währungen) auflisten. Welche dieser Beträge jene sein sollen, die die Klägerin geltend machen will, und welcher Gesamtbetrag sich daraus ergeben soll, ist nicht ohne Weiteres klar; dies hätte die Klägerin in ihren Parteivorträgen spezifizieren müssen. Es geht nicht an, einfach sieben Rechnungen ins Recht zu legen und es der Beklagten bzw. dem Gericht zu überlassen, daraus einen geltend zu machenden Betrag herauszusuchen. Dies gilt umso mehr, als – wie die Beklagte zu Recht einwendet (act. 46 S. 7) – etwa der Gesamtbetrag der jeweils unter "Zwischentotal" aufgeführten Beträge (ohne MwSt.) eine andere Summe ergibt (CHF 1'310.40) als jene, welche die Klägerin in ihrer – nicht zur Parteibehauptung erhobenen – Rechnung in act. 4/10 ausweist (CHF 1'310.50).

3.3.6.4. Vor diesem Hintergrund ist die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, die Klägerin habe Insertionskosten in der Höhe von CHF 1'310.50 – oder solche in anderer (geringerer) Höhe – substantiiert behauptet. Damit hat sie Art. 55 Abs. 1 ZPO und Art. 8 ZGB verletzt. Es stellt sich immerhin die Frage, ob sie die anwaltlich vertretene Klägerin im Rahmen der erweiterten Fragepflicht nach Art. 247 Abs. 1 ZPO auf die unzureichende Behauptungslage hätte aufmerksam machen müssen. Dies ist zu verneinen. Auch im vereinfachten Verfahren dient die (erweiterte) Fragepflicht nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeiten anwaltlich vertretener Parteien auszugleichen; Art. 247 Abs. 1 ZPO befreit die Parteien – jedenfalls die anwaltlich vertretenen – nicht davon, die erforderlichen Tatsachen schriftlich oder mündlich zu behaupten (BGer, 4D_57/2013 vom 2. Dezember 2013, E. 3 m.w.Nw.). Damit ist das vorinstanzliche Urteil in diesem Punkt

aufzuheben und ein Anspruch der Klägerin auf Verwendungsersatz für Insertionskosten abzuweisen.

3.4. Nicht- bzw. Schlechterfüllung

3.4.1. Die Beklagte machte vor Vorinstanz geltend, die Klägerin habe den Auftrag bzw. ihre Weisungen in verschiedener Hinsicht nicht bzw. schlecht erfüllt, namentlich habe sie die Leerbestände nicht mit höchster Priorität angegangen, keine Inserate aufgeschaltet, Anfragen von Mietinteressenten nicht bearbeitet, Renovationsarbeiten nicht vorangetrieben, bestehende Mieter nicht über den Wechsel der Verwaltung informiert und insgesamt keine Entlastung der Beklagten herbeiführt. Damit hätten sich die erbrachten Leistungen als nutzlos und unbrauchbar erwiesen, weshalb eine Vergütung nicht geschuldet sei (act. 11 S. 3 f.).

3.4.2. Hierzu hält die Vorinstanz fest, die Klägerin habe unbestrittenermassen Bemühungen unternommen, um die Leerstände zu reduzieren. Einerseits habe sie die administrativen Voraussetzungen hierfür geschaffen, indem sie die bestehenden Mietverhältnisse abgeklärt und die Wohnungen in einem EDV-System erfasst habe. Andererseits habe sie auf den einschlägigen Internetportalen Inserate aufgeschaltet. Dass die Leerbestände dennoch – innerhalb einer Auftragsdauer von nur wenigen Monaten – nicht beseitigt worden seien, sei der Klägerin nicht zur Last zu legen, zumal nur ein sorgfältiges Tätigwerden, nicht aber ein Erfolg geschuldet gewesen sei. Da die Vermietung von Wohnungen einige Zeit in Anspruch nehme und zudem einige der Wohnungen renovationsbedürftig gewesen seien, sei das Erreichen einer besseren Belegung in so kurzer Zeit gar nicht möglich gewesen. Daran ändere auch nichts, dass die Beklagte die Klägerin in der zweiten Hälfte des Januars 2016 (also knapp einen Monat vor der Kündigung des Mandats) auf Mietinteressenten hingewiesen habe (act. 51 S. 13 f.). Dem Einwand, die Klägerin habe die Renovationsarbeiten nicht vorangetrieben, hält die Vorinstanz sodann entgegen, dass die Klägerin sehr wohl verschiedene Offerten eingeholt habe, die Ende Januar 2016 (also kurz vor Mandatsentzug) vorgelegen hätten, und dass ein weiteres Vorgehen grundsätzlich der Zustimmung der Beklagten bedurft hätte (act. 51 S. 14). Schliesslich führt die Vorinstanz aus, es liege in der Natur eines Verwaltungsmandats, dass der Auftraggeberin anfänglich noch

ein grösserer Aufwand entstehe und sich eine Entlastung erst nach einer gewissen Zeit einstelle (act. 51 S. 14 f.). Insgesamt verneinte die Vorinstanz daher eine Nicht- bzw. Schlechterfüllung.

3.4.3. Dagegen bringt die Beklagte – ohne konkreten Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid – vor, die Mieterspiegel würden ein Datum vom 14. Juni 2016 aufweisen und seien somit nach Beendigung des Mandats erstellt worden (act. 46 S. 8). Herr L._____ von der Beklagten habe aufgrund seiner Erkrankung Entlastung benötigt, es seien die Leerbestände prioritär anzugehen gewesen und die Klägerin hätte Ansprechperson der Mieter sein sollen, habe sich aber nicht als neue Verwaltung vorgestellt (act. 46 S. 8 f.). Weiter macht sie geltend, die Beklagte habe in Wahrheit gar keinen Anwalt gewollt, dennoch habe die Klägerin einen solchen kontaktiert (act. 46 S. 9). Ferner hätte die Klägerin an den Mietobjekten nur kleinere Ausbesserungen veranlassen sollen, nicht aber aufwendige Renovationen. Einige der Offerten seien der Beklagten bisher unbekannt gewesen; sie hätte diese erstmals im Prozess zu sehen bekommen. Die enormen Rabatte, die der Klägerin im Rahmen dieser Offerten gewährt worden seien, liessen den Schluss zu, dass die Klägerin eigene Interessen und nicht jene der Beklagten verfolgt hätte (act. 46 S. 9 f.). In diesen Ausführungen ist kein Auseinandersetzen mit den vorerwähnten vorinstanzlichen Erwägungen zu erkennen, sondern es stellt die Beklagte bloss eigene Behauptungen – teilweise neue und damit unzulässige (Art. 326 Abs. 1 ZPO) – auf und übt sich in allgemein gehaltener, appellatorischer Kritik. Dies genügt den Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO; s. oben, E. 2.1). Darauf ist nicht weiter einzugehen.

3.4.4. Die einzige, sich konkret auf den vorinstanzlichen Entscheid beziehende Beanstandung betrifft die von der Beklagten vor Vorinstanz aufgestellte Behauptung, sie habe der Klägerin im Januar 2016 16 Mietinteressenten genannt, worauf die Klägerin aber nicht reagiert habe (act. 11 S. 4). Dem habe die Vorinstanz nur entgegengehalten, die Klägerin habe mitgeteilt, sie würde sich darum kümmern. Eine solche Behauptung habe die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren aber in Wahrheit gar nicht aufgestellt, sondern es habe die Vorinstanz dies bloss den Bei-

lagen entnommen (act. 46 S. 8). Auch darin ist freilich kein hinreichendes Auseinandersetzen mit den relevanten vorinstanzlichen Erwägungen zu sehen. Die Vorinstanz hat nämlich einerseits ausgeführt, die Klägerin habe zunächst die administrativen Voraussetzungen für eine Vermietung der Mietobjekte geschaffen (Abklären der Mietverhältnisse und Erfassen der Mietobjekte in einem EDV-System) und alsdann Inserate aufgeschaltet. Andererseits hielt sie fest, dass eine Wohnungsvermietung einige Zeit in Anspruch nehmen würde, zumal einige Wohnungen renovationsbedürftig gewesen seien. Die Zeitdauer zwischen den Mitteilungen der potentiellen Interessenten (Mitte bis Ende Januar 2016) und der Kündigung des Mandats (18. Februar 2016) sei zu knapp gewesen, um eine Vermietung zu bewerkstelligen. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beklagte nicht hinreichend auseinander (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Wenn sie immerhin geltend macht, man hätte von der Klägerin erwarten dürfen, "dass sie sofort handelt" (act. 46 S. 8), d.h. die Mietinteressenten sofort kontaktiere, so ist ihr zu entgegnen, dass dies zwar unter Umständen zu einer früheren Vermietung der Wohnungen hätte führen können – was allenfalls eine (hier nicht geltend gemachte) Schadenersatzpflicht ausgelöst hätte –, dass ein insofern verspätetes Handeln der Klägerin aber nicht ihre bisherigen Leistungen – allenfalls abgesehen von den ohnehin nicht substantiiert behaupteten Inserierungskosten (s. oben, E. 3.3.6) – in ihrer Nützlichkeit beeinträchtigt hätte. Inwiefern die Beklagte aus diesem Umstand ein Wegfall oder eine Minderung des Honorars ableiten will, ist nicht ersichtlich.

3.5. *Fazit*

3.5.1. Nach dem Gesagten ist der Klägerin ein Honorar in der Höhe von CHF 4'542.25 zuzusprechen (CHF 960.50 für Liegenschaftsbesichtigungen [4 h à CHF 140.– und 4.5 h à CHF 89.–]; CHF 956.75 für das Einholen von Offerten [10.75 h à CHF 89.–]; CHF 1'680.– für das Erfassen der Liegenschaften im EDV-System [12 h à CHF 140.–]; CHF 665.– für E-Mail-Korrespondenzen [4.75 h à CHF 140.–]; und CHF 280.– für die Kontaktaufnahme mit RA I. _____ [2 h à CHF 140.–]). Hinzu kommt der von der Vorinstanz zugesprochene (act. 51 S. 15) Mehrwertsteuerzuschlag von 8 % (CHF 363.40), den die Beklagte als solchen nicht beanstandet hat. Auch die vorinstanzliche Erkenntnis in Bezug auf den Ver-

zugszinsanspruch (act. 51 S. 16) wurde nicht beanstandet. Damit ist der Klägerin ein Honorar von insgesamt CHF 4'905.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 14. Juni 2016 zuzusprechen.

3.5.2. Im übrigen Umfang (Wegentschädigung von CHF 202.50, Insertionskosten von CHF 1'310.50 sowie Mehrwertsteuer auf diese Beträge) ist die Klage reformatorisch (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO) abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Klägerin zu rund 75 %. Entsprechend sind die erst- und die zweitinstanzlichen Gerichtskosten zu drei Vierteln der Beklagten und zu einem Viertel der Klägerin aufzuerlegen und es ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren eine auf 50 % reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

4.2. Die Bemessung der erstinstanzlichen Gerichtskosten (CHF 1'260.–) blieb unangefochten. Sie sind mit dem von der Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin den von ihr geleisteten Kostenvorschuss im Umfang von CHF 945.– zu ersetzen. Ferner ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin rund drei Viertel der Kosten des Schlichtungsverfahrens (CHF 280.–) zu ersetzen. Ebenfalls nicht angefochten wurde die Höhe der Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren; demzufolge ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin hierfür eine auf 50 % reduzierte Entschädigung zu bezahlen, mithin CHF 1'050.– (inkl. 8% MwSt.).

4.3. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf CHF 1'300.– festzusetzen. Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten sind mit dem von der Beklagten im Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Klägerin ist zu verpflichten, der Beklagten diesen im Umfang von CHF 325.– zu ersetzen. Dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend ist die Beklagte zu ver-

pflichten, der Klägerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine auf 50 % reduzierte Parteientschädigung von CHF 290.– (inkl. 7.7 % MwSt.) zu bezahlen (§ 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, 3. Abteilung, vom 16. Oktober 2017 (Geschäfts-Nr. FV170025-L) aufgehoben und die Beklagte verpflichtet, der Klägerin CHF 4'905.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 14. Juni 2016 zu bezahlen. Im übrigen Umfang wird die Klage abgewiesen.
2. Im übrigen Umfang wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren wird auf CHF 1'260.– festgesetzt.
4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens werden zu drei Vierteln der Beklagten und zu einem Viertel der Klägerin auferlegt und mit dem von der Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den Kostenvorschuss im Umfang von CHF 945.– zu ersetzen.
Die Beklagte wird überdies verpflichtet, der Klägerin CHF 280.– für die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu bezahlen.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'050.– (inkl. 8 % MwSt.) zu bezahlen.
6. Die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren wird auf CHF 1'300.– festgesetzt.

7. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden zu drei Vierteln der Beklagten und zu einem Viertel der Klägerin auferlegt und mit dem im Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten den von ihr im zweitinstanzlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschuss im Umfang von CHF 325.– zu ersetzen.
8. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 290.– (inkl. 7.7 % MwSt.) zu bezahlen.
9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.
Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.
10. 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 CHF 6'539.65.
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. P. Diggelmann

Dr. S. Zogg

versandt am: