

Tribunal fédéral – 4A_101/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 15 août 2025

Contrat de courtage
Mäklervertrag



Bundesgericht – 4A_101/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 15. August 2025

Enrichissement illégitime ;
déchéance du salaire du
courtier et double
mandat ; paiement de
l'indu
Ungerechtfertigte
Bereicherung ; Verwirkung
des Maklerlohns bei
Doppelmandat ; Zahlung
einer Nichtschuld

art. 62 ss, 415 CO
Art. 62 ff., 415 OR

Enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) – Rappel des principes (consid. 2.1). **Déchéance du salaire du courtier et double mandat** (art. 415 CO) – Rappel des principes (consid. 3.1). En l'espèce, l'expérience des parties dans les affaires immobilières et la prétendue satisfaction de celles-ci à l'issue de la transaction ne permet pas de retenir que le conflit d'intérêt inhérent au double courtage ait été évité (consid. 3.3).

Paiement de l'indu (art. 63 CO) – L'erreur à l'origine du paiement d'une dette inexistante n'a pas besoin d'être excusable ; toute sorte d'erreur, juridique ou factuelle, excusable ou non, justifie la restitution. Dans les relations commerciales, il faut en principe considérer que le payeur n'a pas l'intention de faire un don, si bien qu'on peut en général présumer l'erreur. Si le payeur considérait que le bénéficiaire avait un droit contractuel à la prestation facturée, il se trompait sur son obligation de payer si ce droit n'existait pas (consid. 4.1). En l'espèce, le mandant ignorait l'existence du double mandat et se trouvait donc dans l'erreur au moment du paiement de la commission, de sorte que le courtier doit restituer le salaire perçu (consid. 4.2-5).

Ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.1). **Verwirkung des Maklerlohns und Doppelmandat** (Art. 415 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Im konkreten Fall erlauben weder die Erfahrung der Parteien im Immobiliengeschäft noch ihre angebliche Zufriedenheit mit dem Ergebnis der Transaktion den Schluss, der dem Doppelmaklerauftrag innewohnende Interessenkonflikt sei beseitigt worden.

Zahlung einer Nichtschuld (Art. 63 OR) – Der Irrtum, der der Zahlung einer nicht bestehenden Schuld zugrunde liegt, muss nicht entschuldbar sein ; jede Art von Irrtum – rechtlicher oder tatsächlicher, entschuldbarer oder nicht entschuldbarer – rechtfertigt die Rückforderung. Im kaufmännischen Verkehr ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Leistende nicht schenken will, weshalb im Allgemeinen ein Irrtum vermutet werden kann. Ging der Leistende davon aus, der Empfänger habe einen vertraglichen Anspruch auf die in Rechnung gestellte Leistung, befand er sich über seine Zahlungspflicht im Irrtum, falls ein solcher Anspruch tatsächlich nicht bestand (E. 4.1). Im konkreten Fall kannte der Auftraggeber das Doppelmandat nicht und befand sich daher beim Bezahlen der Provision im Irrtum, weshalb der Makler den vereinnahmten Lohn zurückzuerstatten hat (E. 4.2-5).

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,

Bundesrichter Rüedi,

Bundesrichterin May Canellas,

Gerichtsschreiber Dürst.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Eric Stern,

Beschwerdeführer,

gegen

B.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Boris Grell,

Beschwerdegegner.

Gegenstand

Ungerechtfertigte Bereicherung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 21. Januar 2025 (LB240005-O/U).

Sachverhalt:

A.

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

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

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

A.d. Der Mäkler stellte dem Verkäufer am 6. April 2020 eine Provision in der Höhe von Fr. 142'164.-- in Rechnung (2 % Provision bei einem Kaufpreis von Fr. 6.6 Mio. zzgl. Mehrwertsteuer). Die Rechnung wurde am 20. April 2020 bezahlt. Bereits am 25. März 2020 überwies die Käuferin dem Mäkler ebenfalls einen Betrag in der Höhe von Fr. 142'164.--.

B.

B.a. Mit Klage vom 7. April 2022 beantragte der Kläger dem Bezirksgericht Meilen, der Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger Fr. 142'164.-- inkl. Zins zu 5 % seit dem 15. November 2021 zurückzubezahlen. Zudem sei der Rechtsvorschlag des Beklagten in der Betreibung Nr. xxx des Betreibungsamts W. zu beseitigen. Er verlangte damit die Rückerstattung der Provision, da sich nach der Bezahlung der Provision herausgestellt hatte, dass die Käuferin dem Mäkler bereits eine Mäklerprovision in gleicher Höhe bezahlt hatte.

Das Bezirksgericht Meilen verpflichtete den Beklagten mit Urteil vom 21. Dezember 2023, dem Kläger Fr. 142'164.-- nebst Zins sowie Fr. 203.30 Betreibungskosten zu bezahlen, und hob den Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. xxx des Betreibungsamts W. auf.

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

C.

Der Beschwerdeführer beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 21. Januar 2025 vollumfänglich aufzuheben und die Klage abzuweisen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz, subeventualiter an das Bezirksgericht Meilen zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner trägt auf Abweisung soweit Eintreten an. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Der Beschwerdeführer replizierte.

Mit Präsidialverfügung vom 23. April 2025 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; **BGE 150 III 248** E. 1; **149 III 277** E. 3.1; **148 IV 155** E. 1.1).

1.1. Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die über einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und damit eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit entschieden hat (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Der Beschwerdeführer ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Er hat zudem die

Beschwerdefrist von Art. 100 Abs. 1 BGG eingehalten. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung ist demnach auf die Beschwerde einzutreten (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

2.

Der Beschwerdegegner macht mit seiner Klage einen Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäss Art. 62 ff. OR im Umfang der an den Beschwerdeführer geleisteten Maklerprovision geltend.

2.1. Wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, hat die Bereicherung gemäss Art. 62 Abs. 1 OR zurückzuerstatten. Der Anspruch aus ungerechtfertigter

Bereicherung setzt die Bereicherung einer Person, die Entreichung einer anderen Person, einen Kausalzusammenhang zwischen diesen beiden Elementen und das Fehlen eines rechtmässigen Grundes oder die Zahlung einer Nichtschuld voraus (Urteile 5A_819/2021 vom 9. Februar 2022 E. 3.2.1; 4A_470/2020 vom 12. Januar 2021 E. 4.2; 4A_59/2009 vom 7. September 2009 E. 5.3.3.1). Die Bereicherung entstammt "dem Vermögen eines anderen", wenn sie eine Entreichung einer anderen Person bewirkt. Der Anwendungsbereich der ungerechtfertigten Bereicherung ist auf die klar bestimmten Fälle beschränkt, in denen die Entreichung des Gläubigers sich direkt aus der Bereicherung einer anderen Person ergibt oder bei denen die Vermögensverschiebung rechtsgrundlos erfolgt ist. Vorausgesetzt wird, dass die Parteien durch einen Kausalzusammenhang gebunden sind, auf dem die Leistung ohne gültigen Grund beruht (BGE 117 III 404 E. 3a und b; zit. Urteile 5A_819/2021 E. 3.2.1; 4A_470/2020 E. 4.2 mit Hinweisen).

2.2. Die Vorinstanz erwog, der Mäklervvertrag sei zwischen dem Beschwerdegegner persönlich und dem Beschwerdeführer abgeschlossen worden. Die Rechnung des Beschwerdeführers sei an den Beschwerdegegner adressiert gewesen. Die Provisionszahlung vom 20. April 2020 sei über die C. AG abgewickelt worden. Diese Zahlung sei dem "persönlichen Konto" des Beschwerdegegners bei der C. AG belastet worden. Diese Buchung habe eine Forderung der C. AG gegen den Beschwerdegegner in der Höhe der erfolgten Provisionszahlung begründet. Die Vorinstanz schloss daraus, dass durch die Belastung auf diesem Konto der Beschwerdegegner entreichert worden sei. Daran ändere nichts, wenn die Aktien der C. AG bereits im Februar 2020 auf die Käuferin übertragen worden seien. Es gehe an der Sache vorbei, wenn daraus eine Entreichung der C. AG oder mittelbar der Käuferin abgeleitet würde.

2.3. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, die Selbstständigkeit der C. AG als juristische Person und damit Art. 52 ZGB sowie Art. 620 OR verletzt zu haben. Die C. AG verfüge über eine eigenständige Rechtspersönlichkeit und über ein selbstständiges Vermögen. Die Provisionszahlung vom 20. April 2020 sei vom Bankkonto der C. AG erfolgt, weshalb die Entreichung im Vermögen der juristischen Person und nicht im Vermögen des Beschwerdegegners als natürliche Person eingetreten sei. Das buchhalterische Konto des Beschwerdegegners bewirke nicht, dass damit die darauf getätigten Buchungen seinem privaten Vermögen zuzuordnen seien. Die Vorinstanz habe bundesrechtswidrig und willkürlich darauf geschlossen, der Wechsel der Eigentümerschaft der C. AG vor der Zahlung würde an der Frage der Entreichung nichts ändern. Es sei fragwürdig, wie die Zahlung über das Bankkonto der C. AG habe erfolgen können, da der Beschwerdegegner bereits am 3. März 2020 aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden sei und keinen Zugriff auf die Bankkonten der C. AG mehr haben konnte. Die Vorinstanz verhalte sich in der Begründung auch widersprüchlich, wenn sie darauf abstelle, dass die C. AG durch die Verbuchung auf dem Konto des Beschwerdegegners eine Forderung begründete. Damit räume sie selbst ein, das Vermögen der C. AG sei betroffen bzw. entreichert und nicht das Privatvermögen des Beschwerdegegners.

2.4. Die Rügen des Beschwerdeführers verfangen nicht:

2.4.1. Die Vorinstanz hat für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich festgestellt, dass die C. AG mit der Bezahlung der Provision an den Beschwerdeführer in Erfüllung der (vermeintlichen) Verbindlichkeit des Beschwerdegegners ihrerseits eine Forderung gegenüber dem Beschwerdegegner begründete. Dabei stütze sie sich auf die Auszüge aus der Buchhaltung der C. AG. Es mag zutreffen, dass sich im angefochtenen Urteil keine weiteren Feststellungen zu den Modalitäten dieser Verbuchung finden lassen und deshalb unklar bleibt, auf welchem Rechtsverhältnis zwischen der C. AG und dem Beschwerdegegner die interne Buchung beruht. Dem Beschwerdeführer gelingt es indes nicht, die vorinstanzliche Würdigung der Buchhaltungsauszüge umzustossen, indem er darüber spekuliert, wie die Zahlung nach dem Vollzug des Aktienkaufvertrages überhaupt habe ausgelöst werden können oder pauschal in Frage stellt, mit der internen Verbuchung sei eine Forderung der C. AG gegenüber dem Beschwerdegegner entstanden. Inwiefern der Umstand, dass die Übertragung der Aktien auf die Käuferin vor der Zahlung der Provision es schlechterdings als unhaltbar erscheinen

liesse, dass zwischen der C. AG und dem Beschwerdegegner eine Forderung entstanden sei, erschliesst sich den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht.

2.4.2. Gestützt auf diese Feststellung der Vorinstanz zielen auch die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers ins Leere: Vorliegend stellt sich die Frage der Aktivlegitimation zum Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung in einem Dreiparteienverhältnis unter mehreren selbstständigen Rechtssubjekten. "Aus dem Vermögen" bedeutet in solchen Verhältnissen entgegen dem Beschwerdeführer nicht, dass derjenige, der eine Zahlung zugunsten eines Dritten leistet, kausal entreichert wird und als Gläubiger im Leistungsverhältnis gegenüber dem bereicherten Empfänger der Leistung zur unmittelbaren Rückforderung legitimiert ist. Ein direkter Anspruch des Leistenden kommt in diesem Verhältnis nur (ausnahmsweise) dann in Betracht, wenn der Mangel dieses direkte Leistungsverhältnis betrifft (vgl. **BGE 121 III 109** E. 4a; **117 III 404** E. 3a; **116 II 689** E. 3b.aa). Vorliegend betrifft der geltend gemachte Mangel aber das Rechtsverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner. In diesem Rechtsverhältnis bewirkte die mittelbare Zahlung durch die C. AG kausal eine Entreichung des Vermögens des Beschwerdegegners, indem im Deckungsverhältnis die C. AG ihrerseits durch die Bezahlung der Provision eine Forderung gegenüber dem Beschwerdegegner erlangte. Die Vorinstanz hat zu Recht erkannt, dass die mittelbare Bezahlung der Provision unter Wahrung der Selbstständigkeit des Gesellschaftsvermögens der C. AG im mit dem Mangel behafteten Valutaverhältnis zwischen dem Beschwerdegegner und dem Beschwerdeführer zurückzufordern ist. Der Beschwerdegegner ist durch die mittelbare Leistung zu seinen Gunsten hierzu gemäss Art. 62 Abs. 1 OR legitimiert.

3.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Leistung der Provision an den Beschwerdeführer gemäss Art. 62 OR ohne Rechtsgrund erfolgte.

3.1. Ist der Makler in einer Weise, die dem Vertrag widerspricht, für den andern tätig gewesen, oder hat er sich in einem Falle, wo es wider Treu und Glauben geht, auch von diesem Lohn versprechen lassen, so kann er gemäss Art. 415 OR von seinem Auftraggeber weder Lohn noch Ersatz für Aufwendungen beanspruchen. Im Immobilienbereich führt die Tatsache, dass ein Makler mit dem Verkäufer (bzw. dem Käufer) einer Liegenschaft einen Vermittlungsmaklervertrag abschliesst, zwangsläufig zu einem Interessenkonflikt, wenn er mit dem Käufer (bzw. Verkäufer) einen zweiten Vermittlungsmaklervertrag abschliesst. In einem solchen Fall ist es undenkbar, dass sich der Immobilienmakler nicht der Gefahr eines Interessenkonflikts ausgesetzt sieht, denn er muss für den Verkäufer den höchstmöglichen und für den Käufer den tiefstmöglichen Preis erzielen und damit entgegengesetzte Interessen vertreten. Entweder begünstigt der Makler die finanziellen Interessen einer der beiden Parteien des Immobiliengeschäfts und verletzt damit seine Treupflicht (Art. 412 Abs. 2 i.V.m. Art. 398 Abs. 2 OR) gegenüber einem seiner Auftraggeber, oder er handelt unter Missachtung seiner Treupflichten aus beiden Maklerverträgen in seinem eigenen Interesse. In Anwendung von Art. 415 OR bewirkt die Doppelmaklerei beim Vermittlungsmaklervertrag im Immobilienbereich die Nichtigkeit der Verträge und der Makler verliert seinen Anspruch auf Maklerlohn aus beiden Verträgen (**BGE 141 III 64 E. 4.3**).

3.2. Die Vorinstanz hat diese bundesrechtliche Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall angewendet: Sie qualifizierte die Vereinbarung vom 10. Oktober 2019 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner als Vermittlungsmäkelei hinsichtlich des Verkaufs einer Liegenschaft; der Beschwerdeführer verpflichtete sich, sämtliche für den Verkauf notwendigen Aufwendungen inklusive Erstellung des Kaufvertrages zu erbringen. Sie erwog mit Blick auf die Vereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und der Käuferin vom 4. Juni 2018, dass er hinsichtlich des Kaufs bzw. des Verkaufs der Liegenschaft in einer Doppelrolle sowohl für den Beschwerdegegner als auch für die Käuferin tätig

gewesen sei. Es sei deshalb undenkbar, dass der Beschwerdeführer nicht einer Gefahr eines Interessenkonflikts ausgesetzt gewesen sei. Die festgestellte Doppelmäklerlei genüge, um die Rechtsfolge von Art. 415 OR auszulösen.

3.3. Dem Beschwerdeführer gelingt es nicht, die Anwendung von Art. 415 OR als bundesrechtswidrig auszuweisen. Die Vorinstanz hat die Grundsätze, welche das Bundesgericht in BGE 141 III 64 für die Doppelmäklerlei bei Vermittlungsmäklerverträgen im Immobilienbereich aufgestellt hat, zu Recht auf den vorliegenden Fall angewendet. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, es sei aufgrund der speziellen Umstände des vorliegenden Falles eine Ausnahme von dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu machen. Dieser Einwand schlägt insoweit fehl, als er sich auf Umstände abstützt, die in den für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz keine Stütze findet und nicht mit einer hinreichend begründeten Sachverhaltsrüge untermauert ist. Der Beschwerdeführer kann somit nicht gehört werden, wenn er etwa behauptet, dass die Parteien "erfahrene Geschäftsleute" seien, dass er gegenüber der Käuferin freiwillig auf einen Teil seines Provisionsanspruchs verzichtet habe, dass er beauftragt gewesen sei, die Käuferin und den Verkäufer zusammenzubringen oder dass beide Parteien mit dem schliesslich erzielten Abschluss "sehr zufrieden" gewesen seien. Es gelingt ihm darüber hinaus auch nicht, mit Verweis auf die Unterschiede der Bemessung der Provision (2 % des Verkaufspreises gegenüber dem Beschwerdegegner und 3 % des Kaufpreises gegenüber der Käuferin) aufzuzeigen, inwiefern damit die der Doppelmäklerlei auch vorliegend inhärente Gefahr eines Interessenkonflikts ausgeräumt wäre. Wie es ihm möglich gewesen sein soll, das Interesse des Beschwerdegegners an einem möglichst hohen Verkaufspreis und dasjenige der Käuferin an einem möglichst tiefen Kaufpreis gleichzeitig zu wahren, wenn beide Provisionen in Relation zum selben Preis bemessen werden, erschliesst sich aus den Vorbringen nicht und ist auch nicht ersichtlich.

Folglich hält die Beurteilung der Vorinstanz, dass der Mäklervertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner zufolge Doppelmäklerlei nichtig ist, vor Bundesrecht stand.

3.4. Der Beschwerdeführer wendet ein, der Beschwerdegegner sei in Rechtsmissbrauch verfallen, indem er sich auf die Nichtigkeit des Vertrages berufe. Der Vorinstanz wirft er eine Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB vor.

3.4.1. Der Beschwerdeführer begründet diese Rüge damit, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in Verletzung seines Beweisführungsanspruchs gemäss Art. 150 Abs. 1, Art. 152 Abs. 1 und Art. 157 ZPO unvollständig festgestellt. Sie habe keinen Beweis zur Frage abgenommen, ob der Beschwerdegegner Kenntnis davon gehabt habe, dass der Beschwerdeführer für beide Parteien des Kaufvertrages tätig gewesen sei und sich von beiden eine Provision habe versprechen lassen. Er habe dies erstinstanzlich behauptet und der Beschwerdegegner habe dies nicht bestritten, weshalb diese Kenntnis als gegeben zu betrachten sei.

3.4.2. Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist einzelfallweise in Würdigung der gesamten Umstände zu bestimmen (BGE 140 III 583 E. 3.2.4; 138 III 401 E. 2.2), wobei Rechtsmissbrauch restriktiv anzunehmen ist (BGE 143 III 666 E. 4.2; 139 III 24 E. 3.3). Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB hat jede Instanz von Amtes wegen zu beachten (BGE 143 III 666 E. 4.2 mit Hinweisen), wenn die tatsächlichen Voraussetzungen von einer Partei in der vom Prozessrecht vorgeschriebenen Weise vorgetragen worden sind und feststehen (BGE 134 III 52 E. 2.1; 121 III 60 E. 3d mit Hinweisen). Wer Rechtsmissbrauch behauptet, hat die Beweislast für das Vorliegen der besonderen Umstände, die den Rechtsmissbrauch begründen (BGE 134 III 52 E. 2.1; 133 III 61 E. 4.1).

3.4.3. Die Kritik des Beschwerdeführers an der Feststellung des Sachverhalts genügt dem strengen Rügeprinzip nicht (oben E. 1.3). Der beweisbelastete Beschwerdeführer legt nicht mit präzisen Aktenhinweisen dar, dass er zur behaupteten Kenntnis des Beschwerdegegners über die Doppelmäklerlei prozesskonforme Behauptungen aufgestellt und dazu taugliche Beweismittel offeriert hat. Es ist nicht die Aufgabe des Bundesgerichts, die vorinstanzlichen Rechtsschriften des Beschwerdeführers nach einem entsprechenden Tatsachenvortrag zur Begründung des Vorwurfs des Rechtsmissbrauchs zu durchsuchen. Soweit er sich auf die an einer anderen Stelle in seiner Beschwerdebegründung referenzierten vorinstanzlichen Vorbringen zu einem fehlenden Irrtum des Beschwerdegegners über die Leistungspflicht gemäss Art. 63 Abs. 1 OR (S. 5 seiner Klageantwort) zu beziehen scheint, so bestritt er darin einzig, dass es "den Parteien auch bewusst war, dass [der Beschwerdeführer] mit beiden Seiten in Kontakt stand und für sie tätig war". Von einem präzisen Tatsachenvortrag zu Umständen, die den Vorwurf eines Rechtsmissbrauchs hinreichend begründen, kann keine Rede sein. So bleibt namentlich unklar, wie und wann der Beschwerdegegner von der Doppelrolle des Beschwerdeführers Kenntnis erhalten haben soll. Auf die Rüge des unvollständig festgestellten Sachverhalts ist damit mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten und der Rüge einer Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB ist damit die Grundlage entzogen.

3.5. Die Vorinstanz hat kein Bundesrecht verletzt, wenn sie die Vereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner infolge unzulässiger Doppelmäklerlei gemäss Art. 415 OR als nichtig qualifizierte. Der Beschwerdegegner tilgte mit der (mittelbaren) Leistung der Provision vom 20. April 2020 eine Nichtschuld.

4.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Rückforderung der Provision sei gemäss Art. 63 Abs. 1 OR ausgeschlossen, da sich der Beschwerdegegner über die Leistungspflicht nicht in einem Irrtum befunden habe. Zur Begründung bringt er vor, der Beschwerdegegner habe Kenntnis davon gehabt, dass der Beschwerdeführer auch für die Käuferin als Vermittlungsmäkler tätig gewesen sei und sich eine Provision habe versprechen lassen.

4.1. Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete nur zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldspflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Das Institut der ungerechtfertigten Bereicherung bezweckt die Korrektur einer mit dem materiellen Recht in Widerspruch stehenden, eben "ungerechtfertigten" Bereicherung. Erhält jemand eine Leistung, die ihm nicht geschuldet ist und die nur auf die irrtümliche Annahme einer Verpflichtung auf Seiten des Leistenden zurückzuführen ist, so fehlt dieser Leistung die innere Rechtfertigung (BGE 129 III 646 E. 3.2; 64 II 121 E. 5f). Bei der Prüfung, ob ein solcher Irrtum vorliegt, ist kein allzu strenger Massstab anzulegen. Der Irrtum, aus dem eine Nichtschuld bezahlt wird, braucht nicht entschuldbar zu sein; vielmehr berechtigt jede Art, Rechtsirrtum oder Tatirrtum, entschuldbarer oder unentschuldbarer Irrtum, zur Rückforderung (BGE 129 III 646 E. 3.2; 64 II 121 E. 5f). So ist etwa in geschäftlichen Beziehungen grundsätzlich davon auszugehen, dass seitens des Leistenden kein Schenkungswille besteht, weshalb regelmässig von einem Irrtum auszugehen ist (Urteile 4A_451/2017 vom 22. Februar 2018 E. 5.3; 4D_13/2015 vom 3. Juni 2015 E. 4.1). Ging der Leistende davon aus, der Empfänger der Leistung habe einen vertraglichen Anspruch gegenüber ihm auf Zahlung einer in Rechnung gestellten Forderung, irrte er über seine Schuldspflicht, wenn diese nicht bestand (zit. Urteil 4A_451/2017 E. 5.3).

Leitet der Gläubiger seinen Anspruch aus der Tilgung einer Nichtschuld im Sinne von Art. 63 OR ab, trägt er die Beweislast für die Leistung als Erfüllungshandlung sowie für das Fehlen einer

Verbindlichkeit (BGE 131 III 586 E. 3; 119 II 305), bei freiwilliger Zahlung ebenfalls für den Irrtum über deren Bestand (Urteil 4A_48/2022 vom 7. Juni 2022 E. 5.3 mit Hinweis).

4.2.

4.2.1. Die Vorinstanz erwog, dass der Beschwerdegegner einem Irrtum über seine Pflicht zur Leistung der Provision unterlegen sei. Ihm sei bei der Zahlung nicht bewusst gewesen, dass ein Anspruch auf Provision bei einer Doppelmäklerlei im Immobilienbereich gemäss Art. 415 OR nicht bestanden habe. Der Beschwerdegegner habe damit nicht irrtumsfrei geleistet, da sich dessen Irrtum auf die rechtliche Ungültigkeitsfolge bezogen habe. Er habe diesen Rechtsirrtum in der Klageschrift zwar "nicht expressis verbis, aber zumindest implizit" vorgebracht. Die Vorinstanz verwies dabei auf die Randziffern 10-14 der Klage. Der Beschwerdeführer habe diesen Irrtum nicht bestritten. Ein Beweisverfahren sei mangels Bestreitung nicht durchzuführen gewesen, wobei an das Vorliegen eines Irrtums gemäss Art. 63 Abs. 1 OR ohnehin kein strenger Massstab anzulegen gewesen wäre.

4.3. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO), der Beweislastverteilung (Art. 8 ZGB), des Rechts auf Beweis (Art. 152 Abs. 1 ZPO), des rechtlichen Gehörs (Art. 53 Abs. 1 ZPO) und des Willkürverbots (Art. 9 BV). Er hält dem angefochtenen Urteil entgegen, der Klagebegründung lasse sich weder implizit noch explizit entnehmen, dass der Beschwerdegegner einen Rechtsirrtum behauptet habe. Zwar sei an den Beweis des Vorliegens eines Irrtums unter Art. 63 Abs. 1 OR ein geringerer Massstab anzulegen. Dies entbinde den Beschwerdegegner nicht von seiner Behauptungslast. Die Vorinstanz habe die Beweislast für das Vorliegen eines Irrtums auf den Beschwerdeführer übertragen, indem sie vorbringe, er habe das Vorliegen eines Rechtsirrtums nicht bestritten. Entgegen der Vorinstanz habe er den Irrtum des Beschwerdegegners in der Klageantwort bestritten und die Vorinstanz habe zu diesem Beweisthema kein Beweisverfahren durchgeführt. Die Vorinstanz habe dem Beschwerdegegner einen Erklärungsinhalt zugerechnet, den er jedoch in den vorinstanzlichen Verfahren nie geltend gemacht habe. Im angefochtenen Urteil werde jeder Hinweis unterlassen, worin die "implizite Geltendmachung" liegen könnte. Die Begründung entbehre jeglicher Schlüssigkeit und sei klar widersprüchlich. Wenn der Beschwerdeführer den angeblich geltend gemachten Rechtsirrtum nicht anerkenne, so könne ihm nicht gleichzeitig entgegengehalten werden, er habe den Rechtsirrtum nicht bestritten.

4.4.

4.4.1. Das Recht auf Beweis wurde früher aus Art. 8 ZGB abgeleitet (vgl. **BGE 122 III 219** E. 3c) und ist in Art. 152 ZPO gesetzlich verankert. Demnach hat die beweispflichtige Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche bestrittene Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, vorausgesetzt, dass der Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht (**BGE 143 III 297**; **133 III 295** E. 7.1; **114 II 289** E. 2a). Dieses Recht wird auch vom in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleisteten Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst (**BGE 131 I 153** E. 3 mit Hinweisen). Eine Verletzung des Rechts auf Beweis liegt vor, wenn das Gericht objektiv taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl es die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet (**BGE 143 III 297** E. 9.3.1; **114 II 289** E. 2a).

4.4.2. Nach der Verhandlungsmaxime haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO; **BGE 147 III 440** E. 5.3). Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantzieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b).

In einem ersten Schritt braucht eine Tatsachenbehauptung nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Immerhin muss die Tatsachenbehauptung so konkret formuliert sein, dass ein substanziiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 136 III 322** E. 3.4.2). Behauptungen sind hinreichend, wenn sie unter der Annahme, sie seien bewiesen, einen Sachverhalt ergeben, den das Gericht den entsprechenden Gesetzesnormen zuordnen und gestützt darauf die Forderung zusprechen kann (**BGE 132 III 186** E. 8.2). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (Urteile 4A_522/2024 vom 7. Mai 2025 E. 3; 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.2; 4A_62/2021 vom 27. Dezember 2021 E. 4.1.1; 4A_36/2021 vom 1. November 2021 E. 5.1.1, nicht publ. in: **BGE 148 III 11**; 4A_604/2020 vom 18. Mai 2021 E. 4.1.2; je mit Hinweisen; vgl. auch **BGE 127 III 365** E. 2b).

Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften (zit. Urteile 4A_522/2024 E. 3; 4A_415/2021 E. 5.2; 4A_62/2021 E. 4.1.2; Urteile 4A_446/2020 vom 8. März 2021 E. 2.1; 4A_533/2019 vom 22. April 2020 E. 4.4.1). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls in einem zweiten Schritt nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b).

4.4.3. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden. Die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO; **BGE 147 III 440** E. 5.3; **141 III 433** E. 2.6). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung: Je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet (**BGE 147 III 440** E. 5.3; **144 III 519** E. 5.2.2.3; **141 III 433** E. 2.6).

4.4.4. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substanziierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (**BGE 141 III 433** E. 2.6). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substanziiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat. Dagegen ist die beweisbefreite Partei grundsätzlich nicht gehalten, darzutun, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (zit. Urteile 4A_522/2024 E. 3; 4A_36/2021 E. 5.1.2, nicht publ. in: **BGE 148 III 11**; Urteile 4A_350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.1; 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.2).

4.4.5. Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden (sogenannte implizite oder mitbehauptete Tatsachen vgl. Urteile 4A_506/2024 vom 18. März 2025 E. 8.1.2; 4A_283/2023 vom 12. März 2024 E. 3.1.1; 4A_478/2019 vom 29. Januar 2020 E. 3.3.1; 4A_625/2015 vom 29. Juni 2016 E. 4.1, nicht publ. in: **BGE 142 III 581**). Die Substanziierungs- und die Beweislast für eine solche implizite Tatsache obliegt einer Partei nur dann, wenn die gegnerische Partei diese Tatsache bestreitet (**BGE 144 III 519** E. 5.3.2; Urteil 4A_243/2018 vom 17. Dezember 2018 E. 4.2.1 mit Hinweisen). Fehlt es an einer solchen Bestreitung, gelten die mitbehaupteten Tatsachen als zugestanden (Art. 150 Abs. 1 ZPO; **BGE 144 III 519** E.

5.3.2; 111 II 156 E. 1b; Urteile 4A_547/2023 vom 3. Dezember 2024 E. 3.3; 4A_404/2016 vom 7. Dezember 2016 E. 2.2).

4.5.

4.5.1. Der Beschwerdegegner behauptete in Randziffer 10 der Klagebegründung, dass der Beschwerdeführer mit der Käuferin am 4. Juni 2018 eine Vereinbarung hinsichtlich des Erwerbs einer Liegenschaft abgeschlossen habe. In Randziffer 11 machte er Ausführungen zum Abschluss der Vereinbarung zwischen ihm und dem Beschwerdeführer am 10. Oktober 2019. In Randziffer 12 behauptete er, dass die Liegenschaft Anfang Februar 2020 habe verkauft werden können, dass hierfür der Beschwerdeführer am 6. April 2020 die Provision von Fr. 142'164.-- in Rechnung gestellt habe und dass diese Rechnung am 20. April 2020 beglichen worden sei. In Randziffer 13 führte er aus, wie er im Rahmen der Bestimmung der definitiven Kaufpreishöhe sowie zur Abrechnung der nach dem Aktienverkauf getätigten Privatgeschäfte Ende September 2021 keine Belege für eine weitere Zahlung habe finden können und sich diesbezüglich an seine Treuhandgesellschaft gewendet habe. In der Folge habe der Beschwerdegegner Unterlagen behändigen können, die zeigten, dass die Käuferin dem Beschwerdeführer ebenfalls eine Provision in der Höhe von Fr. 142'164.-- bezahlt habe. In Randziffer 14 behauptete der Beschwerdegegner zusammengefasst, dass er im November 2021 abzuklären versuchte, ob es allenfalls zu einer versehentlichen Doppelbuchung der Provision gekommen sei, dass diese Abklärungen erfolglos geblieben seien und dass er im Anschluss daran Betreibung gegen den Beschwerdeführer eingeleitet habe. Für diese Behauptungen offerierte der Beschwerdegegner jeweils verschiedene Urkunden und beantragte die Befragung der Parteien sowie eines Zeugen.

4.5.2. Der Beschwerdegegner stellte in diesem Tatsachenvortrag Behauptungen auf, wie er nach der Zahlung der Provision davon erfahren haben soll, dass der Beschwerdeführer auch mit der Käuferin der Liegenschaft einen Mäklervertrag abgeschlossen und eine Provision erhalten habe. Es trifft zwar zu, dass er sich darin nicht explizit auf einen Irrtum über seine Leistungspflicht - sei es ein Tatsachenirrtum oder ein Rechtsirrtum - beruft. Er bringt jedoch schlüssige positive Sachumstände vor, die den Schluss auf einen solchen Irrtum im Zeitpunkt der Leistung ohne Weiteres zulassen. Unter der Annahme, diese Tatsachen seien wahr, hat der Beschwerdegegner erst nach der Leistung der Provision von der Doppelmäklerlei erfahren und als Reaktion auf diese Entdeckung unmittelbar entsprechende Abklärungen getätigt und schliesslich die Leistung zurückgefordert. Daraus lässt sich offensichtlich schliessen, dass der Beschwerdegegner zum Zeitpunkt der Leistung von einem (gültigen) vertraglichen Anspruch des Beschwerdeführers ausging, der aufgrund der unzulässigen Doppelmäklerlei nicht bestand. Gemessen an den Merkmalen eines Irrtums über die Leistungspflicht gemäss Art. 63 Abs. 1 OR behauptete der beweisbelastete Beschwerdegegner hinreichend, dass die Leistung zur Erfüllung der nicht bestehenden Schuld mangels besonderer Umstände oder Gründe ohne Irrtum vernünftigerweise nicht denkbar ist. Der Tatsachenvortrag in der Klagebegründung war zudem bereits in Einzeltatsachen zergliedert und mit Beweisofferten untermauert, dass darüber Beweis hätte abgenommen werden oder der Gegenbeweis hätte angetreten werden können. Die Vorinstanz ist damit ohne Verletzung von Bundesrecht zum Ergebnis gelangt, dass der Beschwerdegegner einen Irrtum über die Leistungspflicht gemäss Art. 63 Abs. 1 OR (zumindest implizit) hinreichend behauptete und darüber hinaus auch substantiierte.

4.5.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, den Irrtum über die Leistungspflicht in seiner Klageantwort (S. 5) hinreichend bestritten zu haben. An der referenzierten Stelle behauptete er, dem Beschwerdegegner sei bewusst gewesen, dass er für beide Seiten des Kaufvertrags tätig gewesen sei. Zu den detailliert behaupteten Umständen der nachträglichen Entdeckung der Doppelmäklerlei äusserte sich der Beschwerdeführer nicht. Er stellt eine Gegenbehauptung auf und machte damit einen besonderen Umstand geltend, woraus er die irrtumsfreie Erfüllung der nichtigen Provisionsleistung ableitet. Der Beschwerdeführer unterliess es, diese Gegenbehauptung zu begründen. So bringt er

keine weiteren Umstände vor, die darauf schliessen lassen, dass der Beschwerdegegner im Zeitpunkt der Leistung von der Doppelmäklerlei Kenntnis gehabt haben soll. Dem Beschwerdegegner war es damit auch nicht möglich, die pauschale Gegenbehauptung seinerseits zu bestreiten und den Beschwerdeführer zu veranlassen, seine Gegenbehauptung zu substantiieren. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist damit auch keine Umkehrung der Beweislast mit Blick auf die Frage der Irrtumsfreiheit einer Leistung gemäss Art. 63 Abs. 1 OR verbunden. Im vorliegenden Fall leitet der Beschwerdeführer aus der behaupteten Kenntnis des Beschwerdegegners den Vorwurf eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens ab, wofür er die Beweislast trägt (E. 3.4.2 f. oben). Für den Beschwerdegegner ist die Tatsache der fehlenden Kenntnis im Zeitpunkt der Leistung ein unbestimmtes Negativum. Vom Beschwerdeführer konnte unter Berücksichtigung der Tatbestandsmerkmale von Art. 63 Abs. 1 OR erwartet werden, dem behaupteten Irrtum über die Leistungspflicht mit substantiierten Bestreitungen entgegenzutreten und zu begründen, inwiefern die Erfüllung der nicht bestehenden Schuld vorliegend denkbar ist und aus welchen konkreten Sachumständen er dem Beschwerdegegner eine rechtsmissbräuchliche Rückforderung anlastet. Eine solche hinreichende Bestreitung geht aus der referenzierten Stelle der Klageantwort nicht hervor und der Beschwerdegegner zeigt auch nicht hinreichend auf, dass er seine Bestreitung andernorts in den erstinstanzlichen Rechtsschriften hinreichend begründet hat.

4.6. Die Vorinstanz hat somit kein Bundesrecht verletzt, indem sie mangels hinreichender Bestreitung davon ausging, der Beschwerdegegner habe sich über die Schuldpflicht zur Leistung der Provision in einem Irrtum befunden, was ihn gemäss Art. 63 Abs. 1 OR zur Rückforderung berechtigt. Die Berufung des Beschwerdeführers wurde im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

5.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500 zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. August 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Dürst